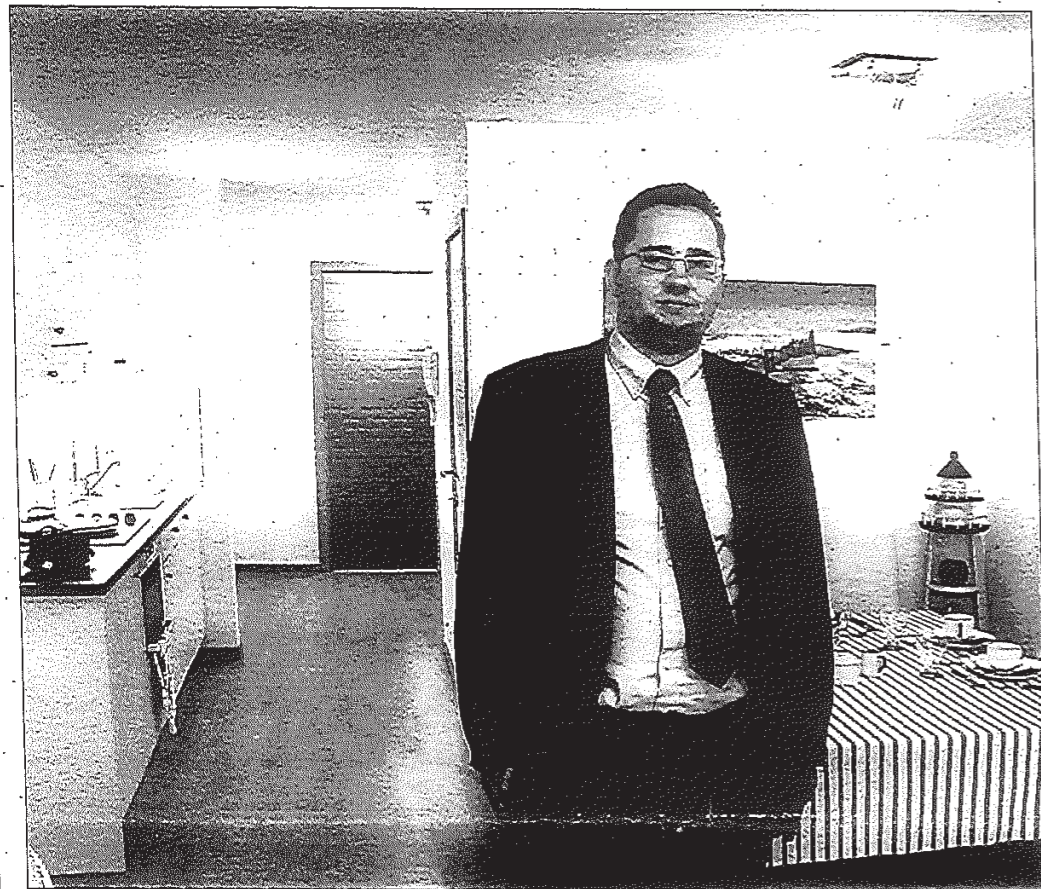


Federatie van Projectontwikkelaars blijft tegen gemeentelijke

„Er is absoluut nood



Bart Slabbinck, woordvoerder van de Federatie van Projectontwikkelaars, in een kijkappartement van zo'n 40 m² groot. (Foto HH)

■ **MIDDELKERKE/KUST** – „Het klopt niet om projectontwikkelaars af te schilderen als geldwolven. Maar kleinere appartementen zijn nodig omdat er de komende twaalf jaar in Vlaanderen zeker 300.000 tot 400.000 gezinnen van één of twee personen bijkomen.” Dat zegt projectbegeleider Bart Slabbinck, woordvoerder van de Federatie van Projectontwikkelaars.

© Door Hannes Hosten
De Federatie van Projectontwikkelaars kreeg ongelijk van de Raad van State in een zaak tegen de gemeente Middelkerke, die

in 2008 een bouwverordening uitvaardigde over de minimale oppervlakte van appartementen. Volgens die verordening moeten appartementen in een bouwproject gemiddeld 40 m² groot zijn en mi-

nimum 30 m² in de toeristische zone, gemiddeld 60 m² en minstens 40 m² buiten de toeristische zone. De Federatie van Projectontwikkelaars stapten tegen het reglement naar de Raad van State, maar die zag er geen graten in. Schepen van Huisvesting Geert Verdonck kraaide enkele weken terug victorie in *De Zeewacht*, maar woordvoerder Bart Slabbinck van de Federatie van Projectontwikkelaars blijft erbij dat de bouwverordening geen goede zaak is.

