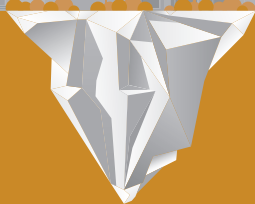


MIJN GROND IS GOUD WAARD

JORIS OCKIER



GRONDEN EN PANDEN
VERKOPEN IN TIJDEN
VAN BOUWSHIFT



LANNOO
CAMPUS

OF TOCH BRONS?

Terwijl we in een laatste stukje file door onze lintbebouwingen naar onze verkaveling rijden, horen we op Radio 1 de Vlaams Bouwmeester over verdichting, luisteren we naar de vele voorstellen om de klimaatdoelstellingen te halen en blijft het allernieuwste woord 'bouwshift' doorzinderen op de voegen van de betonweg onder onze wielen.

Straks is het weekend en kunnen we het gras maaien van onze grote tuin. We hebben ruimte nodig om te leven, leefruimte voor de kinderen, ademruimte na een hectische dag.

Tot ... het huis dan toch te groot en te oud wordt en de lokroep van de stad voor een splinternieuwe luxeflat kan worden beantwoord.

En dan hoort u weer de radio. Over betonstop en verdichting.

Dan kijkt u even opnieuw naar uw villa annex grote tuin: toch niet zo ver van de stad, in uw dorp, een lintje verwijderd van het bruisende centrum; misschien wel perfect opsplitsbaar in kleine mooie loten voor compacte stadswoningen met een compacte stadstuin en een compacte carport; of misschien wel goed voor een meergezinswoning ... al is dat allicht dromen ...

D/2019/45/436 – NUR 800
ISBN 978 94 014 6367 6

VORMGEVING OMSLAG Peer De Maeyer
VORMGEVING BINNENWERK Keppie & Keppie
FOTOGRAFIE Eric De Mildt

© Joris Ockier & Uitgeverij Lannoo nv, Tielt, 2019.

Uitgeverij LannooCampus maakt deel uit van Lannoo Uitgeverij,
de boeken- en multimediativisie van Uitgeverij Lannoo nv.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt
in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of op enige
andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Uitgeverij LannooCampus
Vaartkom 41 bus 01.02
3000 Leuven
België
WWW.LANNOOCAMPUS.BE

Postbus 23202
1100 DS Amsterdam
Nederland
WWW.LANNOOCAMPUS.NL

INHOUD

INLEIDING	9
VOORAF	11
1 ÉÉN WAARDE	19
2 NAAR TWEE WERELDEN	25
3 DRIE SPITSEN OP HET VELD	29
Spits 1: De eigenaar	32
Spits 2: De projectontwikkelaar	34
Spits 3: De overheid	41
4 VIER BASISELEMENTEN IN DE PROJECTONTWIKKELING	47
De grond	49
De infrastructuur	128
De constructie	132
De ontwikkelingskosten	150
5 VIJF TENDENZEN VOOR DE TOEKOMST	157
BESLUIT	169
MET DANK AAN	172
OVER DE AUTEUR	173
INHOUD	174

INLEIDING

Door Johan Van Gompel
Senior economist, KBC Group

9

Privata domus valet aurum – Eyghenen heerd is gouts weert

De voorbije decennia nam de prijs van bouwgronden in België een enorm hoge vlucht. Die prijsklim verklaart in zeer sterke mate de eveneens sterke prijsstijging van woningen. Sinds het begin van de jaren zeventig is de grondprijs met een factor 19 duurder geworden, de woningprijzen met een factor 11. Ter vergelijking: de algemene consumptieprijzen zijn in diezelfde periode slechts verviervoudigd.

De sterke prijsstijging van het Belgische vastgoed plaatst ons voor heel wat uitdagingen. Ze vormt in de eerste plaats een sociaal probleem, omdat de toegankelijkheid van huisvesting voor een alsmaar groter deel van de bevolking problematischer aan het worden is. Het bezit van een eigen woning is belangrijk, omdat het een grote woonzekerheid en een verzekering tegen armoede biedt.

