

# We bouwen kleiner, en dat zie je aan de kadastrale inkomens

Het Laatste Nieuws - 18 Feb. 2021

*Het gemiddelde kadastrale inkomen (KI) van de Vlaamse woningen daalt jaar na jaar. Waar het gemiddelde niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van een*

woning in 2015 1.010 euro bedroeg, was dat vorig jaar nog 964 euro - een daling van 4,5%. Belangrijkste reden? We bouwen steeds kleiner.

Sven Ponsaerts

De cijfers zijn er van het departement Omgeving die Vlaams Parlementslid Mercedes Van Volcem (Open Vld) bij bevoegd minister Zuhair Demir (N-VA) opvroeg. "De belangrijkste reden die ik voor de dalende trend zie, is dat er steeds kleiner wordt gebouwd", verklaart Van Volcem. "De woonoppervlakte van nieuwbouw werd de voorbije jaren kleiner. Bij nieuwe woonontwikkeling hanteert men kleinere percelen en in de stad bouwen we sowieso een pak 'denser'. Onder meer de steeds strengere energie-eisen maken dat er veel dichter op elkaar ontwikkeld wordt." Nog sterker in steden

Ook voor Kristof Vanfleteren, CEO van projectontwikkelaar ION, is het dalende KI - dat is een schatting van de fictieve netto huurwaarde van een woning anno 1975 - een reflectie van het kleiner wonen. "In plaats van de woning van 200 of 250 vierkante meter vroeger, is het tweekamerappartement van 85 m2 nu de standaard. Dat heeft alles te maken met betaalbaarheid: voor eenzelfde budget krijgt men een steeds kleinere woonoppervlakte, omwille van schaarsere bouwgronden, strengere duurzaamheidsnormen, toenemende materiaal- en arbeidskosten... Zelf bouwen we jaarlijks 700 à 800 kleine woontiteiten: appartementen, maar ook zorgflats en studentenkamers. Al die nieuwe woningen hebben duidelijk een lager KI dan de reeds bestaande woningen."

In centrumsteden als Turnhout (-11%), Antwerpen (-10,7%) en Leuven (-9,5%) die de voorbije jaren een groot aantal nieuwbouwprojecten telden, daalde het gemiddeld KI nog een stuk sterker dan de Vlaamse 4,5%. De gemiddelde KI's verschillen ook aanzienlijk per centrumstad. Roeselare was in 2020 met 847 euro de 'goedkoopste' centrumstad wat betreft het gemiddeld KI. Aalst volgt in het kielzog met 890 euro. Leuven telt het hoogste gemiddelde KI met 1.224 euro, gevolgd door Antwerpen met 1.152. Geen dalende inkomsten

Dat het KI, toch de basis voor de berekening van de belastingen op de eigen woonst, jaar na jaar afneemt, hoeft geen probleem te zijn voor de inkomsten van de overheid. "Er komen meer woningen bij, wat uiteindelijk voor meer inkomsten zorgt", aldus nog Van Volcem.