

SIHAM RAHMUNI, CEO VAN VASTGOEDBEDRIJF QUARES

‘We stevenen af op een woningtekort’

Een woning vinden wordt voor sommigen almaar moeilijker, zowel op de koop- als op de huurmarkt, waarschuwt Siham Rahmuni, de CEO van het vastgoedbedrijf Quares. Een efficiënter vergunningsbeleid kan soelaas bieden, meent ze. Al moet het extra aanbod van woningen ook beter afgestemd worden op de gewijzigde vraag. LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

Siham Rahmuni begon in 2010 bij Quares. Sinds 2019 is ze CEO van het vastgoedbedrijf, dat werd opgericht door Anneleen Desmyter en de huidige partners in het bedrijf, Herman Du Bois en Freddy Hoorens.

Quares is actief in drie vastgoeddomeinen: beheer, investeringen en make-laardij. “In alle drie de domeinen is er een deel residentieel vastgoed”, duidt Siham Rahmuni. “In de beheer-afdeling is dat wel beperkt. Daar spitsen we ons vooral toe op professioneel vastgoed, zoals retail-parken, kantoren en logistieke gebouwen. Met onze investeringsvennootschap Quares Residential Investment investeren we in duurzame, betaalbare woningen voor de huurmarkt. En we hebben drie vastgoedkantoren: in Antwerpen, Mechelen en Sint-Niklaas.” Ook in haar rol van CEO blijft Siham Rahmuni de residentieële vastgoedmarkt op de voet volgen. “Het is het grootste vastgoed-

segment in België. Uiteraard wil ik voeling houden met die markt.”

Ziet u signalen dat de woningmarkt opnieuw aantrekt?

SIHAM RAHMUNI. “Ja, we zien een herstel, maar het is toch nog sterk afhankelijk van het type woning, de duurzaamheidsgraad en – uiteraard, het is vastgoed – van de locatie. De gemiddelde verkooptermijn ligt nog wel altijd rond de drie maanden en dat is hoger dan twee jaar geleden, toen dat gemiddelde ongeveer 2,5 maanden was. Een duidelijk positief signaal is het toenemende aantal bezoekers voor een pand. Kandidaat-kopers blijven wel voorzichtig. Sommigen verwachten nog een rentedaling.”

Wat betekent dat voor de prijsvorming?

RAHMUNI. “De prijzen van huizen staan lichtjes onder druk; op de appartementenmarkt is er nog een lichte stijging tegenover 2022. Niet vergeten: we komen uit een lange periode met toch wel forse prijsstijgingen. Vandaag evolueert de markt eigenlijk nog altijd met verschillende snelheden, waarbij het

EPC-label sterk bepalend is. Panden met een A- of B-label stijgen nog licht in waarde, bij een C- en D- label stabiliseren de prijzen, vanaf een E-peil moet je rekening houden met prijscorrecties. Dat reflecteert zich al in de prijszetting, maar het speelt ook bij de onderhandelingsruimte voor de kandidaat-kopers. Een verrassing is dat niet. De renovatieverplichting heeft het waardeverschil tussen energiezuinige en energieverslindende woningen heel zichtbaar gemaakt. De recente energiecrisis heeft bovendien het bewustzijn van mensen over dit thema aangewakkerd.”

Welke locaties liggen goed in de markt?

RAHMUNI. “In de provincie Antwerpen blijft de as Antwerpen-Brussel zeer begeerd. We merken ook wel dat het daar voor veel gezinnen moeilijk wordt een woning te kopen. Voor instaplakke panden, met een goed EPC-label en op zo’n aantrekkelijke locatie, is het nog altijd een verkopersmarkt.”



‘We zien een herstel, maar het is toch nog sterk afhankelijk van het type woning, de duurzaamheidsgraad en de locatie’

Keert de kleine belegger al terug naar de vastgoedmarkt?

RAHMUNI. “Dat blijft voorlopig nog een moeilijk verhaal. De hoge transactiekosten – 21 procent btw op de bouw en 12 procent registratierechten op de grond en bestaand vastgoed – schrikken veel kleine beleggers af. Met die kosten en de huidige prijzen is het ook gewoon moeilijk een aantrekkelijk huurrendement te realiseren, te ➔



➔ **SIHAM RAHMUNI**
"Mechelen zou zo weleens het nieuwe Leuven kunnen worden."

meer omdat door de rentestijging het hefboomeffect op het vreemd vermogen is weggefallen. De gestegen huurprijzen kunnen het rendementsverlies slechts deels compenseren; vooral de bestaande huurcontracten worden daardoor rendabeler. Behalve op het huurrendement speculeren vastgoedbeleggers natuurlijk ook op de meerwaarde. Van kwalitatief vastgoed op goede locaties mag je inderdaad ook wel een waarde-stijging verwachten.”

Waar is de kleine belegger dan het beste af: in Antwerpen of in Mechelen?

