

10 jaar Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) Georchestreerd bouwgrondtekort heeft bouwgrond onbetaalbaar gemaakt



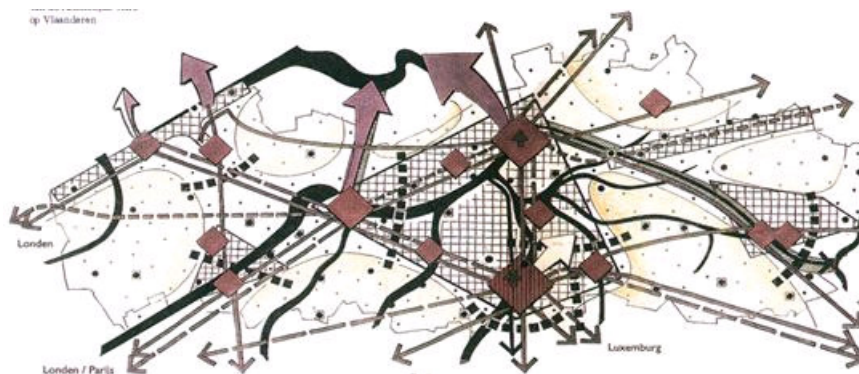
Sedert het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in 1999 van kracht werd, zijn de Vlaamse wegen dichtgeslibd zoals nooit eerder en is de gemiddelde prijs voor bouw- en industriegrond verdriedubbeld. In diezelfde 10 jaar steeg de consumptieindex met amper 20%. Er is een riskante bouwgrondzeepbel ontstaan die niet moet onderdoen voor de Amerikaanse "huizenbubble". De Vlaamse bouwgrond is nu al drie maal zo duur als de Waalse en ons verkeer is herschapen in totale chaos.

Het artificiëel Vlaams bouwgrondtekort zadelt bouwlustigen aan het begin van hun loopbaan op met een extra schuldenberg van zowat 125.000€; een schuld die gezinnen onnodig veroordeelt tot de problematische combinatie van twee voltijdse loopbanen met een gezinsleven. Die gevolgen van het Vlaams Ruimtelijk beleid zijn niet alleen asociaal. Ze ontwrichten onze economie en samenleving. Dit ruimtelijk beleid is maatschappelijk niet langer aanvaardbaar.

Centrale planning.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) kwam er onder impuls van toenmalig minister Steve Stevaert (SPa), die zijn bewondering voor de totalitaire regimes trouwens niet wegstak. Dat het plan zou uitdraaien op welvaartvernietiging is niet verwonderlijk omdat het plan nog was opgevat volgens het archaisch centrale planningmodel met de kenmerkende centralistische planningstructuur, vijfjarige planperiode en vooral ook de centrale sturing van onze ruimtelijke behoeften.

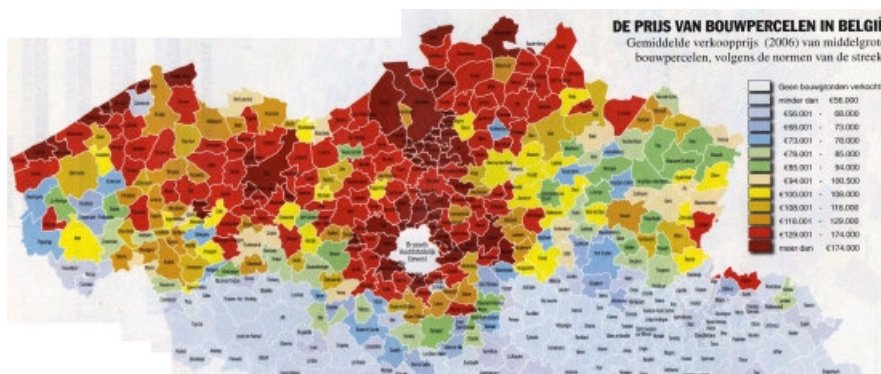
Het basisopzet was dat ambtenaren vanuit Brussel aan elke morzel Vlaamse grond een planologische bestemming zouden toekennen. Daartoe zouden planologen vijfjaarlijks in alle uithoeken van het land een raming maken van de ruimtelijke behoeften, per dorp groeionormen opstellen, toelaatbare hoeveelheden bouw- en industriegrond bepalen en alles bijsturen tot een "gewenste ruimtelijke structuur".



Ten gronde zou Vlaanderen dus een ruimtelijke structuur krijgen zoals planners die wenselijk achtten, en niet langer zoals burgers en bedrijven die effectief nodig hadden.

