

A portrait of Alfredo De Gregorio, a middle-aged man with thinning hair, smiling slightly. He is wearing a dark blue coat over a dark shirt. The background is dark and out of focus, showing some foliage. The text is in the top right corner.

ALFREDO DE GREGORIO
Het is spijtig dat onze politici willen pronken met prestigieuze buitenlandse namen en zo niet alleen werk, maar ook potentiële referenties wegnemen van Belgische architecten.

ALFREDO DE GREGORIO, ARCHITECT

‘Ik ben blij met de laagconjunctuur’

Limburg verstedelijkt. Dat vindt architect Alfredo De Gregorio een goede zaak. Net als de crisis. Die dwingt architecten gebouwen zonder veel poeha neer te zetten, en voor een redelijke prijs. **HANS BROCKMANS, FOTOGRAFIE THOMAS SWEERTVAEGHER**

Ik ben tevreden met de laagconjunctuur”, poneert de Limburgse architect Alfredo De Gregorio. “De crisis heeft de excessen eindelijk uit de vastgoedmarkt doen verdwijnen. Voor de architecten is het back to basics. Voorbij is de tijd dat de ontwerpen imposant en duur moesten zijn. Ons motto was altijd met zo weinig mogelijk zo veel mogelijk te realiseren. En laat dat net vandaag ook de prioriteit van de klanten zijn. In vergelijking met hun buitenlandse collega’s kunnen de meeste Belgische architecten trouwens voor een extreem lage bouw prijs een gebouw neerzetten. De besparingsgolf in vastgoed is dus een goede zaak voor de echte professionals. De collega’s die met hun gebouwen vooral een statement willen maken, hebben het een stuk moeilijker.”

De Gregorio is een pleitbezorger van de *architettura povera* of ‘de kunst van het gewone’, architectuur die verbonden is met haar omgeving en bijna niet opvalt. De Gregorio & Partners tekende onder meer het Gallo-Romeins Museum in Tongeren en werkt nu aan het gebouw van het gefuseerde ziekenhuis Jessa in Hasselt en aan residentiële projecten, onder meer in de Leuvense binnenstad en de Hasseltse Kanaalkom. Het kantoor, dat

zetelt in een oude kasteelhoeve in Haspengouw, nam in 2011 de Maastrichtse collega’s van Coenegracht & Kromwijk over. Vorig jaar steeg de omzet van 4,9 naar 5,4 miljoen euro.

“Neen, we vragen niet dat de subsidiekraan weer wordt opengedraaid”

Wat is de belangrijkste tendens op de Limburgse woningmarkt?

ALFREDO DE GREGORIO. “De focus op de steden. Toch moet je dat ook wat relativeren. Hasselt is eigenlijk de enige echte stad in Limburg. In Tongeren, Sint-Truiden en Genk werd wel flink gebouwd. Het is een goede zaak dat het platteland wat gevrijwaard blijft. Toch is de vastgoedhype voorbij in de kleinere steden

In Limburg wordt stevig geklaagd over het moeilijke vergunningenbeleid.

DE GREGORIO. “Limburg werd een mozaïek van gemeentes, waar in een moeras van regels gebouwd wordt naar de smaak van de bevoegde plaatselijke ambtenaar. Het kan veel eenvoudiger. In Toscane, toch niet bepaald een lelijke regio, bepalen een paar regels de ruimtelijke ordening. In de historische stadskern mag je geen steen verzetten of de politie draait je in de cel. Maar op het platteland heerst de vrijheid. Gebouwen mogen enkel een van de vijf opgelegde kleuren krijgen. De rest zijn technische regels, zoals over stevigheid. Men mag wel geen volumes bijbouwen. Simpel.”

De locatie van Limburg, de relatief geringe koopkracht en de crisis zouden niet toelaten om normale rendementen te halen in nieuwe vastgoedontwikkelingen.

DE GREGORIO. “Dat is waar. Bovendien waren er de voorbije jaren veel amateurs op de markt. Mensen die in hun vrije tijd vastgoed ontwikkelen, hebben amper een professionele kijk op een project. Aan de finish kwamen ze financieel in de problemen. Ook dat drukt de prijzen. Die amateurs zijn nu verdwenen. Gelukkig maar.” ➤

➤ **Limburg kreeg het voorbije jaar een uppercut door de aangekondigde sluiting van Ford Genk. Laat dat zich voelen op de woningmarkt?**

DE GREGORIO. "De sluiting hing al lang in de lucht, maar bracht inderdaad een schok teweeg. Dat leidt tot veel onzekerheid. Maar toch is er, meer dan vroeger, een sterke veerkracht. De Limburgers willen vooruit. En neen, we vragen niet dat de subsidiekraan weer wordt opgedraaid. Creatieve oplossingen zijn aangewezen. Iedereen brengt ideeën aan."

Kunt u een voorbeeld geven?

