

# DE VIER E'S VAN STADIM

*In de Belgische vastgoedwereld is Stadim een bekend begrip. Het consultingbureau werd opgericht door Philippe Janssens, die kan bogen op een jarenlange ervaring in de vastgoedsector. Janssens geldt, ons inziens niet ten onrechte, als dé kenner van de Belgische vastgoedsector. Via een interview bood hij ons de kans om van dichtbij kennis te maken met Stadim.*

## *Kan u zichzelf even voorstellen?*

**Philippe Janssens:** 'Stadim staat voor Studies & Advies Immobiliën. We hebben de ambitie om een belangrijk informatie- en adviesplatform te zijn voor al wie, al dan niet professioneel, met vastgoed te maken heeft. Ons Stadim-team bestaat uit stuk voor stuk ervaren vastgoed-experts, die aan de hand van exclusief cijfermateriaal en detailanalyses een concreet en gedifferentieerd beeld schetsen van de residentiële en niet-residentiële vastgoedmarkt. Deze studies vormen de basis voor de schattingen en de adviezen die door Stadim gegeven worden. Deze aanpak biedt volgens mij de beste garanties voor goed gefundeerde en realistische rapporten. Belangrijk om te weten is dat al onze activiteiten vanuit een economisch perspectief uitgevoerd worden. In feite ligt onze meerwaarde in wat wij de 4 E's noemen, te weten expertise, exclusiviteit, ervaring en economie. 'Stadim ontvangt opdrachten vanwege bijvoorbeeld federale, gewestelijke en gemeentelijke overheden. Daarnaast staat op onze agenda ook samenwerking met universiteiten, professionele en sociale organisaties. Niet te vergeten is er de jaarlijkse publicatie van de 'Gids der Onroerende Waarden' in



*Philippe Janssens*

samenwerking met Trends-Roularta. Uiteindelijk is het de bedoeling om een goed zicht te krijgen op wat er op de Belgische vastgoedmarkt reilt en zeilt.'

## *Hoe evolueert de situatie op die markt?*

**Philippe Janssens:** 'Iedereen weet dat de prijzen flink zijn gestegen, dus moeten we gaan checken waarom dat is gebeurd. We houden rekening met een mix van vier factoren die prijsbepalend werkt. Dat zijn de rente, de inflatie, de koopkracht en de fiscaliteit. Als uitgangspunt nemen we de evolutie van de prijzen sinds 1983. Over een periode van 23 jaar zijn de woningprijzen verviervoudigd. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met het feit dat het doorsnee gezin sinds 1983 ongeveer 80% meer kan lenen, dat de inflatie met 60% is toegenomen en dat de koopkracht eveneens is gestegen. Brengen we al deze factoren in de vergelijking, dan krijgen we, vertrekkend van 1983, ongeveer de huidige prijsniveaus, rekening houdend met het feit dat de fiscaliteit ook een prijsstimulerend effect heeft gehad. Hierbij denk ik meer bepaald aan de verlaging van de registratierechten.'



**EXPERTISE**  
**EXCLUSIVITEIT**  
**ERVARING**  
**ECONOMIE**

*Van overdrijving op de markt is volgens u dus geen sprake?*

**Philippe Janssens:** 'Ik denk van niet, neen. We kunnen zelfs verder terugkijken, meer bepaald tot 1913. Vertrekkend vanuit dat jaar, dus vlak voor het begin van de Eerste Wereldoorlog, is er sprake van een normale prijsevolutie. Een forse toename van de koopkracht wordt grotendeels afgeremd door een eveneens forse toename van de fiscaliteit. Uiteindelijk blijft de conclusie steeds dezelfde: de mensen blijven een maximale inspanning leveren om de woning van hun dromen te kunnen realiseren. Toegegeven, die dromen moeten soms aan de realiteit aangepast worden.'

*Hoe legt u het prijsverschil met ons buurland Nederland uit?*

**Philippe Janssens:** 'Heel eenvoudig: drie van de vier factoren zijn min of meer dezelfde. Dan bedoel ik natuurlijk de rente, de inflatie en de koopkracht. Het is dus de vierde factor, de fiscaliteit dus, die het verschil moet maken. We zien inderdaad dat de intresten van een lening in Nederland van het beroepsinkomen afgetrokken mogen worden. Het gevolg is een prijsverschil van 50 tot 70% tussen de Belgische en de Nederlandse markt. Als de intresten hier aftrekbaar zouden worden, zou dat het prijsverschil

dadelijk goedmaken. Opgelet, ik wil hier geen pleidooi houden voor deze aftrekbaarheid.'

*Wat brengt de toekomst?*

**Philippe Janssens:** 'Dat is natuurlijk een ander paar mouwen, tot dusver heb ik nog niemand gekend die met 100% zekerheid de toekomst kon voorspellen. Laat ons er van uitgaan dat de fiscaliteit ongewijzigd blijft en dat de koopkracht en de inflatie jaarlijks met 2 tot 3% toenemen. De hamvraag blijft dan wat de rente gaat doen. Die staat op een dieptepunt en zou logisch gezien niet veel meer kunnen dalen. Een stijging lijkt zelfs waarschijnlijk. In het geval van een lichte stijging, gecombineerd met een stabiele inflatie, is er niets aan de hand. De prijzen op de vastgoedmarkt zouden dan kunnen stagneren. Een bruske rentestijging houdt echter heel wat risico's in, onder andere dat van een crisis op de vastgoedmarkt. Het scenario kennen we uit het verleden: in eerste instantie gaat de markt vertragen om de simpele reden dat de verkopers nog werken met prijzen uit het verleden. Blijven transacties te lang uit dan gaan de vraagprijzen omlaag, met alle gevolgen van dien.'