In andere landen is het ruimtelijk beleid veelal beperkt tot een geheel van regels en objectieve normen die ruimtelijke onverenigbaarheden of burenhinder voorkomen. Planologische zonerings wordt veelal geschuwd. Zolang ook onze ruimtelijke ordening daartoe beperkt bleef was onze bouwgrond nog betaalbaar en verliep ons verkeer vrij vlot. Veelal volstond zelfs nog één betaalde baan om de gezinswoning te verwerven.

Onze verkeersellende en bouwgrondduurte zijn pas echt begonnen met de invoering van formele zonerings in het RSV. Toen kregen de verouderde gewestplannen uit 1975 die daartoe niet waren ontworpen en totaal ongeschikt plots de functie van bestemmingsplan. De zonerings daarin was erg arbitrair en negeerde totaal de ruimtelijke behoeften en voorkeuren van burgers en zelfs hun meest fundamentele rechten. De gevolgen waren dan ook rampzalig. 300.000 volstrekt reglementaire woningen en bedrijven werden ineens "zonevreemd". Meteen ook zat Vlaanderen opgescheept met een gigantische tekort aan bouw- en industriegrond.



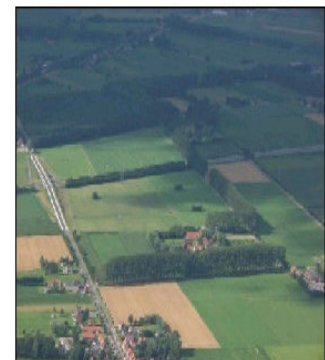
Dure bouwgrondprijzen vinden we netjes afgelijnd uitsluitend boven de taalgrens. Het is een direct gevolg van onbehoorlijk ruimtelijk beleid in Vlaanderen. [Detailkaart hier](#) (bron: Knack)

Ook de sterke toename en concentratie van zowel het winkelverkeer als het woon-werk verkeer vinden hun oorzaak in de ondoordachte zonerings en overmatige bundeling van activiteits in een te beperkt aantal centra. Star ruimtelijk dirigisme heeft zodoende onze mobiliteit en ons welzijn veel meer schade toegebracht dan nut.

Gemeenten verzuipen ook in de planning en betalen zich blauw aan ruimtelijke ambtenaren en studie bureaus voor periodieke structuurplannen, uitvoeringsplannen en grondbeleidplannen die het RSV hen oplegt. Het RSV heeft zo ons ruimtelijk beleid herschapen in een dure en contraproductieve megabureaucratie waarin adviserende comités, GECORO's, en PROCORO's alleen nog de schijn van inspraak hoog kunnen houden.

Spontane orde en economische optimum

Vóór het RSV werd ingevoerd gingen burgers en bedrijven zelf op zoek naar een geschikte invulling van hun ruimtelijke behoeften. Met veel overleg zocht men een woonst dicht bij zijn werk, bij familie, hobby's en vriendenkring. Zorgvuldig werd de prijs van alternatieven afgewogen tegen de voor- en nadelen. Cultuurliefhebbers kozen voor de stad, natuurliefhebbers voor het platteland. Ook nijveraars en winkeliers speurden kieskeurig naar het zwaartepunt in een zo groot mogelijk klantenbestand. Zo zocht elk voor zichzelf de vestiging die het best aansloot bij zijn middelen en behoeften terwijl ondernemers zich lokaliseerden dicht bij hun markt.



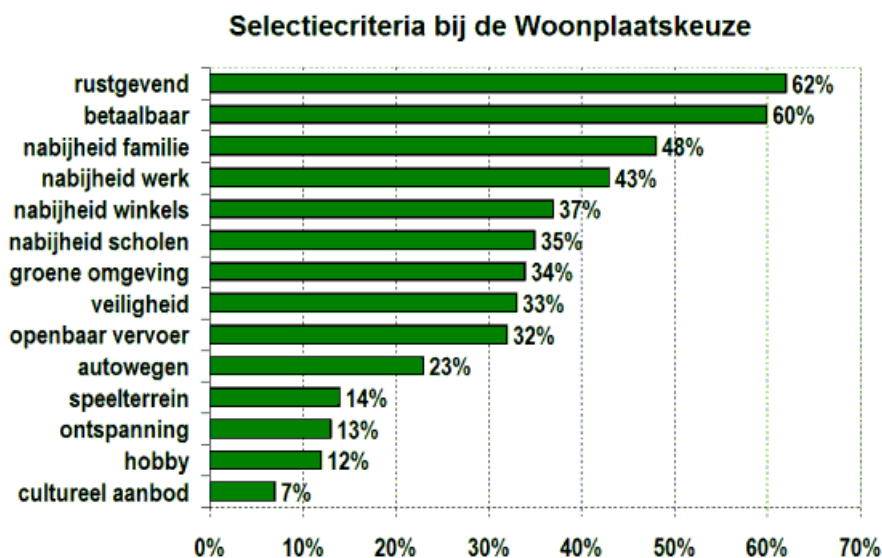
Zulke micro-economische optimalisatie van het individuele nut is niet alleen het meest efficiënte en democratische van alle beslissingsprocessen, het levert meteen ook het economisch optimum op het macro-niveau: de ruimtelijke orde met de geringste verplaatsingskost en het optimaal gebruik van grond. Het prijsmechanisme coördineert daarbij vraag en aanbod van percelen tot het dynamisch evenwicht waarbij schaarse grond wordt gevaloriseerd tot de optimale bestemming die ons collectief het grootste nut oplevert.

