

# Vastgoed van de toekomst



## De blik op duurzaamheid

Experten rond de tafel met minister Matthias Diependaele:  
“Er is enorm veel potentieel om het vastgoed in Vlaanderen  
te verbeteren en kwaliteit te creëren.”

© FOTO: KRIS VAN EXEL



UW **BELGISCHE PARTNER VOOR**  
**ZORGELOOS INVESTEREN IN SPANJE**

**+34 644 09 49 73**

scan mij



info@wow-estates.com  
www.wow-estates.com





Debat

# “Investeren in vastgoed blijft een slimme keuze”

We brachten Vlaams minister Matthias Diependaele samen met zes experts voor een boeiend debat over het vastgoed van de toekomst. Daaruit blijkt dat er nog een enorm potentieel is om het vastgoed in Vlaanderen duurzamer te maken, zowel inzake energetische prestaties als op het vlak van ruimte- en materialengebruik. Dat vereist dan wel een degelijk en rechtszeker kader dat tegelijk voldoende flexibiliteit biedt voor kopers, investeerders en ontwikkelaars.

Tekst: Joris Hendrickx

## I Welke onderbenutte mogelijkheden zijn er nog om ons vastgoed duurzamer te maken?

**Johan De Vlieger:** “Sommige oude residentiële gebouwen verdienen het niet om gerenoveerd te worden. Het zou beter zijn om op dezelfde plaats een toekomstbestendige nieuwbouw te plaatsen. We zijn zelfs in staat om goedkoper én sneller een oud gebouw identiek opnieuw op te bouwen, maar dan wel met nieuwe technieken en een betere isolatie. De overheid zou dat fiscaal moeten stimuleren.”

**Iwein Meyskens:** “Het is onze taak om een omgeving vorm te geven waarin zo weinig mogelijk grondstoffen, land en energie worden gebruikt. De opwaardering van bestaande architectuur kan dus zeker ook. Als de kost en het ruimte- en energieverbruik te hoog zijn ten opzichte van een nieuwbouw is die laatste een betere keuze, maar als we met een renovatie minstens een gelijkwaardig gebouw kunnen bekomen, dienen we daar vanuit de circulaire gedachte wel voor te gaan.”

**Peter De Bie:** “Bij bepaalde gebouwen wegen de duurzame winsten niet op tegen de kosten. Je moet echter wel verder kijken dan de EPC-score en de totale CO<sub>2</sub>-impact in beschouwing nemen. Het neerzetten van een nieuwbouw, maar ook het vervangen van ramen brengt immers een grote CO<sub>2</sub>-impact met zich mee die moet worden gecompenseerd. Dé oplossing bestaat dus niet.



Matthias Diependaele

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Gezien de sterke afname van het aantal eigenaars in steden moeten we er als overheid alles aan doen om zoveel mogelijk mensen de kans te geven een eigen woning te verwerven.

