



■ Zicht op de dijk in Middelkerke. Bij een rondrit langs de kuststrook valt vooral de slechte staat van een groot deel van de gebouwen op.

“Het is erg.” Phillippe Versyp zucht diep wanneer hij ons in zijn stad De Panne enkele totaal verpauperde panden toont. “En geloof me, dit vind je langs de hele kustlijn.” Versyp is advocaat en gespecialiseerd in ruimtelijke ordening en mede-eigendommen, zaken die aan de kust overigens hand in hand gaan. Hij is ook lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente De Panne. “Ruimtelijke ordening is een heikel thema aan de kust”, stelt hij. “Een moeilijke oefening ook. Want leg je als overheid strenge regels op en zet je een stop op de bouw van nieuwe appartementen, dan gaan de vastgoedprijzen onherroepelijk de hoogte in. Dan krijg je een kust die enkel toegankelijk is voor de rijken. Het moet allemaal betaalbaar blijven, vind ik. Wat niet wil zeggen dat je excessen moet aanpakken.”

En van die excessen kan hij wel enkele voorbeelden tonen. Typisch fenomeen deze dagen aan de kust zijn de zogenaamde appartementvillas. Vaak oude, sfeervolle villa's die platgesmeten worden om plaats te maken voor een appartementsblok met enkele bouwlagen in villastijl. Neem aan de kust de eerst beste straat even weg van de dijk en het krioelt ervan.

Versyp: “Het is een vrij recent fenomeen, waar bovendien ook een nieuwe term voor gebruikt wordt: inbreiding. Wat zoveel wil zeggen als meer doen met de bestaande oppervlakte. In plaats van één gezin in zo'n villa kunnen in zo'n appartementvilla meerdere gezinnen wonen. Deze vorm van ruimtelijke ordening is overigens ooit gepromoot vanuit de overheid. ‘In plaats van nieuwe ruimtes aan te boren, gebruik eerst de bestaande nuttiger’, klonk het toen.”

Niet eens een slecht idee, vindt ook Versyp. “Er valt inderdaad iets voor te zeggen, en echt lelijk kun je zoiets ook niet noemen. Alleen, overal waar je kijkt, verdwijnen mooie villa's en schieten appartementvillas als paddenstoelen uit de grond. Daar heb ik toch wel een probleem mee.”

De buurt van de Lejeunelaan in Koksijde is een goed voorbeeld van wat hij bedoelt.

Ook in de zijstraten van de grote baan in De Panne rijst de ene blok na de andere uit de grond. De kustgemeenten staan er bij en kijken er naar. “Je kunt als gemeente ook niet veel doen”, weet Versyp. “Een overheid holt nu eenmaal altijd achter de feiten aan. Als je als gemeente ziet dat er te veel aan het komen zijn, is het al te laat. Ze staan er al. Het enige wat je kunt doen, is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opstellen dat er paal en perk aan stelt. Maar dat kost natuurlijk tijd. Wat nu vaak gebeurt, is dat de kustgemeenten probe-

en dat er bovendien procedures over lopen? Want in dergelijk geval is er altijd wel iemand van de mede-eigenaars die naar de rechter stapt om de uitvoer van de noodzakelijke werken te bekomen. Alleen is het voor een pak mensen dus vaak geen kwestie van niet willen, maar eerder van niet kunnen.”

Bovendien worden aan de kust ook nog volop nieuwe appartementen gebouwd. Wie kan kiezen, zal een oud vervallen gebouw links laten liggen. “Alleen heel sterk onder de prijs geraken die mensen

dat houdt natuurlijk consequenties in. De prijzen in deze buurt zullen de hoogte inschieten. Hier zullen enkel de rijke mensen kunnen komen wonen.” Bij een rondrit langs de kuststrook valt vooral de slechte staat van een groot deel van de gebouwen op. Appartementsgebouwen die hun beste tijd gehad hebben en waar de stukken beton naar beneden donderen. “Een gigantisch probleem, waar we de komende jaren nog veel last mee zullen hebben”, stelt advocaat Versyp. In zijn praktijk ziet hij het steeds meer: betwistingen tussen mede-eigenaars over noodzakelijk uit te voeren renovatiewerken. Hij heeft er ook een verklaring voor. “Tot vijf jaar terug was het relatief goedkoop om een tweede verblijf aan de kust te kopen. Met minder dan 100.000 euro kon je al heel wat kopen. Het waren dus niet de meest kapitaalkrachtigen die naar de kust kwamen, maar veeleer de middenklasse. Mensen dus die met hun zuurverdiende spaarcentjes een appartement aan de kust kochten.”