Eeuwen lang hebben we op die manier en zonder hulp van bureaucraten onze ruimte geordend tot meerdere verscheidenheid van het landschap en tot meerder welzijn van ons allen.

RSV herschiep spontane orde in chaos.

Dat centrale planning niet kan functioneren weten we genoegzaam uit het Sovjet debacle. Ook het waarom is bekend: dirigisme gaat in tegen de menselijke natuur en schendt de meest fundamentele mensenrechten op zelfbeschikking, op eigendomsgebruik en op vrije vestiging. Maar er is ook de erbarmelijke economische inefficiëntie. Planeconomieën missen nu eenmaal het winstmotief en betrouwbare prijssignalen en bijgevolg zowel de motivatie tot productiviteit als de feedback uit de markt over tekorten of overschot.

Bovendien heeft centrale planning geen enkele techniek tot nutoptimalisatie. Veelal zelfs is het openbaar nut niet eens het doel, maar heeft een of andere utopie het algemeen welzijn als maatschappelijke doel verdrongen. Kosten worden ook niet afgewogen tegen baten en een massale verkwisting van schaarse hulpbronnen, van welvaart en mobiliteit is het gevolg. In het RSV zijn het onzinnig verstedelijkingsbeleid en het absurde uitdovingbeleid van zonevreemde woningen daarvan typische voorbeelden.



Verstedelijking als centrale doelstelling van het RSV staat haaks op de ruimtelijke voorkeuren van de bevolking. Bron: Enquete VCB

Maar zelfs al zouden de planologen optimale invulling nastreven van de ruimtelijke behoeften, en over alle nodige informatie beschikken over beschikbare percelen, ruimtelijke voorkeuren van gezinnen en bedrijven en hun toekomstplannen, dan nog heeft centrale planning geen enkele techniek om de veelheid aan individuele verlangens te coördineren, laat staan tot de meest efficiënte structuur te optimaliseren. Ook maakt bureaucratische inertie snel inspelen op wijzigende voorkeuren en omstandigheden erg moeilijk.



Iedere burger die geen woning vindt dichtbij zijn werk omdat de lokale prijzen te hoog zijn of de bouwgrondreserve is uitgeput en zich één of twee dorpen verder vestigt vermeerderd zijn bijdrage tot het woon-werk verkeer met een factor 2 tot 3

Maar vooral de beperking van het eigendoms- en vestigingsrecht zijn nefast omdat de schaarse grond niet langer wordt benut waarvoor hij het best geschikt is. Elke planologische restrictie verijdelt altijd wel iemands project, ruimtelijke voorkeur of geluk.

Planologische beperkingen leiden bijgevolg systematisch tot suboptimale vestiging, telkens weer met suboptimaal gebruik van schaarse grond en toename van de verkeersstromen voor gevolg. De collectieve wijsheid en de nut- optimalisatie van miljoenen individuen zoals die in spontane marktevenwichten ligt vervat gaan zo verloren aan het betweterig dirigisme van een handvol bureaucraten. Massale verkwisting van welzijn, koopkracht en mobiliteit zijn het gevolg. De chaos van files en bouwgrondtekort na amper 10 jaar Vlaamse centrale planning van onze ruimtelijke orde zijn daarvan de illustratie.

De afwezigheid van objectieve zoneringsnormen heeft bovendien rechtsonzekerheid geschapen en de deur wijd opengezet voor willekeur zodat al te vaak aan politieke vrienden wordt gegund wat aan tegenstrevers wordt geweigerd.

Discrete Superbelastingen

Ondanks zijn vele nadelen houdt de Vlaamse politiek nu al 10 jaar vast aan dit achterhaald centrale planningsmodel met als gevolg dat gans Vlaanderen meedraait in een vicieuze cirkel van ruimtelijk dirigisme, bouwgrondschaarste, dure sociale correcties en nog meer dirigisme.