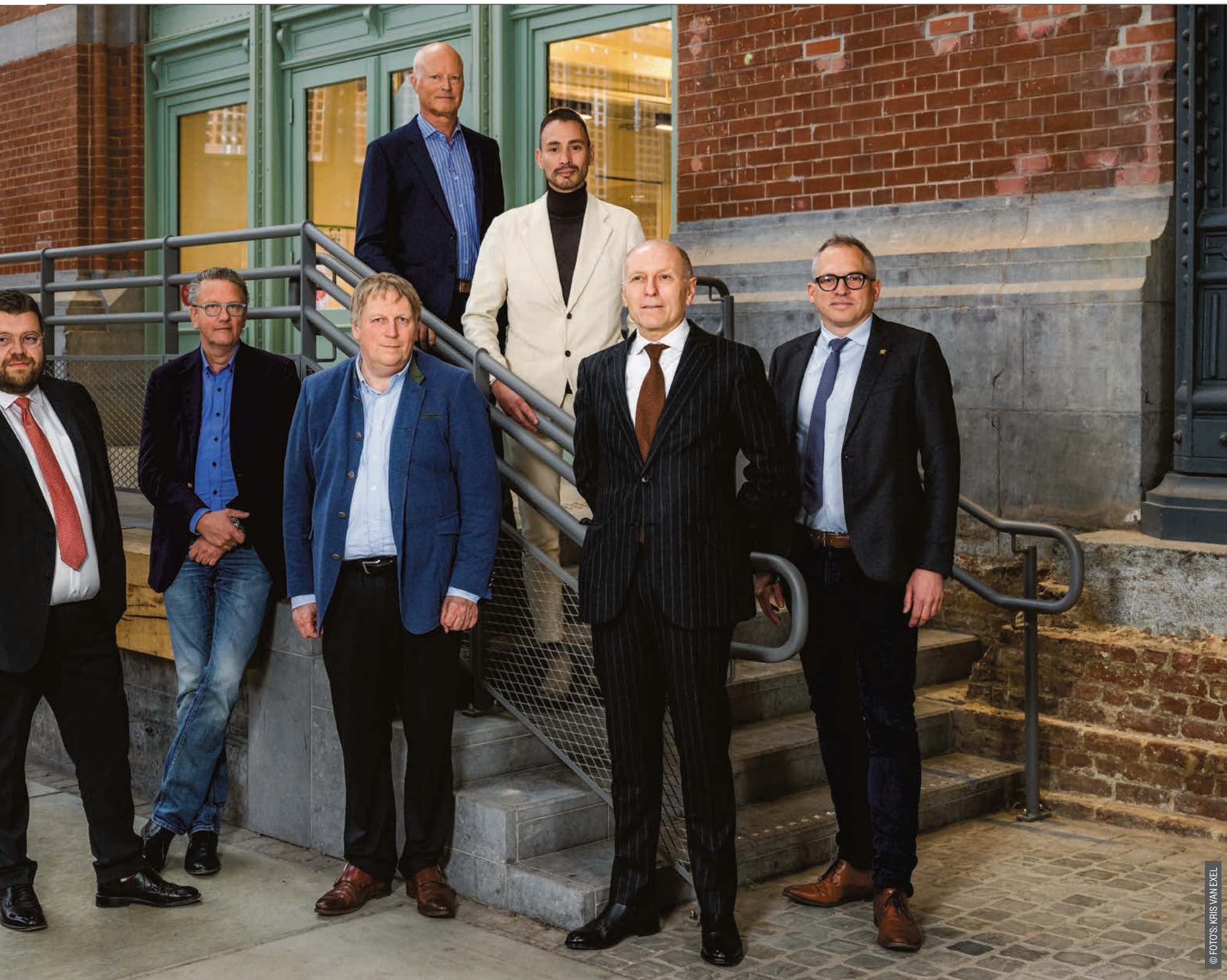
Het zal eerder een combinatie zijn van verschillende oplossingen. Wij zijn eigenaar van meerdere kantoorgebouwen uit de jaren 60. Het is perfect mogelijk om die te verduurzamen. We gaan daar zelfs heel ver in en verplichten de installateur van nieuwe koelinstallaties om de freon van de oude installatie te vernietigen.”

**Johan De Vlieger:** “Veel bouwmaterialen kan je perfect recyclen. Daarnaast is één van de duurzaamste en makkelijkst hernieuwbare materialen nog altijd hout. Dat wordt echter niet altijd toegelaten door de vergunnende overheden. Toch zullen we daar in de toekomst maximaal op inzetten. Daarnaast bouwen we modulair, want dat is op alle vlakken duurzamer.”

**Jan De Nys:** “De gebruikers van een gebouw moeten zelf ook inzetten op een duurzame uitbating. Handelaars richten hun winkel graag zo open mogelijk in, maar denken er niet bij na dat ze dan een enorm volume in de hoogte moeten verwarmen. Met minimale energetische ingrepen zoals simpelweg het installeren van een vals plafond met isolatie zouden zij enorm kunnen besparen. Andere handelaars weigeren dan weer om hun voordeel toe te doen omdat hen dat klanten kan kosten.”







**Peter De Bie:** “De hele maatschappij moet meestappen in het duurzaamheidsverhaal, en zeker de gebruikers van het vastgoed. In ons residentiële portfolio zien we regelmatig dat men het venster opent wanneer men het te warm heeft, en dat terwijl de verwarming aanstaat. We zetten daarom sterk in op bewustmaking.”

