

**VASTGOEDPROFESSIONALS VRAGEN  
STEUN VOOR DE PRIVATE HUURMARKT**

# ‘Help de huursector’

Het gaat niet goed met de huurmarkt. CIB Vlaanderen, de beroepsvereniging van de vastgoedprofessionals, vraagt om steunmaatregelen. Zoals een verlaging van de successierechten. **LAURENZ VERLEDENS**



**I**s het weer koek en ei tussen Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche en de vastgoedmakelaars? In het verleden leefden de makelaars meermaals op voet van oorlog met de sp.a-minister. Maar kijk: op het jongste vastgoedcongres van CIB Vlaanderen stelde gedelegeerd bestuurder Jan Jassogne dat hij de recente Beleidsbrief Wonen van minister Van den Bossche voor 99 procent kan onderschrijven. Het resterende procentje

waar CIB Vlaanderen ongelukkig over is, gaat dan nog over wat er *niet* in het beleidsdocument staat. Jan Jassogne: “Er wordt met geen woord gerept over hoe de overheid wil samenwerken met de privésector. Al wat de overheid zelf wil realiseren, is wél tot in het detail uitgewerkt. De intentie om samen te werken is wel geformuleerd, maar er staat geen enkel praktisch uitgewerkt voorstel in. De beleidsmakers zijn ook niet komen praten met de privésector.”

**HUREN IN VLAANDEREN**  
De huursector is geëvolueerd naar een restmarkt waarin vooral de financieel zwakke huishoudens terechtkomen.

De politici Griet Coppé (CD&V), Mark Hendrickx (N-VA) en Renaat Landuyt (sp.a) waren wel ingegaan op de uitnodiging van CIB Vlaanderen om in een paneldebat in discussie te gaan over het Vlaamse woonbeleid. Ze werden er ➤

## Betaalbaarheid is een huurdersprobleem

De woningprijzen zijn de jongste 25 jaar bijna onafgebroken gestegen. Dat is goed nieuws voor wie al eigenaar is, maar het roept ook vragen op over de betaalbaarheid van onze woningen. Een veelgehoorde klacht is dat jonge mensen die hun eerste stap op de vastgoedmarkt willen doen, niet meer zonder de steun van ouders en/of grootouders kunnen.

Volgens socioloog en planoloog Pascal De Decker, gastspreker op het CIB Vastgoedcongres, valt het met die betaalbaarheid wel mee. Tijdens zijn referaat met de titel 'Kritische analyse van het woonbeleid in Vlaanderen' stelde hij dat betaalbaarheid op de woningmarkt niet zozeer een kopersprobleem is dan wel een huurdersprobleem.

Een van de instrumenten om de betaalbaarheid van wonen te meten, is het resterende inkomen: het deel van het gezinsinkomen dat overblijft nadat huishoudens hun woonkosten hebben betaald. Terwijl voor eigenaars dat resterende inkomen in de periode 1985-2005 permanent is gestegen, is het voor huurders in diezelfde tijdspanne gedaald. "Sinds begin jaren negentig, en wellicht nog iets vroeger, is er een sterke polarisatie ontstaan

tussen eigenaars, die betaalbaar en gemiddeld genomen goed wonen, en huurders die gemiddeld minder goed wonen en ook betaalbaarheidsproblemen hebben", merkt Pascal De Decker op. "Opvallend genoeg gaan jonge eigenaars met een hypotheek er eigenlijk op vooruit. Daarentegen stellen we vast dat gepensioneerd of bruggepensioneerd zijn een belangrijk negatief effect heeft, zowel voor eigenaar als voor huurders."

Pascal De Decker is ook kritisch voor de sterke focus van het woonbeleid op de eigendomsondersteuning. Met 75 procent eigenaars op de woningmarkt scoort Vlaanderen sterk in internationale vergelijkingen. Maar volgens De Decker hebben de vele steunmaatregelen slechts weinigen over de drempel gehaald. "Hoe je het ook draait of keert, een gezin moet nog altijd het grootste deel van de aankoop zelf financieren. Een bouwpremie of een fiscale korting verandert daar niets aan. Bovendien: door de vraag te subsidiëren, drijf je de prijs van de woningen op." Tot slot wijst hij ook op een mattheuseffect: 40 procent van de subsidies voor wonen gaat naar de 20 procent hoogste inkomens.