De voorbije jaren is in toenemende mate een dualiteit op de Belgische woningmarkt aan het ontstaan. Tegenover de grote groep Belgen die nog vlot vastgoed kunnen en willen kopen (vaak als investering) omdat ze er de middelen voor hebben, staat een andere grote groep (veelal jonge gezinnen) waarvoor een eigen woning onbetaalbaar wordt of een grote schuldopname is vereist.

Dat laatste zorgt voor een bijkomende uitdaging inzake stabiliteit van het financiële systeem. België is een van de Europese landen waar de hypotheekschuld de laatste jaren het sterkst toenam. De gezinsschuld loopt niet enkel structureel op, een niet te verwaarlozen deel ervan betreft bovendien leningen met een hoog risicoprofiel. Voorlopig is de situatie niet ernstig – zo blijft het aantal wanbetalingen op de hypotheekmarkt erg laag – maar waakzaamheid is geboden.

Verder is er de maatschappelijke uitdaging om aan de toekomstige vraag naar huisvesting te kunnen voldoen. De sterke prijsstijging van bouwgronden is voornamelijk een gevolg van schaarste. Dat is vooral zo in Vlaanderen, dat dichter bevolkt is waardoor de beschikbare ruimte om op te bouwen relatief beperkt is. Volgens het Federaal Planbureau komen er in België tussen 2018 en 2040 zo'n 584.000 huishoudens bij, een stijging met 12%. Die huisvesten zal binnen de context van de betonstop niet eenvoudig zijn.

Als we de bebouwing van nog beschikbare open ruimte om ecologische redenen een halt willen toeroepen, moeten de bouwvoorschriften elders worden versoepeld, zodat 'dichter' kan worden gebouwd. Het gaat dan onder meer om het toestaan van meer bouwlagen, oudere panden vlotter een andere functie geven of woningen gemakkelijker kunnen opsplitsen.

Zorgen voor voldoende verdichtingsmogelijkheden is erg belangrijk. Indien we daar niet in slagen, ontstaat het risico dat onvoldoende aan de bijkomende behoefte van huisvesting kan worden voldaan en bouwgronden nog veel duurder worden. Enkel het meer efficiënt aanwenden van de schaarse ruimte kan de maatschappelijke, financieel-economische én ecologische uitdagingen inzake wonen met elkaar verzoenen.

Ik wens u veel leesplezier.

VOORAF

Dit is een boek voor u: de grondeigenaar die wenst te verkopen. Proficiat, het wordt een goede zaak.

Maar uw grond verkopen doet u in woelige tijden van onzekere ruimtelijke ordening, waar de 'betonstop' nog voor die er echt was, al vervangen wordt door een 'bouwshift'.

U verkoopt aan de specialist-projectontwikkelaar.

U denkt aan de zeer goede ligging en de grote oppervlakte. Uw projectontwikkelaar ook. Maar hij denkt evenzeer aan de sanering, de archeologie, de infrastructuur, de verordeningen en de planbatenheffing. En dat kan al een ander beeld schetsen. Of ook niet.

We tekenen graag voor u het kader waarin u zich begeeft. Wij laten u graag op voorhand de wondere wereld van de projectontwikkeling ontdekken zodat u hem niet ontdekt en cours de route.

Een ontwikkelingsgrond verschilt fundamenteel van ander vastgoed: een appartement, een woning of een loods zijn zichtbare, tastbare producten die u met het blote oog naar waarde kunt schatten; projectgrond is een nog niet zichtbaar potentieel.

Projectgrond is een nog niet zichtbaar potentieel.

U verkoopt dus voor een stuk ... lucht, waarvoor excuus. En daardoor vergt de verkoop van deze eigendom een andere aanpak.

De insteek van deze uitgave is de klassieke, kleine tot middelgrote ontwikkeling. Dat start bij de opsplitsing van een perceel tot twee halfopen bebouwingen tot ontwikkelingen van pakweg een hectare, voor zeer diverse eindproducten.

Wie voorbij deze grootteorde gaat, komt in het andere echelon terecht van stadsontwikkeling. Dat worden complexe projecten met andere overlegstructuren, andere instanties en andere termijnen. Dat is de wereld van brownfields, PPS'en en grote inbreidingsprojecten. Die laten we in dit bestek buiten beschouwing.