**Filip de Bois:** “We hebben al enorm hard geïnvesteerd in het verbeteren van onze EPC-scores en BREEAM-scores. Maar we moeten verder kijken dan het gebouw op zich. Ik denk dan vooral aan een optimalisatie van de ruimtelijke ordening. Door winkels en verschillende functies samen te brengen, kom je tot een optimaler ruimtegebruik. Op die manier kunnen we veel meer winnen op duurzaam vlak en vermijden we om open (groen)ruimte te moeten opofferen voor het bouwen van een energiezuinig en circulair gebouw. In dat kader zetten we sterk in op de herontwikkeling van bestaande panden en sites. In het geval dat we alsnog nieuw moeten bouwen, doen we dat uiteraard op de meest duurzame wijze: met een goede isolatie, recycleerbare materialen, zonnepanelen, laadpalen, carbon-free, enz. Tegelijk verplichten en stimuleren we onze huurders om tot het uiterste te gaan in hun duurzame inspanningen.”

**Matthias Diependaele:** “Helaas starten we doorgaans niet met een wit blad. De ruimtelijke ordening is daar een goed voorbeeld van. Iedereen is het er nu over eens dat we onze open ruimte zo goed mogelijk moeten bewaren. Het zal echter tientallen jaren duren om het beleid van het verleden om te keren. Daarnaast geloof ik sterk in de kracht van innovatie. Ik denk aan vernieuwende bouwmethodes zoals modulair bouwen. We hebben alvast 10 miljoen euro vrijgemaakt voor de ondersteuning van dergelijke proefprojecten in de sociale woningbouw.”

“We moeten bij ieder gebouw goed nadenken of een renovatie wel de beste keuze is. Zo’n 70 tot 72% van de mensen is eigenaar van een woning, wat de beste garantie is tegen armoede en sterke prijsstijgingen. Helaas heeft niet iedereen van hen het kapitaal om een nieuwbouw te plaatsen. Velen zijn al blij als ze met wat kleine aanpassingen hun EPC-score kunnen verbeteren. Daarom trachten we dat als overheid te stimuleren met premies en voordelige leningen, maar ook met een 6% btw-tarief voor afbraak en heropbouw.”

**Iwein Meyskens:** “Eenvoudige, betaalbare, circulaire en herbruikbare architectuur mogen we zeker niet uitsluiten. Als architecten moeten we alvast zo goed mogelijk nadenken over hoe het gebruik van een

woning door de jaren heen zal evolueren en hoe vernieuwing kan worden gefinancierd. In dat kader moeten de project- en gebruikersanalyse al vanaf het begin van het project worden gemaakt en meegenomen.”

#### **I Hoe kan de overheid duurzaam bouwen nog beter ondersteunen en faciliteren?**

**Johan De Vlieger:** “Helaas krijgen we te maken met niet altijd even ervaren lokale ambtenaren die verduurzaming tegenhouden of onmogelijk maken. Om minder gegoede gezinnen de kans te geven om een hernieuwbouw te realiseren, zouden wij hen als private speler een soort van lening kunnen geven, maar daarbij vallen dan helaas alle fiscale voordelen weg die men wel zou krijgen bij een financiële instelling. De overheid moet op dat vlak dringend met zijn tijd mee.”

**Matthias Diependaele:** “In 2019 hebben we de woonbonus afgeschaft omdat dat systeem werd doorgerekend in de prijzen van woningen, waardoor een opwaartse druk ontstond in de woningmarkt. Uiteraard geldt de voordelige btw-regeling wel enkel voor iemands enige en eigen woning, maar verder zie ik geen probleem. Welke concrete voorbeelden zijn er dan nog waar de overheid achterloopt?”

**Johan De Vlieger:** “De Stad Ieper verkocht gronden voor het bouwen van een bepaald aantal woningen, maar stelde daarbij de voorwaarde dat je er als koper en eigenaar minstens tien jaar moest blijven wonen. Dat is een enorme verbintenis. Je mocht het in die periode niet verhuren en als ouder ook niet kopen voor je kinderen. Door die regels raakte de helft van de woningen niet verkocht.”

**Matthias Diependaele:** “In sommige gevallen worden wel voordelen gegeven in ruil voor bepaalde voorwaarden, maar dat betekent daarom niet dat de overheid achterloopt. Uiteraard is de overheid niet feilloos, dus ik hoor graag als er fouten gebeuren om te bekijken of we daar iets aan kunnen doen.”