Een groot deel van die appartementeigenaars aan de kust lopen tegen de pensioenleeftijd aan. “Wat in vele gevallen betekent dat ze dus minder inkomen hebben. Want samen met die mensen zijn ook hun appartementen oud geworden. Die gebouwen zijn destijds ook niet gezet om langer dan 25 jaar mee te gaan. Dat is nu het grote probleem: veel gebouwen aan de kust zijn dringend aan een grondige en ook dure renovatie toe. Maar de eigenaars van de appartementen kunnen het gewoonweg niet betalen.”

En dat zorgt vaak voor schrijnende toestanden, weet de advocaat. “Ik zie het steeds vaker: een echtpaar dat hier al jaren een appartementje heeft, op pensioen is en dus minder inkomen heeft en een van beiden wordt ziek, wat financieel een zware slag is. En dan blijkt dat er dringende werken nodig zijn aan het gebouw, waarvoor elke eigenaar 250.000 euro moet ophoesten. Dat is voor die mensen ondoenbaar.”

Uit noodzaak zetten deze mensen hun appartementje te koop, meestal zonder resultaat. “Zou u een appartement kopen waarvan je weet dat er veel kosten aan zijn

ties volgden niet. Wat nu dus het bizarre beeld geeft dat één strook nieuwe relingen heeft en de rest niet.

#### Malafide projectontwikkelaars

Maar dat is nog allemaal het ergste niet, vindt Phillippe Versyp. “Wat ik ronduit vreselijk vind, zijn oude villa's in bestaande wijken die zonder al te veel moeite tot appartementsgebouw omgetoverd worden. Aan de buitenkant zie je weinig. In plaats van ze af te breken en er een appartementvillas op te zetten, blijven ze gewoon staan. Hier en daar wordt een wand bijgezet en wat sanitair en hier en daar een teller voor gas en elektriciteit. En dat is het dan. Ook dat zie je de jongste jaren steeds vaker opduiken aan de kust.”

In die appartementen, als je ze al zo kunt noemen, komen dan nog minder kapitaalkrachtige mensen, die in vele gevallen ook niet het geld hebben om hun eigendom deftig te onderhouden.

“Dat is pas echt verpaupering van de kust”, zucht Versyp terwijl hij enkele voorbeelden toont. In de Meeuwenlaan in De Panne staan enkele van die huisjes naast elkaar.

“Hierbij wordt ook niet altijd de wet gerespecteerd. Het gaat vaak om malafide projectontwikkelaars die met zo weinig mogelijk middelen zoveel mogelijk geld willen verdienen. Meestal wordt de wet op de mede-eigendommen ook niet gerespecteerd en is er dus geen syndicus die de belangen van de bewoners behartigt.”

Laatst kwam er nog een cliënt bij hem die een dergelijk verhaal vertelde. “De man was voor vier dagen vertrokken naar zijn dochter en had zijn water, gas en elektriciteit afgesloten. Bij zijn terugkeer zei zijn bovenbuur dat hij al die tijd geen warm water had gehad. Bleek dat de voorzieningen van zijn bovenbuur op zijn teller aangesloten waren. Dat soort verhalen zijn tegenwoordig schering en inslag.”

Hoe de kustgemeenten deze trends kunnen doen keren, is nu de vraag. “Pasklare antwoorden zijn er wellicht niet, maar feit is dat we allemaal heel goed moeten nadenken over waar we naartoe willen met onze kust. Als het zo doorgaat, zal het hier een en al verloederding en verval zijn.”

ADVOCAAT PHILLIPPE VERSYP: Het grote probleem is dat het merendeel van de gebouwen aan de kust dringend aan een grondige en ook dure renovatie toe. Maar de eigenaars van de appartementen kunnen het gewoonweg niet betalen

ren van wat tijd te rekken door bij een bouwvraag moeilijk te doen over details. Maar echt tegenhouden kunnen ze nog niet.”

In de gemeente De Panne is zo'n RUP in de maak voor de Dumontwijk, zowat de enige overgebleven wijk waar nog sfeervolle, vaak art-decoachtige eensgezinswoningen staan. Ook hier zie je hier en daar al een appartementvilla, maar het blijft al bij al nog beperkt. “De gemeente wil proberen via een RUP de eigenheid van de wijk te bewaren en voorkomen dat ook hier de eensgezinswoningen verdwijnen. Maar

Pasklare antwoorden zijn er wellicht niet, maar het feit is dat we allemaal heel goed moeten nadenken over waar we naartoe willen met onze kust

nog van hun eigendom af. Vaak is die prijs niet eens genoeg om alle kosten die ze nog hadden te betalen.”