RUIMTELIJKE ORDENING OP EEN KRUISPUNT

De ruimtelijke ordening zit in woelig water. De klassieke verkaveling is dood. Leve de herontwikkeling. Leve de verdichting. Leve de kern.

Welke ruimte Vlaanderen nog heeft en waarvoor het die ruimte wil gebruiken staat beschreven in het Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Met de ruimte die ons rest zal met de grootste zorg worden omgegaan, ook met uw deel van deze ruimte.

In december 2016 besliste de Vlaamse overheid dat er vanaf 2040 geen nieuwe open ruimte meer mag worden aangesneden. De geboorte van de zogenaamde *betonstop*.

Het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaanderen zou een reeks instrumenten aanreiken om onze open ruimte te beschermen en verdichting in de kernen mogelijk te maken. Deze betonstop dient niet alleen de bescherming van de open ruimte maar wordt in één beweging ook de drijvende kracht achter een beter klimaat. De ambitie van de Vlaams Bouwmeester om van Vlaanderen een efficiëntere en aangenamere woonplek te maken, krijgt door een versterkt klimaatbewustzijn de wind in de rug.

In dit intense klimaatdebat zijn er twee grote hoofdstukken:

- wat we doen, moet klimaatvriendelijker en daar is alle hoop gevestigd op betere technologie en een beter gebruik ervan;
- wat we niet meer doen, is pas écht klimaatvriendelijk.

In dat laatste speelt een betere ruimtelijke ordening een cruciale rol: functies groeperen, files vermijden, compacter wonen, verkavelingen

bannen, alleenstaande woningen uitsluiten, transporten beperken, open ruimte respecteren en meer groen.

De grondeigenaar, die we toch met een kleine driekwart van de bevolking zijn, zal zijn eigendom beladen zien worden met kritische vragen. Ofwel zal zijn vermaledijde fermette in de verkaveling verguisd worden, ofwel zal zijn onzorgvuldig gebruik van stadsruimte worden belaagd. Het neutrale complexloze wonen is niet meer. Net zoals de aanschaf van een nieuwe auto nooit meer complexloos zal zijn maar door de gemeenschap argwanend geëvalueerd zal worden op zijn welwillende bijdrage aan een beter klimaat voor ons allen.

Uw eigendom herdenken tot projectgrond is dus niet alleen een opportuniteit voor waardeverhoging maar kan evenzeer gezien worden als een maatschappelijke plicht om de schaarse grond beter te benutten.

Het neutrale
complexloze wonen
is niet meer.

Met de nieuwe politiek komen ook nieuwe types projectontwikkeling. Het tijdperk van de landbouwer die voorheen zijn goed bemeste woonuitbreidingsgebied doorploegde tot bouwrijpe grond, ligt al een tijd achter ons.

Wie de druk wegneemt van de open ruimte, verlegt in één beweging de druk naar de reeds bebouwde ruimte en precies die druk maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk die voorheen wegens te moeilijk onontgonnen bleven. Oude sites, vervallen loodsen, brownfields, een reeks oude rijwoningen of leegstaande fabrieken, zijn het nieuwe mekka van de ontwikkelaar. En gelukkig maar. Ze zorgen voor kernvernieuwing, kwalitatief wonen en betere samenlevingsvormen.

De betonstop luidde zowaar een nieuw tijdperk in van 'projectgrond-recyclage'. Percelen moeten opsplitsbaar zijn, op elk aftands appartementsgebouw kunnen bouwlagen erbij en oude verkavelingsvoorwaarden worden verbeurdverklaard. De oude stad is dood. Leve de nieuwe stad.

Zelfs het woord ‘betonstop’ gaat voor de bijl en zal het politieke strijdtoneel niet overleven. De nieuwe Vlaamse regering heeft het over ‘bouwshift’ (naar analogie van ‘taxshift’) als de nieuwe drijvende kracht achter ‘kernversterking en kwalitatieve verdichtingen’. De omschrijving klinkt vertrouwder dan de term. Het beton blijft, het verschuift alleen naar de kernen.

NAAR EEN NIEUW ONTWIKKELINGSMODEL

Met de nieuwe kernverdichtingen komen ook – druppelsgewijs – nieuwe vormen van ontwikkeling. Waar wij in deze uitgave nog stapsgewijs de klassieke, objectieve waardebepalende factoren zullen toelichten, moeten we vaststellen dat de tijd ons ondertussen inhaalt.