**Johan De Vlieger:** “Denk bijvoorbeeld aan de optimalisatie van het ruimtelijk rendement. We wilden een totaal versleten appartementsgebouw op een groot perceel vervangen door meerdere nieuwe gebouwen. Helaas wilde de lokale overheid hier niet in meegaan. Een hogere overheid zou hen er dan op moeten kunnen wijzen dat dat net kadert in een beter ruimtegebruik.”





Iwein Meyskens

ARCHITECT &amp; MANAGING PARTNER ARCHEPELAGO



Johan De Vlieger

CEO BOSTOËN



Filip de Bois

PORTFOLIO DIRECTOR REDEVCO

**Het is onze taak om een omgeving vorm te geven waarin zo weinig mogelijk grondstoffen, land en energie worden gebruikt.**

**Sinds het ontstaan van de wetgeving rond ruimtelijke ordening is de waarde van vastgoed altijd sterker gestegen dan de inflatie.**

**Ambtenaren worden vaak geblokkeerd door RUP's die ooit te goeder trouw zijn opgesteld, maar nu regelmatig achterhaald zijn. De overheid zou hier voor meer flexibiliteit moeten zorgen.**

**Joris Geens:** “Soms kan de overheid (beslissingsnemers en administratie) niet anders dan handelen binnen het vastgelegde kader. Zo zien we soms dat bepaalde materiaalkeuzes, dakvormen, enz. worden opgelegd door een RUP of verordeningen (bouwcode). In functie van energetische overwegingen zouden daar soms wat meer afwijkmogelijkheden op mogelijk moeten zijn. De overheid zou eventueel kunnen voorzien in een soort van algemene kapstok of afwijkmogelijkheid. In andere landen werkt men overigens met een materialenpaspoort waarin de hele kringloop wordt bekeken. Dat zou discussies zoals ‘is de plaatsing van een nieuw en beter isolerend raam wel of niet positief op het vlak van duurzaamheid’ kunnen vermijden. Financiële instellingen zullen op termijn die materialenkringloop en circulariteit als onderdeel van de duurzaamheid kunnen meenemen in hun beoordeling over kredietverstrekking.”

**Iwein Meyskens:** “De overheid heeft alvast goede richtlijnen doorgevoerd rond duurzame ontwikkeling en materialen. Ik denk onder meer aan TOTEM, waarmee je vanaf het begin kwaliteiten en ambities kan vastleggen. Daarnaast kunnen zeker ook de trias energetica, trias materialica en trias humana handvaten zijn om goede projecten in de markt te zetten.”

**Filip de Bois:** “Er is nu ook het Madaster: alle materialen die we gebruiken in onze nieuwste projecten schrijven we daarop in. Hoe meer partijen hier gebruik van maken, hoe sterker dat zal wegen. Op basis van dat Madaster zou zelfs een nieuw certificaat kunnen worden ingevoerd. Ambtenaren zijn doorgaans competent en van goede wil, maar ze worden helaas vaak geblokkeerd door bijvoorbeeld RUP's die ooit te goeder trouw zijn opgesteld, maar nu regelmatig achterhaald

zijn. Dat botst dan met ondernemers die hun concepten vlot moeten kunnen aanpassen om in te spelen op evoluties. De overheid zou voor meer flexibiliteit moeten zorgen.”

**Matthias Diependaele:** “Ik ben het daar absoluut mee eens. Denk maar aan het Brussels Noordkwartier. Daar waren tot nu toe enkel kantoorgebouwen gelegen, maar de geesten rijpen steeds meer om er ook woningen toe te laten. Er is nu eenmaal een tekort. Daarnaast voorzien veel RUP's na tien of vijftien jaar in meer mogelijkheden voor afwijkingen. Zo vermijd je dat het hele RUP moet worden aangepast, wat al snel enkele jaren in beslag neemt.”

**Joris Geens:** “Helaas ben ik kritisch over de afwijkmogelijkheid zoals aangehaald, gezien de Raad van State (in de toekomst mogelijks de Raad voor Vergunningsbetwistingen) erg streng is bij het beoordelen van RUP's, onder meer op het gebied van rechtszekerheid. Gefaseerde inwerkingtredingen, aanpassingen of afwijkingen in de tijd zijn enkel mogelijk binnen een strikt toepassingsgebied waarbij iedereen een vaste inschatting kan maken over de fasering. Ik ben het wel eens dat een RUP een manier is om een kader te creëren, zodat investeerders weten wat ze kopen en hoe ze ermee aan de slag kunnen. Anderzijds is het dikwijls te rigide, is het proceduregevoelig en kost het veel tijd en geld.”