Een goed voorbeeld is de Twenty-One in Oostduinkerke. Ooit de hoogste woonblok aan de kust, tot Oostende besloot om zijn Europacentrum te bouwen. De toren, pal aan het begin van de dijk, was ooit de trots van Oostduinkerke. Nu moet de brandweer geregeld langskomen om hekken te plaatsen wanneer er weer eens blokken rot beton naar beneden gekomen zijn.

Versyp: “De Twenty-One bestaat uit vijf verticale secties. Elke sectie heeft zijn eigen syndicus, die de zaken behartigt. De secties slagen er al tien jaar niet meer in om overeen te komen wanneer er gezamenlijke werken moeten worden uitgevoerd.”

De jongste discussie ging over de renovatie van de relingen. Na jaren over en weer gepalaver besloot een van de vijf secties de werken te laten uitvoeren. De andere sec-

## vandaag 11 juli in de geschiedenis

### in de wereld

**2002** Het Italiaanse parlement laat de koninklijke familie terugkeren naar hun land na een 56 jaar durende ballingschap vanwege collaboratie met de fascistie.

**2001** In Cambodja worden wetten goedgekeurd die een proces tegen de voormalige leiders van de Rode Khmer mogelijk maken. De Rode Khmer wordt verantwoordelijk geacht voor 1,7 miljoen doden in de periode 1975-1979.

**2000** In Japan verklaart het bedrijf Nachi-Fujikoshi dat het tot 40 miljoen yen (270.000 euro) wil betalen aan Koreanen die tijdens de Tweede Wereldoorlog tot dwangarbeid veroordeeld werden. Het is de eerste regeling in zijn soort die het Japanse Hooggerechtshof treft.

**1996** Het VN-tribunaal voor ex-Joegoslavië vaardigt internationale aanhoudingsbevelen uit voor de Bosnisch-



Servische leiders Radovan Karadzic en Ratko Mladic. Zij worden beschuldigd van genocide en oorlogsmisdaden.

**1995** Bosnisch-Servische troepen vallen Srebrenica binnen, een door de VN veilig verklaard gebied. Tienduizenden moslims vluchten voor hun leven. Zo'n 8.000 mannen en jongens worden vermoord.

### geboren

- 1979** Eric Abidal, Franse voetballer
- 1976** Lil' Kim, Amerikaanse rapzangeres
- 1969** An Swartenbroekx, Vlaamse actrice
- 1959** Suzanne Vega, Amerikaanse zangeres
- 1934** Giorgio Armani, Italiaanse kledingontwerper

### gestorven

- 2001** Herman Brood, Nederlandse zanger en kunstenaar
- 1989** Laurence Olivier, Britse acteur
- 1937** George Gershwin, Amerikaanse componist
- 1935** Alfred Dreyfus, Frans-joodse officier, die valselijk van verraad beschuldigd werd
- 1916** Rik Wouters, Belgische beeldhouwer

### 1-5-10 jaar geleden in België



FOTO TIM DIRVEN

**2005** Europees parlementslid Mia De Vits (sp.a) vindt dat haar toekomstige partijvoorzitter Johan Vande Lanotte meer aandacht moet besteden aan Europa. “Zo niet, dan zal dat zeer frustrerend zijn”,

zegt ze aan deze krant. Zij uit kritiek op het uitblijven van een intern debat bij de socialisten over belangrijke Europese thema's, naar aanleiding van een Europese verordening over kindergeneesmiddelen, die een gigantische impact op de Belgische gezondheidszorg kan hebben. De Vits lanceert haar oproep op een moment dat Vande Lanotte zijn intentieverklaring als voorzitter van de sp.a aan het schrijven is.

**2001** De Vlaamse minister van Verkeer Steve Stevaert (sp.a) geeft aan directeur-generaal Van Wesemael van de Vlaamse Vervoersmaatschappij de opdracht om het

Vlaamse beleid inzake openbaar vervoer te promoten. De Londense burgemeester Ken Livingstone is alvast geïnteresseerd: hij komt in december op bezoek in ons land om het Vlaams vervoersbeleid te bestuderen. Met dat werkbezoek wil hij inspiratie opdoen voor een verkeerscongestie in de Britse hoofdstad.

**1996** Het Arbitragehof verworpt het beroep van de negationist Siegfried Verbeke tegen de wet die het ontkennen of minimaliseren van de genocide tijdens de Tweede Wereldoorlog strafbaar maakt. Het Hof ziet in de wet geen aanslag op de grondwettelijke vrijheid van meningsuiting. Het recht op vrije meningsuiting is niet absoluut, stelt het Hof, het kan onderworpen worden aan voorwaarden die in een democratische samenleving nodig zijn om de mensen-, burger- en politieke rechten te beschermen.