



De kafkaïaanse ontwikkeling van grond: hoe complexiteit niet de uitzondering, maar de regel werd

Het juridische kluwen waar vastgoedontwikkelaars vandaag mee geconfronteerd worden neemt buitensporige proporties aan. Een woondroom realiseren zonder hulp van een juridisch expert lijkt stilaan onmogelijk. Wat zijn de pijnpunten en wat kunnen we eraan doen? Wij spraken erover met Dirk Evenepoel, zaakvoerder bij projectontwikkelaar en woningbouwer Bato nv, en Jan Ghysels, advocaat-vennoot bij Seeds of Law.

Als ontwikkelaar-woningbouwer is Bato vandaag een gevestigde waarde in het Pajottenland. Waaraan heeft u die status te danken?

Dirk Evenepoel: Sinds 1996 is Bato gegroeid van een algemene bouwonderneming met kleinschalige appartementsbouw, woningbouw en renovatie tot één van de meest toonaangevende bouwbedrijven in het Pajottenland. We profileren ons als een familiaal bedrijf waar op een collegiale manier wordt gebouwd, samen met de klant, aan duurzame en kwalitatieve woonprojecten in eigen streek. We hebben alles onder één dak: we ontwerpen, bouwen en verkopen ons eigen residentieel vastgoed. We zetten ook sterk in op duurzaam ondernemen. Zo ondertekenden we 2 jaar geleden een duurzaamheidscharter met 40 actiepunten. Een klant die kiest voor Bato, kiest voor een persoonlijke aanpak waarbij we samen met de klant bouwen aan zijn of haar droomhuis. Flexibiliteit en inspraak zijn in dat traject prioritair.

Velen denken dat het leven van een ontwikkelaar steeds rozengeur en maneschijn is, terwijl dat in de realiteit vaak lijkt tegen te vallen. Wat zijn volgens u de voornaamste uitdagingen vandaag?

Alhoewel de Vlaamse overheid de gemeenten aanzet tot kwalitatieve kernverdichting, stellen we vast dat de vergunbaarheid van projecten in deze kernen sterk wordt afgeremd. Elke gemeente zwaait met verordeningen en beleidsplannen die de ontwikkeling van gronden of panden bemoeilijkt of zelf onmogelijk maakt. Door de schaarste aan bebouwbare gronden in onze regio zijn de grondprijzen overigens de laatste jaren fenomenaal gestegen. Aangezien we sleutel-op-de-deurconcepten aanbieden is de grondprijs al gauw 30 % van het totale kostenplaatje. Bovendien is de rente op projectfinancieringen gestegen tot meer dan 4 % en stegen ook de hypothecaire leningen waardoor investeerders beginnen af te haken. En uiteraard is er ook de stijging van de materiaalprijzen en de lonen, wat

wordt verrekend in de verkoopprijs. Gecombineerd met de hogere normen voor woonoppervlakten leidt dit tot onbetaalbaarheid van woningen/appartementen.

Seeds of Law staat ontwikkelaars bij in hun strijd voor duidelijkheid. Wat gaat er volgens u mis in de praktijk? Waarom hebben ondernemingen überhaupt nood aan uw diensten?

Jan Ghysels: Geen landschap is erger vervuild dan het juridisch landschap. Er is te veel wetgeving en ze verandert om de haverklap. Neem bijvoorbeeld het verval van een verkavelingsvergunning, dat is hogere wiskunde. We zijn van een overzichtelijke wet van 1962 naar een resem van decreten gegaan, die nu zijn uitgemond in het Omgevingsdecreet, waar stedenbouw en milieu samen komen. Gelijktijdig moet men nog met vele andere wetgevingen rekening houden, de bodemsanering en de natuurwetgeving bijvoorbeeld. Klap op de vuurpijl is dat de Vlaamse Overheid zich zelf schuldig maakt aan desinformatie. Zie maar wat er op de website van de overheid staat over woonuitbreidingsgebieden. De regelgeving is onoverzichtelijk. Dat geeft een gevoel van onzekerheid waaruit onbehagen voortkomt.

Het kader wordt nog grotendeels gevormd door de gewestplannen. Die zijn verouderd. De ruimtebehoefte is wel gemonitord, maar niet verwerkt. Verder zijn het stedenbouwwrecht en het milieurecht geïdeologiseerd. Er is geen individuele beoordeling meer van een project. De goede plaatselijke ordening is een lachertje geworden. Met het kijvende en moraliserende vinger-tje worden blindelings doelstellingen nagestreefd. Het ontbreekt ook aan democratisch debat. Iemand blijkt te hebben beslist dat we allemaal in de stad moeten wonen in kleine woon-titeiten, dat we geen auto meer nodig hebben en als dat toch zou moeten, dan een elektrische die we niet bij onze woning mogen parkeren, maar in een parkeergarage aan de rand van de stad ... Daarover is nog nooit een maatschappelijk, laat staan een poli-tiek debat gevoerd. De zo verguisde Stedenbouwwet van 1962 had zo een jaarlijks debat vooropgesteld, maar zonder gevolg.

Één van de meest prangende vraagstukken van vandaag de dag betreft de problematiek inzake de interactie tussen verkavelingsvergunningen, groepswooningbouw en de vestiging van een recht van opstal. Kan u als expert kort toelichten hoe men als vastgoedonderneming hierop het best anticipeert?

