

## BOUWCONFEDERATIE SLAAT ALARM

- NUAL 40% MINDER VRIJE PERCELEN DAN ZES JAAR GELEDEN
- MET HUIDIGE RUIMTE KUNNEN WE NOG GEEN 20 JAAR VOORT

Wie ervan droomt zijn eigen huis te bouwen, doet dat best nu. Want binnen twintig jaar is er geen enkel perceel meer te vinden, waarschuwt de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB). «Binnen 30 jaar komen er 1 miljoen Vlamingen bij, goed voor 400.000 extra gezinnen. Maar er zijn nog amper 247.553 percelen onbebouwd, 40% minder dan zes jaar terug. Met die woonruimten kunnen we nog ongeveer 18 à 19 jaar voort.» Dus worden percelen noodgedwongen kleiner en nóg duurder.

KATRIEN STRAGIER

✓ PRIJS ZES KEER HOGER IN 20 JAAR

1990

25,63 euro/m<sup>2</sup>

Vlamingen zullen het de komende jaren met een kleinere baksteen in de maag moeten stellen. In 2006 waren er in Vlaanderen nog 410.000 bouwpercelen beschikbaar, maar dat is intussen gedaald tot zo'n 250.000 stuks of 40% minder. «Het wordt hoog tijd dat we beseffen dat de toegekende ruimte voor wonen zeer krap aan het worden is», zegt Marc Dillen van de VCB. Dat beaamt Bart Van Opstal van de Notarisfederatie. «Bouwgronden zijn schaars én sterk bevroegd, terwijl er aan bestaande woningen een licht overschot is op de markt.» En wat schaars is, wordt duur. De laatste vijf jaar is de prijs 40% gestegen, en hij klimt nóg: in de eerste helft van 2012 met 6,6%. «Die prijsstijging zal zich voorzetten», meent Dillen. En zorgt ervoor dat we anders zullen bouwen én wonen.

✓ WE MOETEN COMPACTER WONEN

«We zullen kleiner moeten bouwen en dichter op elkaar», zegt Dillen. «Die trend is nu al bezig. Vroeger kochten we percelen van 10 are, maar dat is geslonken naar 4 à 5 are. Er komen ook vooral gesloten en half-open bebouwingen bij.» In 2000 besloeg een perceel gemiddeld 1.195 vierkante meter, in 2011 nog maar 945. Maar ook de huizen zelf krimpen, merkt Immo-ken Century 21. «De woonkamers worden vaak kleiner. Kopers willen nog steeds comfort, maar stellen zich tevreden met kleinere oppervlakten.» Architecten springen bij die compactere nieuwbouw anders met de ruimte om. «Het ruimtegevoel hangt niet af van het aantal vierkante meters. We werken nu meer met open ruimtes, terwijl in die klassieke fermettes alles in aparte kamers gestopt werd», zegt architect Herman Jult van BUREAU II & ARCHITECT. «De helft van het huis ging ook op aan een dubbele garage. Da's voorbij.»

✓ MEER GEZINNEN, VRAAG GROTER

De nieuwbouwwoningen worden kleiner, maar dat worden onze gezinnen ook. In 2001 telde een gezin gemiddeld 2,34 man. Dat zou zakken naar 2,01 tegen 2040. Momenteel woont al de helft van de Vlamingen

alleen of met twee.

«Dat stuwt de vraag naar bouwgrond nog verder», zegt Marc Dillen. «Mensen scheiden en gaan afzonderlijk wonen, kinderen worden groot en moeten op zoek naar een eigen woonst. Deze worden niet meegeteld in de 400.000 extra gezinnen die er binnen 30 jaar zullen bijkomen. Als je ook naar deze beweging kijkt, dan ligt de toename van gezinnen tegen 2020 al op zo'n 328.000 extra gezinnen. Op die manier halen we zelfs 2020 niet met de huidige bouwgrond.» Zeker in de steden. «In Antwerpen worden tegen 2020 circa 25.000 extra huishoudens voorspeld terwijl er nog maar 4.156 onbebouwde percelen zijn. In Gent worden de komende tien jaar circa 10.000 extra huishoudens voorspeld terwijl de stad nog slechts 3.151 onbebouwde percelen telt.»

laag-energetische woning bouwen, dan kost dat nog 15 à 20% meer. Dus zeggen sommige jonge gezinnen: 'Wij gaan dat samen doen.' Ruimte delen is vooral populair bij jongeren en vijfplusers. Toch blijft de eengezinswoning voor 83,6% van de Vlamingen voorlopig nog de voorkeur genieten, blijkt uit een bevraging van het departement Ruimtelijke Ordening.

✓ STEEDS VAKER SAMEN KOPEN

«Bijna niemand kan nog particulier een stuk bouwgrond kopen en daar een alleenstaande villa op zetten, zeker jonge gezinnen niet», zegt architect Herman Jult. «Er is een schaalvergroting aan de gang met projecten waarbij op grotere kavels een reeks huizen wordt neergepoot.» Zo blijft een nieuwbouwwoning voor jonge gezinnen toch betaalbaar. «We zien ook jonge mensen die samen iets aankopen. Wil je een



Landbouwgrond voorbijje jaar bijna tiende duurder

Niet alleen de bouwgrond, maar ook de landbouwgrond wordt duurder. «Op jaarbasis is de prijs in België liefst 9% gestegen», becijfert landbouwexperte Luc Busschaert. «De prijs van landbouwproducten als granen en aardappelen ging al de lucht in en blijkt maar slaat dat ook over naar de grond.»

Volgens Busschaert komt de omdat de akkerbouw het d laatste tijd weer beter doet. «Maar er zijn ook veel natuurverenigingen die azen op landbouwgronden en alles opkopen wat ze te pakken krijgen. Daar naast zijn er mensen die zullen grond als investering kopen. Al het spaargeld maar 1% opleveren is zo'n stuk landbouwgrond met een gemiddeld rendement van 3 à 5% interessant.»

In het buitenland zijn de prijze trouwens nog sterker gestegen in de VS en Duitsland kwam er 20% bij, in Engeland zelfs een kwart. (KST)

DEZE ZOMER BETER DAN DIE VAN VORIG JAAR

We hebben met z'n allen steen en been geklaagd over de Belgische rotzomer en boekten massaal last minutes naar de zon. Maar wat blijkt? De zomer van 2012 was een doodnormale Belgische zomer. Sterker nog: hij was beter dan de zomer van vorig jaar.

Er is minder regen gevallen en de zon heeft meer geschinen. Maar die zon heeft wel lang op zich laten wachten. «Het seizoen is barslecht begonnen, maar de zomerse laatste week van juli en de goede augustusmaand hebben de aanvankelijke negatieve balans behoorlijk in evenwicht gebracht», zegt weerman Davi Dehenauw. «De gemiddelde temperatuur in de maanden juni, juli en augustus schommelde rond 17,4 graden. Dat is net iets minder dan wat perfect normaal is (17 graden). Maar daarmee score we flink beter dan vorige zomer toen bedroeg de gemiddeld temperatuur 16,7 graden.»

De zomermaanden waren we iets natter dan gemiddeld. «Het regende 51 dagen in juni, juli en augustus. In Ukkel werd 270 mm neerslag afgetapt, waarvan 250 in juni en juli. Normaal gezien val in die maanden 224 mm regen. Maar vorig jaar was de zomer natter. In 2011 regende het tijdens de zomermaanden 66 dagen en registreerde het KMI 317 mm neerslag.» De zomer van 2011 wordt dus onterecht bestempeld als slecht. «Hij was op veel vlakken beter dan de vorige.» (IVDE)