

A man with short grey hair and blue-rimmed glasses is sitting on a bright red sofa in a modern, well-lit living room. He is wearing a dark blue blazer over a light blue shirt and grey trousers. His hands are clasped in his lap. The room features a large window with light-colored curtains, a white lamp, and a piece of abstract art on the wall. The floor is light-colored tile.

“Betaalbaar wonen? DE OVERHEID HEEFT DE SLEUTEL”

Een eeuwige optimist, zo noemt Johan De Vlieger zichzelf. Van de prijsstijgingen in de bouw ligt de CEO van projectontwikkelaar Bostoën dan ook niet meteen wakker. “De prijsstijgingen van de bouwmaterialen zie ik als een normaal economisch verschijnsel, want alles wordt duurder. Bovendien stijgen de lonen ook mee. Maar het klopt dat wonen te duur is geworden. Daar is de overheid verantwoordelijk voor”, vindt hij.



JOHAN DE VLIAGER

- > **CEO** van Bosto Group
- > **Hoofdzetel** in Sint-Denijs-Westrem
- > **120 medewerkers** (exclusief onderaannemers) in Vlaanderen en 90 in Wallonië

Iedereen kent Bosto: jullie bouwen en verkopen huizen, appartementen, garages en parkeerplaatsen, bouwgronden en sinds kort ook tiny houses. Wat moet de lezer nog weten over jullie?

“Het brede publiek ziet ons soms als poenpakkers, zonder onze missie te kennen. Natuurlijk willen we onze boterham verdienen, net als iedereen. Maar we hebben als bedrijf ook een duidelijke missie: we willen iedereen die in België woont, voorzien van betaalbare en kwalitatieve huisvesting. Dat gedachtegoed van de familie Bosto leeft zeer sterk in onze onderneming. Iedereen die hier werkt – in Vlaanderen zijn dat een 120-tal medewerkers (zonder onze onderaannemers) – is daarvan doordrongen.”

Heeft corona een invloed gehad op het beeld van hoe we in de toekomst willen en zullen wonen?

“We weten al langer wat mensen gelukkig maakt. Corona heeft daar geen invloed op gehad, maar heeft bepaalde aspecten wel uitvergroot. Het is nog duidelijker

geworden dat we groen nodig hebben in onze omgeving om rust te vinden. En nee, woningen bouwen hoeft niet haaks te staan op de groene ideologie. De hele sector is overtuigd dat huisvesting in het groen nodig én mogelijk is om futureproof te wonen. Het is mogelijk om op een kwalitatieve manier te verdichten en te vergroenen. Alleen houdt de overheid die evolutie tegen door te kiezen voor ellenlange procedures. We voeren als het ware een strijd om nieuwe projecten vergund te krijgen. Middenin de stad een oud appartementsgebouw van 5 verdiepingen kopen om er een nieuw gebouw te bouwen van 10 verdiepingen? Onmogelijk. Een kwalijke evolutie, want daardoor daalt het aanbod aan huisvesting en stijgen de prijzen. Het is de overheid die zo de betaalbaarheid van wonen in het gedrang brengt.”

Dat frustrereert u?

“Wij zijn geen gemene betonboeren hé: wij en onze collega-projectontwikkelaars vullen een nood in die leeft in de maatschappij. Wonen is een basisbehoefte. De demografische evolutie is wat ze is. En dus zijn er nu eenmaal meer woningen nodig. De overregularisatie is gewoon belachelijk. Dat frustrereert mij enorm, maar het drijft me ook. Dat geeft me een tomeloze energie om te blijven investeren in de toekomst van wonen. Ook het NIMBY-syndroom (‘not in my backyard’, nvdr) is in ons land te ver doorgeslagen. Iedereen kan vandaag vergunningen tegenhouden. In Frankrijk is het systeem in 2013 veranderd. Als je daar een beroep wil

“HET BELEID MOET EEN GAME MAKER EN EEN GAME CHANGER ZIJN, IN PLAATS VAN EEN GAME BREAKER.”





**“WIJ ZIJN GEEN GEMENE
BETONBOEREN HÉ:
WIJ EN ONZE COLLEGA-
PROJECTONTWIKKELAARS
VULLEN EEN NOOD IN DIE
LEEFT IN DE MAATSCHAPPIJ.
WONEN IS EEN BASISBEHOEFTE.”**

Waarom zouden we voor wonen de kostprijzen van de daarvoor nodige bouwmaterialen in hoofde van de fabrikanten niet regulariseren?”

Wat als de overheid niets doet?

“Als er niets gebeurt, zal de middenklasse gedoemd zijn om te huren. Het wordt een sociale klasse die te arm zal zijn om een huis te kopen en te rijk om te huren op de sociale markt. Dan gaan we naar een systeem waarbij wonen iets exclusiefs wordt. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Het beleid moet een game maker en een game changer zijn, in plaats van een game breaker. Maar om het systeem te veranderen, is politieke moed nodig.”

Hoe zijn jullie bij Bostoën omgegaan met de prijsstijgingen?

“We voelden vorig jaar al aan dat er met de energieprijzen iets aan de hand was. We hebben toen onze verkoopprijzen zachtjes laten stijgen; die ruimte kunnen we nu gebruiken om de hogere materiaalprijzen op te vangen.”

Wat is de impact op de verkoop?

“De stijging van de rentevoeten speelt naast de materiaalprijzen natuurlijk ook een rol. Onze verkopers hebben dus wel meer werk om kandidaat-kopers te overtuigen, maar op het einde van de rit blijven de mensen kopen. Het heeft ook geen zin om te wachten, want de kans bestaat dat alles nog duurder wordt.”

indienen tegen een stedenbouwkundige handeling, moet je niet alleen je persoonlijk belang bewijzen, maar ook de procedurekosten én het economisch gelag betalen als de vergunningshouder gelijk krijgt. In 2014 waren er 73% minder beroepen en bezwaren. Het gevolg? Er wordt volop gebouwd en de prijzen stijgen veel minder snel en fors.”

Maakt u zich zorgen over de stijgende prijzen van bouwmaterialen?

“Corona heeft wat mij betreft slechts tijdelijk een effect gehad als oorzaak van de tekorten die nu spelen. In mijn ogen drijft China kunstmatig de prijzen op. Dat betekent dat die ook snel weer kunnen stabiliseren als de vraag daalt. Los daarvan geloof ik niet dat de prijzen weer zullen zakken naar die van het pre-coronatijdperk. Kijk naar eender welk product: alles is duurder geworden. Natuurlijk heeft de oorlog in Oekraïne

een invloed, maar er komen ook veel grondstoffen uit andere delen van de wereld. Tegelijk blijft onze koopkracht over het algemeen stabiel, want de lonen stijgen mee. Ik zie de huidige stijgingen als een normaal economisch verschijnsel, waarover we niet moeten panikeran.”

Het is toch een feit dat het almaar moeilijker wordt om een huis of appartement te kopen?

“Jonge mensen kunnen inderdaad niet meer kopen zonder financiële steun van hun familie. Als de overheid een beleid zou voeren dat wonen stimuleert in plaats van ontmoedigt, dan zouden de prijzen weer kunnen zakken. Een andere piste is: laat ons het gegeven ‘wonen’ beschouwen als de primaire behoefte die het is. Op andere basisproducten zijn prijsbeperkingen van toepassing. Kijk maar naar brood: het gewicht en de maximumprijs zijn bij wet opgelegd.