“Gemengde concepten en multifunctionele ontwikkelingen laten toe om de beschikbare ruimte optimaler en vooral continu te gebruiken. De Vlaamse overheid zou daarom moeten overwegen om in het algemeen de mogelijkheid te creëren om in bepaalde gebouwen verwevenheid toe te laten. Ik denk daarbij als voorbeeld aan een stadion waar tegelijk ook kantoren, winkels en een congrescentrum zijn gevestigd.

De kantoren kunnen dan tijdens matches worden omgevormd tot loges. Een ander voorbeeld is een keukenwinkel die buiten de uren wordt gebruikt als pop-up restaurant.”

**Matthias Diependaele:** “Dat bestaat al, denk maar aan de Ghelamco Arena. Maar ook in mijn gemeente Zottegem hebben we bewust geen nieuwe sporthal gebouwd, maar een overeenkomst gesloten met een school om hun bestaande sporthal na de schooluren te laten gebruiken door derden. Intussen krijgen scholen zelfs enkel nog ondersteuning voor nieuwe sportinfrastructuur in het geval dat deze wordt opengesteld. Dat moet zeker nog meer ingeburgerd raken en RUP's zouden inderdaad flexibeler moeten worden. Wanneer er daarentegen naar de Raad van State wordt getrokken, betekent dat ook dat iemand klacht heeft ingediend. Dat is een andere belangrijke uitdaging: er is vandaag haast niets meer mogelijk wegens verzet en procedures.”

#### **I Wat kan er gebeuren om de rechtszekerheid te verhogen?**

**Jan De Nys:** “Het feit dat iedereen zomaar beroepsprocedures kan aanspannen zonder bij de inspraakprocedure te verschijnen of een bezwaar te uiten, is een fundamenteel onrecht.”

**Joris Geens:** “Vlaanderen heeft daar iets aan proberen te doen, maar de regeling is vernietigd door het grondwettelijk hof. Daarnaast zijn er ook nog Europese verdragen. Ik denk dat we er vooral al op voorhand voor moeten zorgen dat de kwaliteit van de aanvragen voor omgevingsvergunningen en bij de betrokken spelers (aanvragers, studiebureaus, architecten, juristen, overheden,...) omhoog moet. De procedures

kunnen zeker nog worden geoptimaliseerd, maar we moeten op alle niveaus ook meer oplossingsgericht denken om samen tot een vergunning te komen. In dat kader zou de overheid een officiële rol moeten kunnen krijgen in het voortraject.”

“Misschien zouden diegenen die een klacht neerleggen dienen te motiveren hoe het dan wel zou moeten en kunnen. Het zou ook een goed idee zijn om binnen een officiële aanvraagprocedure in de mogelijkheid te voorzien om meerdere plannen of varianten van ontwerpen in te dienen zodat de buurt of lokale overheid mee kan kiezen. Tot slot zou het nuttig zijn dat een rechter meteen alle bezwaren en wettigheidskritieken bespreekt. Zo vermijd je dat voor ieder bezwaar een aparte procedure wordt opgestart en kom je sneller tot meer rechtszekerheid.”

**Peter De Bie:** “In Nederland is er de mogelijkheid om een ambtenaar van stedenbouw in ons team uit te nodigen om samen een ‘Ontwikkelvisie’ uit te werken. Zo kan de lokale overheid haar vereisten al vanaf de start duidelijk maken en mee laten opnemen in de plannen. Na zes maanden is er hierdoor al een uitspraak en na acht maanden is de vergunning in orde, mét rechtszekerheid.”

**Iwein Meyskens:** “De omgevingsvergunningen gaan vandaag erg ver in diverse domeinen. Het gaat over de ontwikkelingsvisie, maar ook over het energetische aspect en milieueffecten. Dat vergt veel van de aanvragers en architecten, terwijl het risico op het niet krijgen van een vergunning hetzelfde blijft. Het gevolg is een negatieve impact op de kwaliteit. Moest het traject kunnen worden opgesplitst in het laten goedkeuren van een ontwikkelingsvisie en daarna pas het aanvragen van een vergunning zou dat risico beter worden gespreid.”