De klassieke indelingen van grond en constructie, van kopen en verkopen, van projecten opstarten en projecten afsluiten verliezen terrein.

In nieuwe ontwikkelingen wordt niet meer gedacht in grondverkoop maar grondgebruik.

In nieuwe ontwikkelingen waar de Vlaams Bouwmeester zijn mantra van maakt, wordt niet meer gedacht in grondverkoop maar grondgebruik, worden geen bakstenen meer verkocht maar gebruiksrechten of zelfs verhandelbare projectaandelen.

Bij ontwikkelingen wordt niet langer meer gedacht in klassieke grond- en constructiekosten maar in ‘total cost of ownership’, de totale woonkostprijs zeg maar.

Om hogere duurzaamheidsniveaus te halen is het noodzakelijk een project anders te concipiëren.

In de klassieke structuur worden duurzaamheidsinvesteringen te hoog om klassiek door te rekenen in de onmiddellijke verkoopprijs. De investeringen worden voorschotten op een lagere energiefactuur voor later; alleen moeten die investeringen vandaag gedragen worden, naast de al grote basisinvestering.

In de nieuwe wereld worden deze investeringen in een investeringsfonds gestopt waarbij de klassieke energierekening vervangen wordt door een bijdrage aan de duurzaamheidsinvestering, aangevuld met nog een zeer beperkte rekening voor sterk teruggedrongen effectief energie- of waterverbruik.

Als grondprijzen blijven stijgen, zal het grondbezit steeds meer worden gescheiden van het gebouwbezit. Zo kennen we vandaag al een toepassing van erfpacht waarbij de eigenaar van het gebouw gedurende 99 jaar een 'canon' (of vergoeding) betaalt voor het gebruik van de grond maar er niet de eigenaar van is.

We evolueren van zuivere ontwikkeling/herontwikkeling naar nieuwe woonvormen, nieuwe verbanden, nieuwe structuren. Wie stadsomgevingen zal herontwikkelen zal veel meer collectieve voorzieningen hebben:

- autodeelplaatsen;
- fietsafhaalpunten;
- dubbel gebruik van daken (bv. voor sportterreinen);
- energieopwekking (bv. een warmtenet);
- grijswaterrecuperatie;
- ...

De grens tussen het collectieve en de privé-eigendom vervaagt.

waarbij de grens tussen het collectieve en de privé-eigendom vervaagt en dus ook de waardering van grond hierin ...

WELKE ROL SPEELT UW GROND HIERIN?

Wordt uw grond of uw huis de basis van een appartementsgebouw? Is uw woonuitbreidingsgebied nog langer bebouwbaar? En mag u eindelijk hoger dan de kerktoren bouwen?

Elke dag worden vele gronden en vele projecten bij de diensten ruimtelijke ordening voorgelegd. En elk nieuw project is een mogelijke stap naar een duurzamere gemeenschap.

Elk nieuw project is een mogelijke stap naar een duurzamere gemeenschap.

De diensten ruimtelijke ordening hebben voornog geen bijbel in de kast liggen om een duidelijk en direct antwoord te bieden op uw specifieke vraag naar herontwikkeling. De oude verkavelingsvoorschriften gaan voor de bijl. De klassieke densiteitscijfers zijn niet meer in tel. Maar wat dan wel?

Het eindresultaat van dat alles zal zijn dat we naar een totaal vernieuwd woonlandschap gaan met slimme en efficiënte woon-werk-leefstructuren. De puzzelstukken zijn een lappendeken van 1001 stukjes grond die door een amalgaam van particuliere eigenaars druppelsgewijs worden aangeboden en druppelsgewijs worden ontwikkeld tot wat samen een nieuwe betere maatschappelijke ruimtelijke ordening moet worden.

Uw grond is er één van.

Is de 'betonstop' onder de vorige regering wat in mineur on hold gezet, dan laat de nieuwe regering niets aan onduidelijkheid over. Onder de titel 'slimme groei' pleit ze in haar regeringsverklaring voor flexibel ruimtegebruik door het wegwerken van verouderde voorschriften of administratieve hinderpalen. Ze wenst functies, ruimte en gebouwen waar mogelijk te verweven.