„De Raad van State spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van gemeentelijke normen”, zegt Slab-

binck, die in Oostende woont en werkt. „Enkel verwijzen ze ons argument dat er geen onderscheid mag gemaakt worden tussen een toeristische en een niet-toeristische zone naar de prullenmand. Naar de rest van onze argumenten hebben ze niet gekeken. Wij overwegen nu een nieuwe procedure – niet tegen Middelkerke, want er zijn nog heel wat andere gemeenten met zo'n reglement – en zullen dan focussen op de kern van de zaak: mag een gemeente normen opleggen die afwijken van de Vlaamse Wooncode? De code is zowat de grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen en bepaalt dat éénpersoonsappartementen minstens 18m² groot moeten zijn en tweepersoonsappartementen minstens 27m².”

Diversiteit

„Er is een spanningsveld tussen de Vlaamse Wooncode en de regelgeving via Ruimtelijke Ordening. Wij hopen dit snel uit te klaren, maar daarom niet perse via de Raad van State. Het ideale zou zijn dat Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche een uitspraak doet. De Vlaamse overheid heeft ook een beter overzicht van de demografische evolutie. Volgens prognoses van de studiedienst van de Vlaamse regering zal het aantal éénpersoonshuishoudens tussen 2007 en 2022 stijgen van 761.563 tot 944.357. Het aantal tweepersoonsgezinnen zou in dezelfde periode ook met een kleine 200.000 stijgen, maar het aantal kleine gezinnen met drie, vier, vijf of meer personen zal dalen. Daar moet de woonmarkt zich aanpassen”, vindt Bart Slabbinck.

„Uiteraard moet er diversiteit zijn. Het is niet de bedoeling van de vastgoedsector om alleen maar kleine appartementen te bouwen. Op prestigieuze locaties zal er wel wat groter gebouwd worden. Maar er zijn ook veel mensen die klein beginnen en later wat groter gaan wonen. Eerst nemen ze iets dat ze kunnen betalen. De een heeft ool-

bouwverordeningen die minimumoppervlaktes van appartementen vastleggen

aan kleinere appartementen”

niet zoveel ruimte nodig als de ander. Zelf woon ik in een appartement van 60 m². Dat is iets groter, naar ik woonde dan ook wat langer bij mijn ouders. Als ik vroeger alleen ging wonen, had ik ook moeten huren of kleiner beginnen”, zegt Slabbinck.

„De grondplannen tonen aan dat heel wat grotere appartementen soms kwalitatief minder zijn ingericht. Ga eens naar de Ikea, waar je kan zien hoe kleine ruimtes toch kwalitatief worden ingericht. Een appartement van 40m² met een heel smalle huiskamer, waar geen plaats is voor een salon, kan minder efficiënt zijn dan een appartement van 20 m².”

Armoedeval

„Er zijn ook financiële consequenties”, vervolgt Slabbinck. „Een appartement van 40 m² zal toch snel 1.000 tot 1.500 euro per jaar meer kosten als je huurt en 30.000 tot 40.000 euro meer in aankoop. Dat zijn fikse bedragen, moeilijker te betalen voor alleenstaanden of starters. Door grotere appartementen op te leggen, dwing je hen te huren, zich zwaar in de schulden te steken of ergens anders te gaan wonen. Z'n bouwverordening jaagt armoelijdgers naar de steden. Volgens ons moet de minimale oppervlakte van appartementen dan ook op Vlaams niveau geregeld worden. Ik geef toe dat de Vlaamse minimumnorm van 18 m² voor een éénpersoonsappartement wel heel klein is. Een alleenstaande kan altijd een lief leren kennen en heeft dan meer plaats nodig. Maar de minimumnorm van 27 m² lijkt ons menselijk.”

„De grootste armoedeval heeft met wonen te maken. Wie te veel huur betaalt, houdt minder over voor voeding, gezondheidszorg en noem maar op. De normen van de

sociale woningbouw zijn wat groter, maar de sociale woningbouw zal het – met alle respect – ook niet alleen aankunnen. Ook de private markt zal een inspanning moeten leveren om die vele bijkomende alleenstaanden niet in de kou te laten staan. Mocht heel Vlaanderen de normen van Middelkerke han-

teren, dan wil ik niet weten wat de gevolgen zullen zijn voor de armoede in Vlaanderen. Elk moet daarin zijn rol spelen. Natuurlijk is het niet verantwoord om met 20 te gaan wonen op een appartement voor twee personen. Maar daar ligt ook een taak voor de wooninspectie.”