Peter De Bie

INVESTMENT PARTNER BUYSSE &amp; PARTNERS



Jan De Nys

CEO RETAIL ESTATES



Joris Geens

ADVOCaat BESTUURS- EN OMGEVINGSRECHT EN VENNOOT GSJ ADVOCATEN

**Het is cruciaal dat wij als investeerders rechtszekerheid hebben zodat ook onze rendabiliteit en ESG-inspanningen gegarandeerd zijn.**

**Het feit dat iedereen zomaar beroepsprocedures kan aanspannen zonder bij de inspraakprocedure te verschijnen of een bezwaar te uiten, is een fundamenteel onrecht.**

**We moeten op alle niveaus meer oplossingsgericht denken om samen tot een vergunning te komen. In dat kader zou de overheid een officiële rol moeten kunnen krijgen in het voortraject.**

**Filip de Bois:** “Voor de herontwikkeling van een kledingwinkel tot een gemengd project kregen we in Nederland vanaf het begin de officiële medewerking van een ambtenaar en twee schepenen. Die brachten verslag uit aan het gemeentebestuur, maar gaven ook hun mening over het meest ideale ontwerp. Dat gebeurde allemaal perfect transparant. Uiteindelijk lag de eindbeslissing bij ons, maar we wisten zo wel meteen wat de visie van de gemeente was en waar de risico's lagen om geen vergunning te krijgen. Ook in Vlaanderen zijn de meeste ambtenaren van goede wil en zou zo'n systeem goed kunnen werken. Nu nemen aanpassingen aan het RUP echter nog veel tijd in beslag die zij vaak niet hebben.”

**Joris Geens:** “Er is al de mogelijkheid om de vergunning en het RUP samen te nemen in één besluit, maar dat geldt enkel voor de zogenaamde ‘complexe projecten’. Inzake algemene gebiedsontwikkeling zou men dergelijke technieken ook ineens moeten kunnen toepassen in een volledig voldragen ontwikkelingstraject waarbij de overheid een rol krijgt. Daarnaast lijkt het mij nuttig om betaalbaar wonen of alternatieve woonvormen zoals cohousing een eigen plaats en omschrijving te geven in de ruimtelijke ordening. Misschien kunnen we intensivering en een hoger ruimtelijk rendement ook koppelen aan soepelere bouwvoorschriften, op voorwaarde dat men zo betaalbaar of bescheiden wonen realiseert.”

**Matthias Diependaele:** “We voeren al enige tijd een onderzoek om te kijken welke juridische en praktische bezwaren er nog zijn om nieuwe woonvormen een plaats te geven. Maar ik vind niet dat de overheid deze moet ondersteunen. Dat hoeft ook niet als er een markt voor is. Hét grote probleem vandaag is de onderkant van de private huurmarkt. Ieder

jaar hebben we zo'n miljard euro aan leningen ter beschikking voor de bouw van sociale woningen. Men slaagt er jaarlijks echter slechts in om zo'n 600 miljoen euro effectief om te zetten in woningen. Ik stelde daarom begin dit jaar voor om de overige 400 miljoen euro te gebruiken om het private aanbod uit te breiden. Intussen hebben we hier een systeem voor opgezet: geconventioneerd verhuren. Minstens één op de drie woningen van zo'n project moeten sociale woningen zijn, waarvoor de ontwikkelaar een lening kan afsluiten aan -1% bij de overheid. Nog eens één op de drie moeten passen in het kader van betaalbaar wonen, waarvoor de ontwikkelaar een lening aan 0% kan krijgen indien hij die onder de marktprijs verhuurt. Met de rest van de woningen mag men doen wat men wil.”

#### **I Waarom blijft investeren in vastgoed een slimme keuze?**

**Iwein Meyskens:** “Er zijn nog steeds te weinig duurzaam aanpasbare woningen in Vlaanderen en er is absoluut geen sprake van een bubbel. Vaak moet echter nog té veel worden betaald voor een niet-kwalitatief aanbod.”