DE GREGORIO. "In toeristische regio's, als Haspengouw en Park Hoge Kempen, kan een fiscaal gunstregime voor renovatieprojecten van ondernemingen de lokale identiteit versterken. Een sterk verhoogde belastingaftrek creëert niet alleen werk in de bouwsector, hij versterkt ook het toeristische karakter van de regio. Het erfgoed kan voor decennia worden opgewaarderd. Het kan slapend geld van institutionele beleggers naar Limburg laten vloeien, zonder dat het de overheid een euro kost."

Heel wat bouwprojecten zitten in het slop door een gebrekkige financiering. Overheden trachten dat ook in Limburg op te lossen via publiek-private samenwerking. Is dat een slimme zet?

DE GREGORIO. "De overheid en de privésector hebben een tegengestelde insteek. De ene moet op lange termijn denken, de andere denkt op korte termijn. De onderhoudsverplichting in sommige pps-projecten is in theorie een goede zaak, maar de in praktijk gaat het om een financieel moeilijke oefening. Hoe kan je de prijs van grondstoffen over 35 jaar realistisch berekenen? Er zullen veel lijken uit de pps-kast vallen. De bouw van de scholen via de pps-formule lijkt vandaag bijvoorbeeld de financiële mirakeloplossing, maar de overheid dreigt op te draaien voor contracten die ruim in het voordeel van de financier zijn geschreven."

"Pps houdt het gevaar van belangenvermenging in. Een architect is wettelijk verplicht onafhankelijk advies te verstrekken over de prijs en de kwaliteit van het

5,4

MILJOEN EURO
is de omzet
van het architecten-
bureau
De Gregorio &
Partners.

**"Er gaan nog veel
lijken uit de
pps-kast vallen"**

werk. Het wordt wel erg moeilijk om kritiek te leveren op een aannemer of een promotor als de architect in zo'n consortium financieel met handen en voeten aan hen gebonden is."

Geldt dat ook niet voor architecten die werken voor een promotor?

DE GREGORIO. "Inderdaad. Vroeger hadden we uiterst strenge deontologische regels voor promotiecontracten. Die zijn nu afgeschaft. Alle grote promotoren doen vandaag het werk van de architect grotendeels zelf. Ons beroep wordt bijna irrelevant. Het mogelijke antwoord is dat wij architecten dan zelf gebouwen ontwikkelen. De Orde van Architecten zal dat wel proberen te verhinderen, maar zal op Europees niveau haar gelijk niet halen."

Ondertussen horen we architecten klagen over de marges.

DE GREGORIO. "Er zullen nog ongelukken gebeuren. Overheden schrijven steeds meer wedstrijden uit. Dat gebeurt dikwijls via een open oproep van de Vlaamse bouwmeester. Architectenbureaus vertellen hun medewerkers dat ze per jaar een paar van die wedstrijden moeten winnen om ontslagen te vermijden. Het extra werk dat die medewerker verricht voor

een wedstrijd wordt niet of amper vergoed. Die jonge gasten tekenen tot diep in de nacht aan het project. Gratis."

De tussenkomst van de Bouwmeester zou toch een garantie zijn voor kwaliteit?

DE GREGORIO. "Het bevordert een bepaald type architectuur over heel Vlaanderen. Dat is vooral goed voor architectenbureaus die tekenen in de centraal aangestuurde stijl."

"Wedstrijden zijn financieel een potentieel debacle. Het concept en het voorontwerp maken normaal 25 procent van het ereloon van een architect uit, de rest wordt geïnd voor het werk over de vergunning, de uitvoering, toezicht en oplevering. Bij een wedstrijd moet de architect die 25 procent uit eigen zak betalen, want meestal geldt het *no cure, no pay*-principe. Zelfs voor een succesvol kantoor is het in 80 procent van de gevallen een *no pay* omdat een concurrent het haalt. Als je weet dat onze winst de voorbije 32 jaar gemiddeld 5,65 procent van de omzet bedraagt, besef je meteen dat een deelname aan wedstrijden de garantie van verlies inhoudt. De enige manier om dat te vermijden, is een minimaal project indienen. Alleen bekende internationale architecten, zoals Norman Foster of Santiago Calatrava, kunnen zich dat permitteren. Architectuur staat voor hen dikwijls gelijk aan marketing, minder aan de reële noden. Het is spijtig dat onze politici willen pronken met prestigieuze buitenlandse namen en zo niet alleen werk, maar ook potentiële referenties wegnemen van Belgische architecten."

Is vrije concurrentie niet logisch in de Europese Unie?

DE GREGORIO. "Probeer als Belgische architect eens aan de bak te komen in Frankrijk, Duitsland of zelfs Nederland. Onlangs waren bij een wedstrijd in Antwerpen liefst 192 Nederlandse architecten in competitie. En dan zwijg ik nog van de Spaanse en Portugese collega's, die in een wanhopige zoektocht naar omzet onze markt afschuimen. Het lijkt wel de middeleeuwen, toen architecten Europa rondreisden op zoek naar werk." ☉