Meer nog: er komt 'ruimte voor experimenteren in proefprojecten in gebieden met een hoog ontwikkelingspotentieel waar hoge leegstand, onderbenutting aanwezig is'. Dat wordt evenwel geen vrijgeleide voor te veel beton, ook al wordt die nu 'geshift' naar de kerngebieden. 'Bij elke ontwikkeling moet er aandacht zijn voor omgevingskwaliteit en zuinig en efficiënt ruimtegebruik, waarbij verharding beperkt wordt', zo lezen we.

Deze nieuwe vrijheid biedt nieuwe mogelijkheden voor uw grond, maar nog meer dan voorheen zal een invulling (en dus waardebepaling) maatwerk worden.

HOE BRENGT U UW GROND NAAR DE MARKT?

Kunt u zelf ontwikkelen of zoekt u de meestbiedende projectontwikkelaar? En hoe weet u dan of u een correcte prijs krijgt? Voor het antwoord op die en vele andere vragen is deze uitgave gemaakt. Een boek over projectontwikkeling maar even niet voor de projectontwikkelaar. Want die kent het al.

Dit boek is voor u, kleine of grote grondeigenaar, die zijn kleine stuk van de grote wereld een nieuw gezicht wil geven.

De projectontwikkelaar is bedreven in deze materie. Hij zal zijn calculatie haarfijn kunnen maken, de risico's in kaart brengen en zijn grond-aankoop goed voorbereiden.

U bent grondeigenaar en wenst te verkopen. Hoe weet u met welke factoren een projectontwikkelaar rekening houdt? Hoe weet u wat gebruikelijk is en wat niet?

Enig inzicht in de wetmatigheden van projectontwikkeling zal u enerzijds wapenen om het beste voor uw grond te krijgen maar het zal u anderzijds ook inzicht bieden in de reële beperkingen en aanzienlijke kosten en risico's die de kopers van uw grond zullen ervaren.

Projectontwikkeling is rationeel. Het zijn ondernemers die kopen. Hun ervaring biedt hun een betrouwbaar buikgevoel: zie ik hier een verkoopbaar product? En na het (goede) buikgevoel komt onvermijdelijk een intens marktonderzoek ... én een haarfijn spreadsheetprogramma: rekenen, tellen, cijferen, inschatten.

- › U komt naar de markt op een moment dat alle spelers hogere ambities koesteren inzake kwalitatieve ruimtelijke ordening.
- › Uw grond is een puzzelstuk in een groter geheel.
- › Leer de denkwijze van uw koper kennen.

1

ÉÉN WAARDE



U hebt een grond, een pand, een binnengebied, een oude loods. En de tijd is daar om te verkopen. Dat doet u alleen, met de familie of met medeaandeelhouders.

Op uw grond kunnen best een paar appartementen, wat woningen of een park vol kmo-units. Die grond kunt u verkopen aan één van de vele projectontwikkelaars die er zijn. Zij zullen uiteindelijk de lange weg van de ontwikkeling doorlopen met zijn wetgeving, zijn regels, zijn mogelijkheden, zijn beperkingen.

Wat vandaag een verpauperde omgeving is, kunnen ze maken tot een trendy buurt; wat vandaag een verouderd industrieel patrimonium is, kan morgen een efficiënt kmo-park worden.

Bestaat er zoiets als een objectieve waarde van uw grond in functie van projectontwikkeling?

DE GRONDEXPLOITATIEWAARDE

Wat we voor u bepalen, is de 'grondexploitatiewaarde'. De waarde van projectgrond laat zich niet berekenen door oppervlakte maar door zijn exploitatiemogelijkheden, namelijk:

- › het aantal eindproducten;
- › tegen welke kosten;
- › en welke opbrengst?

In elke projectontwikkeling heeft alles zijn intrinsieke kostprijs. Een woning bouwen kost nu eenmaal zoveel per vierkante meter. Een weg aanleggen heeft zijn kostprijs per lopende meter. Architecten werken met tarieven. Een EPB-verslag heeft zijn prijs. Een metselaar heeft zijn uurloon. Hoeveel simulatietabellen er ook zijn, de eindrekening zal ongeveer dezelfde zijn.