„Geen geldwolven”

„Het is een kwakkel van jewelste dat projectontwikkelaars liever klein bouwen om er dan meer aan te verdienen. Kleine appartementen worden verkocht en verhuurd aan mensen met weinig budget en zijn per vierkante meter 10 tot 30 % goedkoper dan grote. Kleine appartementen kosten per vierkante meter nochtans heel wat meer omdat alle basiskosten als keuken, badkamer, centrale verwarming... dezelfde blijven. Grote appartementen worden veel duurder verkocht, gewoon omdat de kopers meer geld hebben. Als wij mogen kiezen tussen het bouwen van kleine of grote appartementen, dan denk ik dat wij voor grote kiezen. Daar is meer aan te verdienen. Het is niet juist om ons af te schilderen als geldwolven. Wij moeten gewoon inspelen op wat de markt vraagt. Elk vastgoedkantoor in Vlaanderen, dus ook in Middelkerke, weigert elke week tot 20 jongeren, starters of alleenstaanden op zoek naar een betaalbare woonst. Ook in de sociale woningbouw zijn de wachtlijsten voor die groep enorm. Er is dus absoluut nood aan kleine appartementen.”

„Oppervlakte niet doorslaggevend”



Nico Baeke. (Foto BP)

■ **BRUGGE** – „Woonkwaliteit is voor ons van cruciaal belang. Oppervlakte is daar één element van, maar niet doorslaggevend”, zegt Nico Baeke, coördinator van de Huurdersbond West-Vlaanderen.

„Als de Vlaamse Wooncode 18 m² als minimumoppervlakte oplegt, waarom moeten gemeentebesturen dan andere normen opleggen?”, vraagt Baeke zich af. „Gemeenten hebben

de bevoegdheid om zelf te beslissen, maar wij pleiten toch voor uniformiteit in Vlaanderen. Als Vlaanderen 18 m² als minimum oplegt, is daar toch wel een reden voor? Maar woonkwaliteit is veel meer dan oppervlakte. Een woonst moet ook goed verwarmbaar en tochtvrij zijn, bijvoorbeeld. Ook betaalbaarheid speelt een rol. Dit soort verordeningen zorgt ervoor dat het aanbod in de lagere prijsklasse vermindert en dat zal vooral de zwakkere doelgroepen parten spelen. Huurders die een betaalbare woning zoeken, hebben geen boodschap aan die minimumoppervlaktes. Sommigen hebben al die ruimte niet nodig, want er is dan ook meer werk om alles te onderhouden.”

Sociale normen ruimer dan Wooncode

■ **OOSTENDE** – De Oostendse schepen Vanessa Vens is directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij De Oostendse Haard. Ze schetst de normen van de sociale woningbouw, waarbij de oppervlaktes veel groter zijn dan wat de Vlaamse Wooncode voorschrijft.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) legt ons minimum- en maximumnormen op en die moeten wij volgen”, legt ze uit. „Een studio voor één persoon zonder slaapkamer moet minstens 30 m² groot zijn en hoogstens 44 m². Een appartement met slaapkamer voor één persoon dient minstens 44 m² groot

te zijn en maximaal 52 m². En voor een appartement voor twee mensen met één slaapkamer is de minimumoppervlakte 52 m² en het maximum 62 m². Wij mogen niets bouwen dat daar niet aan voldoet. En er zijn nog meer normen: de hoogtes, circulatiemogelijkheid, er moet een bergruimte zijn...”

Duidelijk is dat de oppervlaktes

van de sociale huisvesting heel wat ruimer zijn dan de minimumnorm in de Vlaamse wooncode en zelfs nog ruimer dan de Middelkerkse normen. „Oudere sociale appartementen waren royaal bemeten, maar dat is veel verminderd”, weet Vanessa Vens. „Maar de huidige normen van de VMSW vinden wij aangenaam om in te leven. Heel wat mensen uit onze doelgroep zijn gepensioneerd, invalide of werkloos. Zij zitten veel thuis en hebben dan ook wat ruimte nodig. Dat is anders dan voor studenten of jonge mensen die niet veel thuis zijn. De vraag is toch hoelang de sociale huisvesting deze normen zal kunnen aanhouden als de privé veel kleiner bouwt.”