In het recentste pandendecreet (het 20ste reparatiedecreet op rij) geeft men nu voorrang aan streekbewoners bij de toewijzing van bouwpercelen. Deze evidente discriminatie is bijzonder nefast omdat ze binnenlandse migratie hindert en bijgevolg de verplaatsingsbehoefte nog doet toenemen.

Dit pandendecreet wil ook de kost van de sociale correcties afwentelen op de bouwsector. Ten behoeve van sociaal zwakken moeten verkavelaars 20% van hun areaal aanbieden aan een sociaal tarief ver beneden kostprijs. Het gevolg is dat verkavelaars de prijs voor vrije percelen met nog eens met zo'n 15.000€ moeten optrekken zodat straks nog minder mensen bouwgrond kunnen verwerven, nog meer sociale correcties nodig zijn en de mallemlen nog eens kan herbeginnen.

Gemiddelde Bouwgrondprijzen in België (€/m ²)			
W.Vlaanderen	143,05	Luik	39,69
O.Vlaanderen	147,89	Henegouwen	42,45
Antwerpen	148,40	Namen	41,17
Limburg	111,59	Luxemburg	31,98
Vlaams Brabant	174,38	Waals Brabant	78,22
Vlaanderen	145,06	Wallonië	46,70

Helemaal rampzalig wordt de nieuwe superbelasting op bouwgrond. Het pandendecreet vervijfvoudigt immers ook de belasting op planbaten. Wanneer verkavelaars landbouwgrond aansnijden zullen ze niet langer 10,3€/m² planbaten betalen, maar 53,20€/m². Verkavelaars kijken daarmee eensklaps aan tegen een meerkost van 50€ per verkoopbare vierkante meter, wat de vervangingswaarde van een perceeltje bouwgrond al gauw met nog eens 50.000€ opdrijft. Beide nieuwe megabelastingen maken straks bouwgrond helemaal onbetaalbaar. Een ware catastrofe voor bouwlustigen zowel als voor de bouwsector en de finale doodsteek voor de weinige starters die Vlaanderen nog rijk is.

Een ruimtelijk beleid dat gezinnen levenslang laat afdokken voor de vergunning van existentiële behoeften zoals werk en onderdak stinkt naar uitbuiting.

Welvaartvernietiging

Zonder belastingen en ruimtelijke restricties zou bouwgrond hooguit 25€/m² mogen kosten. Landbouwgrond kost immers slechts 2 à 5€/m², en de nodige wegeninfrastructuur en nutsvoorzieningen 20€/m² inclusief marge voor de verkavelaar. Elke meerprijs is het gevolg van het georchestreerd aanbodtekort. Die doelbewuste politiek van bouwgrondschaarste vernedert de hardwerkende Vlaamse gezinnen tot het armtierig bestaan van twee voltijdse loopbanen en 25 of 30 jaar schulddelging. Niet zelden staan gezinnen voor de verscheurende keuze tussen vervulling van hun kinderwens en verwerving van een eigen woning. Deze prijs voor een contraproductief ruimtelijk beleid ontwricht de samenleving en is daarom onaanvaardbaar.

Niet zelden staan gezinnen voor de verscheurende keuze tussen vervulling van hun kinderwens en verwerving van een eigen woning.

Het RSV is niet alleen het veel te duur en [onuitvoerbaar bureaucratisch gedrocht zoals gemeentebesturen klagen](#). Centrale planning, groeिनormen, kunstmatige bouwgrondschaarste, gedwongen verstedelijking en planologische zonerings zijn stuk voor stuk conceptuele blunders die zinloze schade toebrengen aan ons welzijn.

Het RSV heeft ons verkeer en onze bouwgrondmarkt herschapen in chaos. Het maakt grondspeculanten en intercommunales steenrijk en gezinnen straatarm. De veel te dure industriegrond heeft duizenden starters de kans en zin tot ondernemen ontnomen.

Een pandenbeleid dat gezinnen levenslang laat afdokken voor de vergunning van existentiële behoeften zoals werk en onderdak stinkt naar uitbuiting. Van Mechelen's nieuwe bouwgrondbelastingen moeten daarom terug naar af. In plaats van de historische blunders van het veel te centralistisch RSV te bestendigen met een 21ste reparatiedecreet kan men beter teruggrijpen naar de ruimtelijke regelgeving van voor Vlaanderen's geflopt dirigistisch experiment.

Martin De Vlieghe, filosoof
Paul Vreymans, ondernemer



[The role of zoning and land use regulation in the housing bubble](#)

How Government plans create artificial shortages and harm our prosperity, our quality of life and our children's future

[Urban Planners' Ugly Conceit](#)