Jan Ghysels: Projectontwikkeling gebeurt met gebruik van juridische technieken. Sommige technieken zijn geregeld in de Vlaamse wetgeving, zoals de verkaveling. Andere maken deel uit van het Federale wettenarsenaal, zoals een recht van opstal. Nog anderen zitten te paard op de twee rechtstelsels, zoals de groepswooningbouw. Het merkwaardige is dat in de verschillende parlementen het debat niet echt over die verweving gaat. Er is een verkavelingsvergunning nodig om een stuk grond te 'verkavelen' voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De handeling 'verkavelen' is in het decreet omschreven als een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of van opstal op te vestigen of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog

op woningbouw of de oprichting van constructies.

De rechtshandeling moet een verdeling van de grond inhouden. De loutere privaatrechtelijke opdeling van de eigendom in de eigendom van de grond en de eigendom van de opstallen, maakt van deze opdeling geen verkaveling. Er ontstaat daardoor geen kavel. De opstallen zijn een volume en een volume is geen kavel. De afsplitsing van dat volume geeft wel aanleiding tot een kadastraal volume, maar ook dat maakt het volume geen kavel. Dat de verdeling een verkaveling is, is een feitenkwestie. De bedoelingen van de eigenaar-verdeler spelen daarbij een doorslaggevende rol. Als bij de verdeling een of meerdere delen bestemd wordt voor de oprichting van constructies, dan is dat verkavelen. Men mag zich daarbij niet blindstaren op kadastrale percelen. Een kadastrale verdeling is op zich irrelevant, dat kan een verdeling zijn zonder dat daarbij (bouw)kavels tot stand komen. Een verdeling als gevolg van een eerdere gewone splitsing, wijzigt die splitsing niet van aard en maakt die niet alsnog een verkaveling. Ook niet wanneer achteraf men op één van de gesplitste delen woningen wil oprichten. Wat al verdeeld is, moet niet meer verdeeld worden.

Vastgoedontwikkeling wordt duidelijk steeds complexer, wat uiteraard een impact heeft op de kostprijs en de haalbaarheid van vastgoedprojecten. Wat zou uw boodschap zijn aan ondernemingen enerzijds en de overheid anderzijds?

Jan Ghysels: Een projectontwikkelaar moet zijn portefeuille niet alleen economisch beheren, maar ook juridisch. Projectontwikkeling vereist een interdisciplinaire aanpak. Breng de juristen tijdig aan tafel om procedures te voorkomen. Het aanleggen van een eigen groundbank is geen luxe. De juistheid controleren van dat wat in overheidsdatabanken opgenomen is, is aan te bevelen en maakt dat bijsturing, aanvulling of verbetering tijdig kan worden doorgevoerd. Het hebben van een eigen groundbank kan ook de notariële afhandeling vlotter laten verlopen. Een actiever en preventief beheer van 'slapende' gronden, kan wonderen doen. Het is aangewezen om de vaste scenario's die men bij projecten gebruikt aan een doorlichting

te onderwerpen, zodat bij de toepassing er niet plots problemen naar boven komen. Wanneer men in der haast een project moet bijsturen omdat er ergens een probleem opduikt dat men vroeger had kunnen detecteren, kan dit het evenwicht verstoren. Een goed draaiboek is essentieel voor een vlotte ontwikkeling en de transparantie naar investeerders, financiers en klanten.

Dirk, hoe tracht u als ontwikkelaar het hoofd te bieden aan de hedendaagse uitdagingen?

Dirk Evenepoel: Durf denken in de hoogte. Door extra bouwlagen krijg je meerdere voordelen: minder ruimtebeslag, minder verhardingen en kwalitatieve publieke ruimte. Durf een kaart op te stellen met de beleidsmaker waarin de gewenste densiteit per gemeente, gehucht, streek ... wordt uitgedrukt. En stem uw vergunningsbeleid hier op af. Beslissingen tot het verlenen van een bouwvergunning gebeuren nu door de lokale overheid. Dossiers van enige omvang zouden regionaal moeten worden behandeld en vergund. Hierdoor speelt de emotie met de lokale mandatarissen en zijn kiezers minder mee. Verder is de procedure tot het indienen van bezwaren op een project nu veel te eenvoudig. Gedetailleerde omgevingsaanvragen worden met eenvoudige bezwaren vaak gekelderd. Ik pleit voor een tweesporenvergunningbeleid: een eerste vergunning waarin het bouwprogramma en de densiteit worden vastgelegd en een tweede vergunning waarin het ontwerp in detail wordt uitgewerkt. Dit zijn maar enkele voorstellen. Ook verplaatsbare bouwrechten, een autonoom gemeentebedrijf en regionale kwaliteitskamers zouden een deel van de oplossing kunnen zijn.

Als u één krachtige boodschap zou kunnen geven aan de Vlaamse overheid, wat zou deze dan zijn?

Jan Ghysels: Maak het mogelijk om de gewestplannen terug te wijzigen als gewestplannen, los van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daar ligt de sleutel om de zo gevreesde planschade betaalbaar te maken, zonder de eigenaars onnodig te frustreren en het onbehagen te doen toenemen. Haal de paranoia uit het systeem, beperk de controledrang, vereenvoudig de wetgeving en laat computergestuurde processen de mensen niet wegdringen. ■