

Gastcollege: uitdagingen in vastgoedland

Matthias Diependale Vlaams minister

Wat is de belangrijkste beslissing in u leven: welk huis koop ik?

Één huis en blijven daar ook voor de rest van hun leven wonen

Inspelen op waar wil mijn klant wonen → zorg dat je te vertrouwen bent

Woonmarkt

- Omgeving

- Landgebruik, ruimte: land bijmaken is niet simpel
Minder en minder ruimte om woningen te bouwen
Je kan er niks aandoen, fouten in het verleden
 - Meeste gronden worden gebruikt: akkerbouw
 - Derde plaats: woningen, sommige gemeenten tot 30% bebouwd
 - Vlaamse ruit: Antwerpen – Gent – Mechelen – Brussel
- Klimaat: overstromingsgebied
 - Voortdurend investeren
 - Groot probleem in Vlaams-Brabant

- Demografie

- Bevolkingsgroei
 - Bevolkingsevolutie 1 miljoen mensen in 10 jaar tijd
 - Natuurlijk saldo
 - Migratie (extra mensen 25 000)
 - Meer mensen blijven thuis wonen, alleenwonend
 - Gezinsverdunding
 - Vergrijzing
→ Meer woningen nodig
- Woningvoorraad
 - 2,7 miljoen gebouwen en 3,3 miljoen wooneenheden (woonmarkt)
 - Antwerpen – Oost-Vlaanderen (grootste aandeel)
 - Woningtypes: OB (meeste), HOB, gesloten, appartementen (in Vlaanderen)
- Vraag vs aanbod
 - Verhouding: 3,3 miljoen wooneenheden en 2,8 miljoen huishoudens
→ overschot van 14,2%; als u A groter is dan V, zeer veel keuze, prijs daalt, maar klopt niet we zien prijzen stijgen, er is een kort
 - Nuance: twee verblijven, niet geregistreerd, niet kwalitatief
 - Mismatch: veel meer appartementen, type

- **Betaalbaarheid (vrije markt)**

Overheid ingrijpen:

→ Premies, limiet in prijs

→ Maar dan gaan de verhuurders die prijs weer doorrekenen

- Aantal transacties
 - 2019 piek: afschaffing van de woonbonus (rush op de woningmarkt)
- Prijzen
 - Sterke stijgingen
 - Appartementen iets minder want die komen sneller op de markt
 - Hedonische huurprijsindex: contracten over prijs
- Andere evoluties
 - Hoge vastgoedactiviteit
 - Prijzen blijven stijgen
 - Stijging sterker in het buitenland
 - Evolutie van de inkomens
 - Lage hypotheekrente
 - FOMO: bang dat je er niet bij hoort

- **Kwaliteit**

- Staat patrimonium
 - Fysische staat: meeste woningen zijn goed
 - Internationaal vergelijken: absoluut niet goed in België
 - West – Vlaanderen: te weinig vernieuwingen
 - Vlaamse Ardennen: te weinig vernieuwingen
 - Mensen moeten hun huis gaan renoveren
 - Kwaliteit moet verbeteren
 - Eigenaar is geen huurder: kwaliteit wordt beter onderhouden
 - Als je iets huurt dan draag je daar iets minder zorg van
 - Sociale huur: mindere kwaliteit
 - Nu al meerdere jaren bezig om die sociale woningen beter te maken en ook bij te bouwen
 - Laagste inkomens moet ook hun woning kunnen renoveren
 - Gigantische prijzen: energie
- Isolatie & hernieuwbare energie
 - Kwaliteit is aan het verbeteren
 - Hernieuwbare energie: te weinig te traag, maar dit kost tijd en kost ook gigantisch veel geld

- **(Corona):** heel wat gebieden hebben een grote impact gehad

→ Jaren aanslepen

→ Geen blijvende schade?

Taak van de overheid

1. Sociale huurders: overheid bouwt zelf geen woningen
2. Private huurders: voldoende aanbod, geen schaarste
3. Eigenaars:
 - Drempel verlagen om een eigen huis te kopen
 - Halvering registratierechten aankoop eigen woning 6% → 3%
 - Registratierechten aankoop tweede eigendom: 10% → 12%
 - Registratierechten opnieuw inbrengen, meenemen om de mobiliteit te verhogen, maar werkt eigenlijk niet → meeneembaarheid verdwijnt
 - Afschaffing woonbonus: hoge rente was toen een probleem, nu is de rente zeer laag dus is dat niet totaal niet nodig! Fiscale regel is echt overbodig!
 - Ecologische duwtje in de rug
 - Ingrijpende energetische renovatie 5% → 1%