

+ INTERVIEW OLIVIER CARRETTE

Projectontwikkelaars verweren zich: 'Dat gemeentes bouwvergunningen goedkeuren zonder het dossier te snappen, is toch niet onze fout?'



Carette: 'Men ziet ons als betonboeren die ergens een woontoren neerpoten, die zo snel mogelijk verkopen en met alle winst gaan lopen. In de praktijk is het allemaal zo simpel niet.' — © Jimmy Kets

De nimmer afkoelende bouwwoede aan de Belgische kust bezorgde projectontwikkelaars een associatie met snel geldgewin en vriendjespolitiek. Ten onrechte, vinden ze zelf. 'Ik zeg niet dat er nooit meer gefoefd wordt, maar het zijn de allergrootste uitzonderingen.'

Pieter Van Maele, Simon Andries

Vandaag om 06:00



In de reeks 'Zon, zee, macht' duikt *De Standaard* deze zomer in de talrijke veelbesproken vastgoeddeals aan de kust. In de eerste afleveringen over Knokke-Heist en Middelkerke bleek al meteen hoe hoog de spanningen tussen projectontwikkelaars en de lokale politiek kunnen oplopen.

Dat ze hun imago niet altijd mee hebben, dat beseft Olivier Carrette als geen ander. De ceo van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) kent die sector als zijn broekzak. De beroepsvereniging die hij al veertien jaar leidt, vertegenwoordigt de belangrijkste en grootste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers van ons land – waarvan er een flink pak ook aan de Belgische kust actief zijn. Denk aan spelers met klinkende namen als Matexi, Bostoen, Compagnie Het Zoute, Ion, Poc en Ghelamco. Opmerkelijk: Groep Versluys, van de bekende ontwikkelaar Bart Versluys, is géén lid van de BVS.

Carrette: 'Het grote publiek, maar ook vaak de pers, ziet ons als betonboeren die ergens een woontoren neerpoten, die zo snel mogelijk verkopen en met alle winst gaan lopen. In de praktijk is het allemaal zo simpel niet. Door de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn bouwmaterialen peperduur geworden, de gestegen rente deed de financieringskosten van de bouwprojecten toenemen en door de automatische loonindex zijn ook de loonkosten geëxplodeerd. Wie denkt dat ontwikkelaars zonder enige moeite schatrijk kunnen worden, heeft het gewoon mis. Bouwprojecten kunnen inderdaad goed winstgevend zijn, maar net zo goed kunnen ontwikkelaars er hun broek aan scheuren, omdat de verkoop tegenvalt of omdat het te lang heeft geduurd voor de vergunning rond raakte. Het is de bluts met de buil. Maar het is net als op de beurs: iedereen spreekt graag over de projecten die veel geld hebben opgeleverd. Over de projecten die verlieslatend waren, zwijgt men liever.'

Sommige projectontwikkelaars houden dat imago toch zelf in stand door peperdure horloges te dragen en zich te verplaatsen met een Rolls Royce of privéjets?

‘Ik vind het effectief spijtig dat sommigen zo uitpakken. Bepaalde mensen lopen blijkbaar graag in de spotlights. Alleen helpt dat onze sector niet vooruit. De overgrote meerderheid van de projectontwikkelaars is serieus bezig met een moeilijke stiel. Er zijn heel veel wetten en regels waar we ons aan moeten houden. Vóór een project kan worden uitgevoerd, moet ontzettend veel overlegd worden met gemeentebesturen, buurtbewoners en banken. Het merendeel van de projectontwikkelaars is daar professioneel mee bezig en houdt zich niet bezig met het oppervlakkige.’

Gemeentebesturen beslissen over bouwprojecten waar miljoenen mee gemoeid zijn. In verschillende kustgemeenten liepen de voorbije jaren onderzoeken naar mogelijke belangenvermenging. Hoe ver kan dat gaan, dat overleg tussen projectontwikkelaars en politici?

‘Als je als bouwpromotor spreekt van een samenwerking met de politiek, klinkt dat altijd vies. Zeker aan de kust zijn er heel snel associaties met achterkamerpolitiek. Dat is heel jammer. Ik zal niet zeggen dat er nooit meer gevoefd wordt, maar vroeger had je nog echte wanpraktijken. Nu zijn dat heel grote uitzonderingen. Als we in onze dorpen en steden projecten willen ontwikkelen die een antwoord bieden op de vraag naar duurzame, mooie en moderne woningen, is onderling overleg met de plaatselijke politici net absoluut nodig. Ik vind het maar normaal dat een projectontwikkelaar samen met een burgemeester of een schepen van ruimtelijke ordening nadenkt over de ontwikkeling van een buurt. Geen overleg tussen de bouwsector en de politiek, dát zou pas raar zijn.’

De achterdocht komt natuurlijk doordat er in het verleden, u zegt het zelf, wel degelijk onwettige dingen zijn gebeurd. Van kustburgemeesters horen wij bijvoorbeeld dat promotoren projecten indienen die vele verdiepingen hoger zijn dan toegelaten, 'om het toch maar te proberen'. Soms raken die vergund.

'Bon, de gemeenten moeten ook wel zélf weten wat ze willen. Het is aan hen om voorspelbaarheid en rechtszekerheid te scheppen. Als zij transparant zijn, door beleidsnota's en ruimtelijke plannen uit te geven, dan is er van in het begin veel minder discussie mogelijk.'