RAHMUNI. “Dat is een moeilijke vraag. Antwerpen is de grootste woningmarkt van Vlaanderen en heeft ook de grootste huurmarkt. Vanuit het idee dat je maar beter in een grote vijver kunt vissen, is Antwerpen zeker interessant. Op basis van de verwachte groei is Mechelen echter ook wel heel aantrekkelijk. Het Planbureau verwacht dat in het arrondissement Mechelen tussen 2024 en 2040 23.000 gezinnen bij zullen komen. Dat is nagenoeg evenveel als in het arrondissement Antwerpen. Zo’n toename zal een grote druk veroorzaken op de Mechelse woningmarkt. Mechelen zou zo weleens het nieuwe Leuven kunnen worden. Los van die gezinstoename is de ligging langs de E19 en pal tussen Antwerpen en Brussel natuurlijk ook een enorme troef. Mechelen heeft ook wel de perceptie een gezinsvriendelijke stad te zijn.”

Wat is nodig om de particuliere belegger opnieuw appetijt te doen krijgen voor vastgoed?

RAHMUNI. “Een renteverlaging zou de markt al heel wat zuurstof geven. Of die er ook snel zal komen, daar spreek ik me niet over uit. De zware transactiekosten een beetje milder, zou ook helpen. Waarom de recente, terecht aan-

passing van de btw-regeling in geval van sloop en heropbouw niet doortrekken? Professionele verhuurders van woningvastgoed, die tevens bouwheer zijn, kunnen dankzij die maatregel van minister Vincent Van Peteghem nu toch aanspraak maken op het voordeeltarief van 6 procent. Er zijn wel drie voorwaarden: de woning moet minstens vijftien jaar verhuurd worden, het moet gaan om woningen die gebruikt worden als hoofdverblijfplaats en ze mogen niet groter zijn 200 vierkante meter. Het is een eerste stap, maar ik pleit voor een gelijkaardige regeling voor particuliere verhuurders en investeerders die duurzaam huuraanbod creëren. Er zit heel veel druk op de huurmarkt vandaag. Extra aanbod is dus zeker wenselijk.”



‘De renovatieverplichting heeft het waardeverschil tussen energiezuinige en energieverblindende woningen heel zichtbaar gemaakt’

Is de betaalbaarheid van wonen een groeiend probleem?

RAHMUNI. “Ja, al valt het in vergelijking met onze buurlanden nog wel mee. Vooral starters hebben het moeilijk. In de eerste plaats door de verdrievoudiging van de rente, maar ook doordat de banken een hogere eigen inbreng verwachten. Voor wie zich voor het eerst op de koopmarkt begeeft, is dat een serieuze hindernis. Daar komt dan nog de renovatieplicht bovenop, want het zijn vaak net die panden die starters kunnen aankopen.



“Die moeilijkere toegang van starters tot de koopmarkt verklaart voor een deel ook de toenemende druk op de huurmarkt. Die starters komen op de huurmarkt en zijn vaak financieel sterke huurders. Zij treden in concurrentie met mensen met een lager inkomen, die het sowieso al moeilijk hebben op de private huurmarkt. Vandaar dus de nood aan extra



aanbod. Maar dat aanbod moet ook afgestemd zijn op de gewijzigde vraag. Steden en gemeenten leggen vaak nog een mix op met een overwicht aan klassieke tweeslaapkamerappartementen en soms ook nog met forse oppervlakenormen. Wij zien vooral een grote vraag naar studio's en een slaapkamerappartementen. Er is ook wel een groeiende nood aan

grotere appartementen, met drie slaapkamers of meer. Die grotere appartementen worden wel gebouwd, maar dan vooral in het luxesegment en veel minder in het betaalbare segment, waar er nochtans ook heel veel vraag naar is.” **Stel: u mag voor een dag minister van Wonen zijn. Welke maatregel voert u per direct in?** **RAHMUNI.** “We steven af op een

1 ANTWERPEN
“Extra woningen creëren, moet echt een topprioriteit worden.”

woningtekort, vooral in de steden. Er is een groeiende nood aan kwalitatieve huurwoningen. Extra woningen creëren moet dus echt een topprioriteit worden. Dat vergt een intensere samenwerking tussen de publieke en private sector. En het vergunningstraject moet absoluut anders, dat moet beter. Daarom zou ik als minister van Wonen nog veel intensiever samenwerken met de minister van Omgeving, want die heeft de sleutel tot dat vergunningsbeleid in handen. We verliezen vandaag heel veel tijd en middelen door de lange vergunningstrajecten. Tijd en middelen die we eigenlijk niet hebben. Hoe kan het sneller? Het is te gemakkelijk in beroep te gaan. Uiteraard moet je als belanghebbende toegang hebben tot een beroepsprocedure, maar de slinger is doorgeslagen. Ik zou in beroepsprocedures graag een onderscheid zien tussen klachten met een maatschappelijk en met eigen belang. “Er is ook een probleem op het lokale niveau. De gemeenten hebben heel veel verantwoordelijkheden gekregen, maar het ontbreekt hun vaak aan de middelen. Digitalisering kan helpen. Voor kleine, eenvoudige vergunningen moet het mogelijk zijn met de spreekwoordelijke druk op de knop een vergunning af te leveren. Maar er is ook extra mankracht nodig. Ik zie heel veel goede wil, maar dat volstaat niet. Om het echt vooruit te laten gaan, heb je ook op lokaal niveau naast een duidelijke omkadering meer planologen nodig, mensen met kennis van ruimtelijke ordening. Maar dat is niet vanzelfsprekend. Alles in Vlaanderen is nog sterk versnipperd. Ruimtelijke ordening toevertrouwen aan de nieuwe Vlaamse regio's in plaats van aan de gemeenten zou ons werk veel eenvoudiger en efficiënter maken.” **1**