De waarde van projectgrond laat zich berekenen door zijn exploitatiemogelijkheden.

Eén element heeft geen vaste prijs: dat is uw grond. Er bestaat geen prijslijst van vierkante meters te ontwikkelen grond. Die bestaat wel

voor bouwrijpe grond aan een aangelegde weg maar voor zogenaamde 'naakte' grond, waar infrastructuur, omgevingsaanleg en constructies nog aan de start van de ontwikkeling staan, bestaat geen prijslijst. De reden hiervoor is duidelijk: wat uw naakte grond tot bouwrijpe grond maakt, is voor elk perceel verschillend.

Dat is geen vrijgeleide voor een 'vrije' prijs. De grondprijs zit vast in het beton, stevig geschoord door vier elementen:

- (1) de eindverkoopprijs van het eindproduct in de markt;
- (2) de studiekosten;
- (3) de bouw- en promotiekost;
- (4) de marge van de ontwikkelaar.

Wat overblijft is uw grondwaarde.

Uw grondprijs is slechts de afgeleide van de verkoopprijs van het eindproduct: wat een drieslaapkamerappartement op deze plaats mag kosten bevat reeds de maximale kostprijs voor uw grond. Niet meer. Niet minder.

Aan alle knoppen zal men draaien. Bouwkosten verfijnen, infrastructuur beperken, verkoopprijzen maximaliseren, ja zelfs de vraagprijs voor uw grond wordt hard onderhandeld maar één knop blijft buiten schot: dat is de winstprognose. De enige economische drijfveer waarom iemand uw grond wil kopen is van bedrijfseconomische aard: als onderneming winst genereren. De beste grond zonder zicht op winst blijft liggen zoals hij ligt.

De beste grond zonder zicht op winst blijft liggen zoals hij ligt.

OF TOCH MEERDERE WAARDES?

Er is dan wel die ene berekenbare waarde die afgeleid wordt van het eindproduct, toch is er ook een belangrijke factor van **intransparantie van het eindproduct**. Er bestaan talloze vastgoedwebsites die u alvast een schat aan marktinformatie bieden, maar finaal zijn geen twee gronden, woningen, appartementen of panden identiek. U vindt

vele gelijkaardige aanbiedingen maar exact dezelfde ligging, hetzelfde zicht, dezelfde architectuur, zult u moeilijk vinden. Dus zijn ook geen twee projectgronden identiek en zullen prijzen toch ook steeds een specifiek element van appreciatie bevatten.

Daarnaast is er de factor **emotie**. Die factor kan zeker sterk spelen bij de aankoop van bijvoorbeeld een particuliere woning. Voor wie zichzelf verliest in de charme, de ligging of de functionaliteit van een pand, is geen prijs te hoog.

De projectontwikkelaar is eerder een koele rekenaar. Maar ... ook in de ontwikkelingswereld worden – soms – prijzen boven de rationele berekeningswaarde geboden. Een toplocatie, een hippe stad, een renovatie met charme of gewoon een projectgrond in de eigen thuisstad van de projectontwikkelaar durven al eens voorzichtig af te wijken van het louter rekenkundige.

Dat is waar menig grondeigenaar op durft te hopen: die ene koper vinden die zijn grond te allen prijze wil en een ‘zot bod’ doet.

Dat is waar menig grondeigenaar op durft te hopen: die ene koper vinden die zijn grond te allen prijze wil en een ‘zot bod’ doet. Het is de witte raaf – maar hij vliegt misschien wel ergens rond. Maar misschien ook niet. En dikwijls niet.

Ook **het gekozen eindproduct** kan de waarde doen variëren: een woning, een complex met assistentiefats, een studentenhuus, een appartementsgebouw hebben elk hun eigen opbrengstmodel.

Wie zijn grond verkoopt, denkt snel in zelfgemaakte categorieën: hier kunnen tien appartementen op. Dikwijls ligt ook het eindproduct reeds gebeiteld in de voorschriften: op 1 ha woongebied met landelijk karakter met een toegestane dichtheid van vijftien units komen naar alle waarschijnlijkheid woningen ... Maar toch zijn er plaatsen waar alternatieve eindproducten kunnen leiden tot betekenisvolle verschillen in de grondwaardering.