'De verduurzaming van ons vastgoed wordt dé uitdaging van de komende decennia.' — © Jimmy Kets

Ontstaan die discussies niet door het ongelijke speelveld? Gemeenten krijgen soms projectontwikkelaars over de vloer die samen met advocaten en consultants kant-en-klare plannen presenteren. Daar moet dan een dienst ruimtelijke ordening over oordelen die uit een handjevol ambtenaren bestaat en verdrinkt in de bouwaanvragen. Zit die verhouding niet scheef?

'Dat onderbemande gemeentes soms bouwvergunningen goedkeuren zonder het dossier te snappen, dat is toch niet onze fout? Ik heb het volste begrip voor de verzuchting van de gemeenten dat ze alle bouwaanvragen niet meer kunnen bolwerken. Het Vlaamse Gewest geeft de steden en gemeenten steeds meer bevoegdheden. Zij hebben de mankracht niet meer om alle dossiers te verwerken en alle stedenbouwkundige regels te kennen. Die zijn verdorie ingewikkeld, tot en met. Net om die reden huren de ontwikkelaars voor grote projecten externe kennis in. Je kunt het ons dan toch niet verwijten dat wij wél professioneel bezig zijn?'

‘Wij pleiten om die reden voor verdere gemeentefusies. Minder gemeenten, maar beter uitgerust en met meer kennis van zaken. Een verdere digitalisering is ook broodnodig. Als je online een paar schoenen koopt, dan weet je op elk moment waar die zijn. Vraag je een bouwvergunning aan, dan tast je jarenlang in het duister. Mocht daar meer transparantie over bestaan, dan zou er minder gesproken worden over belangenvermenging. Want iedereen weet: in troebel water is het goed vissen.’

De sector krijgt ook het verwijt dat jullie liever nieuwbouwprojecten ontwikkelen, in plaats van massaal te renoveren. In Vlaanderen, en zeker ook aan de kust, is dat broodnodig.

‘Wij zouden niks liever willen dan aan de slag te gaan met al die verouderde appartementen op de zeedijken, maar we stellen ons nu vooral de vraag hoe we dat gaan aanpakken. De verduurzaming van ons vastgoed wordt dé uitdaging van de komende decennia. Voor huizen is dat veel makkelijker dan voor appartementen. De wet op de mede-eigendom vereist in veel gevallen unanimiteit, dus een akkoord van alle eigenaars, voor een grote renovatie kan beginnen. Dat is echt een *bottleneck*. Iemand die één kelder bezit in een volledige eigendom, kan een broodnodig renovatieproject compleet tegenhouden. Het is een moeilijk gegeven, want je raakt aan de eigendom van mensen, maar toch zal die wet aangepast moeten worden. En ja, ook daarover praten wij met politici.’

Is nieuwbouwprojecten ontwikkelen dan zoveel eenvoudiger? Je krijgt al gauw verzet van buurtbewoners. In Knokke-Heist mogen daardoor voorlopig geen extra woontorens meer komen.

‘De kustburgemeesters werken niet alleen veel te weinig samen, het ontbreekt hen ook aan de moed om duidelijk te zeggen wat hun visie is, wat ze willen realiseren en hoe ze dat gaan bereiken. Eigenlijk durft geen enkele burgemeester dat nog. Ze zijn doodsbang om niet meer verkozen te worden. Wij willen dolgraag verdichten, zoals de Vlaamse regering dat in het kader van de bouwshift vraagt. Maar dan moet je natuurlijk wel de nodige vergunningen krijgen. Je botst meteen op het nimbysyndroom (*not in my backyard, red.*). Mensen kunnen op elk bestuursniveau procederen tegen een vergunning, en doen dat volop. De Vlaming is wereldkampioen bezwaar aantekenen.’

Er wordt vaak geklaagd over het gebrek aan visie op onze kust. De Vlaamse bouwmeester werkte nochtans stevige ontwikkelingsvisies uit met het oog op de toekomst, zelfs tot 2100. Moeten projectontwikkelaars en burgemeesters daar niet meer naar kijken?

‘Een bouwmeester is nuttig om ideeën naar voren te brengen. Maar hij mag geen beslissingsbevoegdheid krijgen. Die moet altijd bij de politiek liggen. Het is niet aan één persoon om als een dictator op te leggen wat wij wel of niet mogen ontwikkelen. In Vlaanderen worden veel te vaak besluiten genomen op basis van losse visies of ideeën die eigenlijk geen wettelijke basis hebben. Iemand heeft iets gezien in het buitenland en wil dat dan ook hier zo doen. Dat is niet zonder gevaar, want hoe goed bedoeld ook, ook dan dreigt de juridische molen op volle toeren te beginnen draaien.’

BIO

Wie is Olivier Carette

- Licentiaat in de rechten en in het notariaat
- Kandidaat-notaris (1995 - 2003)
- Commercieel directeur bij Connect Immo, het vastgoedfiliaal van Proximus (2003 - 2007)
- Sinds 2007 ceo van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)

Zon, zee, macht. Duik deze zomer mee met De Standaard in de veelbesproken vastgoeddeals aan de Belgische kust.