**Johan De Vlieger:** “De vraag is inderdaad nog altijd groter dan het aanbod. Sinds het ontstaan van de wetgeving rond ruimtelijke ordening is de waarde van vastgoed altijd sterker gestegen dan de inflatie. De overheid zou met kwalitatieve vergunningen het aanbod kunnen laten toenemen, zodat we vermijden dat de waarderingen te hard doorstijgen.”

**Peter De Bie:** “Er zijn twee snelheden in de markt. In Antwerpen en Brussel heb je vandaag een veel lager percentage aan eigenaars dan buiten de steden. Hoewel eigenaarschap wordt beschouwd als een

ruggengraat van onze welvaart, is de situatie dus heel anders in die steden. Wij investeren daar in betaalbare woningen en zetten in op professionalisering van de huurmarkt. Op die manier helpen we om die markt drijvende te houden. Het probleem van Antwerpen en Brussel zal zich in de toekomst echter ongetwijfeld uitbreiden naar andere steden. Het is daarom cruciaal dat wij als investeerders rechtszekerheid hebben, zodat ook onze rendabiliteit en ESG-inspanningen gegarandeerd zijn. De overheid moet wel vermijden dat ze te snel ingrijpt in de markt, want dat kan terugkeren als een boemerang. We hebben allen baat bij een gezonde markt waar mensen op een maatschappelijk aanvaardbaar niveau kunnen huren en kopen.”

**Matthias Diependaele:** “Gelukkig werkt onze markt nog voldoende. Om de kwetsbare onderkant van de huurmarkt te beschermen, moeten we er wel voor zorgen dat private verhuurders woningen blijven aanbieden. Dat doen we met het geconventioneerd verhuren. Zeker gezien de sterke afname van het aantal eigenaars in steden moeten we er als overheid alles aan doen om zoveel mogelijk mensen de kans te geven een eigen woning te verwerven. In dat kader hebben we de registratierechten verlaagd, zodat er minder eigen inbreng nodig is.”

**Peter De Bie:** “Omgekeerd mogen investeerders niet worden gestraft door daar hogere registratierechten te hanteren. Wij zijn nodig om de markt draaiende te houden.”

**Matthias Diependaele:** “Het punt is net dat mensen makkelijker zelf een woning kunnen kopen. Zij kwamen in het verleden vaak in concurrentie met institutionele kopers. We wilden daar bewust een rem op zetten omdat dat de prijzen opdreef. Met ons pensioensys-

teem kom je later in de problemen als je je hele leven moet blijven huren. Geen woning kopen, heeft vaak vooral te maken met een inkomensprobleem. Daarom blijf ik inzetten op het verwerven van een eigen woning. Maar uiteraard moeten we daarbij ook ruimte laten voor private verhuurders. Voor 2050 zal de Vlaamse huizenmarkt in ieder geval niet stilvallen. Tegen dan zullen we door migratie en gezinsuitdunning nood hebben aan zo'n 400.000 bijkomende woningen.”

**Jan De Nys:** “De doelgroep van onze klanten zijn 35- tot 55-jarigen. Zij investeren hun geld nog steeds liever in de aankoop en inrichting van een woning dan het op een spaarboekje te plaatsen. Dat brengt immers het meeste op. Sinds corona is de vraag naar huizen met een tuin in de groene rand zelfs nog gestegen. We geloven rotsvast in de waarde van perifere retailparken en baanwinkels. Hun marktaandeel zal blijven en naar mijn inschatting zelfs nog groeien. De bevolkingsstatistieken van steden zoals Gent en Antwerpen tonen immers aan dat mensen tussen de 35 en 55 jaar aanhoudend uitwijken naar de periferie zodra ze kinderen krijgen, om daar dan een huis met tuin te kopen.”

**Filip de Bois:** “Er is enorm veel potentieel om het vastgoed in Vlaanderen te verbeteren en kwaliteit te creëren. Dat is net waarom wij blijven investeren in de (her)ontwikkeling van sites, die meestal door de jaren heen verstedelijkt zijn. Wij hebben heel wat alleenstaande baanwinkels verkocht om vervolgens te kunnen investeren in minder, maar wel betere locaties. Deze ondertussen verstedelijkte sites gaan we samen met de lokale besturen densifiëren, optimaliseren en differentiëren om ze duurzamer en leefbaarder te maken voor iedereen. Onze focus is dus verlegd van kwantiteit naar kwaliteit.” ■