➔ geconfronteerd met enkele grieven van de beroepsvereniging. Zo stelt CIB Vlaanderen vast dat de overheid meer en meer een speler wordt op het vastgoedterrein dat de privésector zich graag toe-eigent. De beroepsvereniging hekelt onder meer de rol van sommige stadsontwikkelingsbedrijven en autonome gemeentebedrijven (AG). Dat deze instellingen nuttige initiatieven nemen in achtergestelde buurten, ontkent CIB Vlaanderen niet. Maar is het de rol van een AG om stadsvilla's, jachthavens en luxueuze rooftopappartementen te ontwikkelen? Neen, reageerden de politici in koor, maar de aangehaalde voorbeelden zouden volgens hen uitzonderingen zijn. Renaat Landuyt wees wel op het belang

## “Wij vragen geen blanco cheque”

*Jan Jassogne,  
CIB Vlaanderen*

van de sociale mix. "Dat betekent dat je ook in die achtergestelde wijk een aanbod moet creëren in het betere segment."

### Oudere verhuurders haken af

Vooraf de achteruitgang van de private huurmarkt, goed voor ongeveer 20 procent van de woonmarkt in Vlaande-

ren, baart de vastgoedprofessionals zorgen. Het is de keerzijde van een beleid dat, met succes, heeft ingezet op eigendomsvererving. De huursector is daardoor geëvolueerd naar een restmarkt waarin vooral de financieel zwakke huishoudens terechtkomen. En het gevolg is dat steeds meer eigenaars-verhuurders er de brui aan geven, waardoor ook het aanbod op private huurmarkt verschaalt.

Om het tij te keren, pleit CIB Vlaanderen voor fiscale en andere stimuli voor de vrije huurmarkt. Eigenlijk gaat het volgens CIB Vlaanderen om correcties, want stelt de vereniging, "onroerend vermogen wordt zwaarder belast dan roerend vermogen en verhuurd vastgoed wordt nog eens extra belast".

Eigenaars-verhuurders komen ook meestal niet in aanmerking voor de vele fiscale voordelen en subsidies die wel gelden voor wie een eerste eigen woning verwerft. Kortom, de vastgoedbelegger blijft in de kou staan en hetzelfde geldt voor de huurder.

Een interessant voorstel is de vrijstellings- of verminderingsregeling voor successie- en schenkingsrechten, naar analogie met de regeling voor bedrijven met personeel. Jan Jassogne legt uit. "Eigenaars-verhuurders zijn in hoofdzaak een ouder publiek: meer dan de helft is ouder dan zestig. Die mensen zijn bezig met hun successieplanning. En wat past daar niet in? Hun onroerende eigendommen." Omdat ze hun kinderen niet willen opzadelen met hoge successierechten bieden – aldus Jassogne – meer verhuurders hun huurpanden aan op de koopmarkt. Opnieuw dus een verzwakking van het aanbod. "Wij vragen geen blanco cheque", benadrukt Jan Jassogne. "Je mag aan zo'n gunstiger regeling gerust enkele voorwaarden koppelen. Zoals kwaliteitseisen, een termijn dat de woning op de huurmarkt moet blijven of dat een verhuurder geen zotte huurprijzen mag vragen."

De aanwezige politici erkenden de nood aan ondersteuning van de vrije huurmarkt en ze zijn vragende partij voor een dialoog daarover met de vastgoedprofessionals. Maar Renaat Landuyt zei ook dat de sector zich geen illusies moet maken. "De budgettaire speelruimte van de overheden wordt kleiner. Het wordt een kwestie van creatief om te gaan met de middelen." ©