

AXA Bank expertenpanel over wonen en lenen

februari 2016

een woonlening met ruimte om goed te leven

 da's simpel

de bank 
anders bekeken





AXA Bank pakt naar aanleiding van Batibouw 2016 uit met de marketingcampagne “**een woonlening met ruimte om goed te leven / da’s simpel**”.

Omdat we bij AXA Bank niet over een nacht ijs gaan bij het kiezen van een slogan, legden we hem voor aan een expertenpanel van 12 experts in wonen en lenen. Centrale vraag van het panel: hoe vult de Belg vandaag en morgen die “ruimte om goed te leven” in?

Elke expert gaf vanuit het eigen expertisedomein zijn / haar visie op

volgende thema's: wonen, woontrends, bouw trends en de balans vinden tussen het financieren van een woning en terzelfdertijd goed kunnen leven. We vroegen hen of ze belangrijke trends of verschuivingen zien, in België en/of in het buitenland.

Deze kwalitatieve rondvraag was een samenwerking tussen **AXA Bank** en onderzoeksbureau **InSites Consulting**.

12 experts aan tafel

4 profielen

1 Architecten, bouwpromotors, vastgoedmakelaars

Luc Dedeyne - Architect & Energieconsulent Bouwunie

Pierre Hermant - Directeur FISA / Batibouw

Hilde Masschelein - Gedelegeerd bestuurder Bouwunie

Joost Callens - CEO Durabrik

Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & Voorzitter BVA (Beroepsvereniging voor Architecten)

Philippe Janssens - Stadim architecten en onderzoeksbureau

2 Academische sector

Joeri Van den Bergh - Trendwatcher / Expert Generation Y

Pascal De Decker - Hoofddocent Faculteit Architectuur KU Leuven

3 Financiële sector

Ivo Van Bulck - Febelfin & BVK (Beroepsvereniging van het Krediet)

Hans Bevers - Econoom Bank Degroof Petercam

4 AXA Bank

Tom Lagrange - AXA Bankagent

Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

7 grote trends in wonen en lenen



trend 1

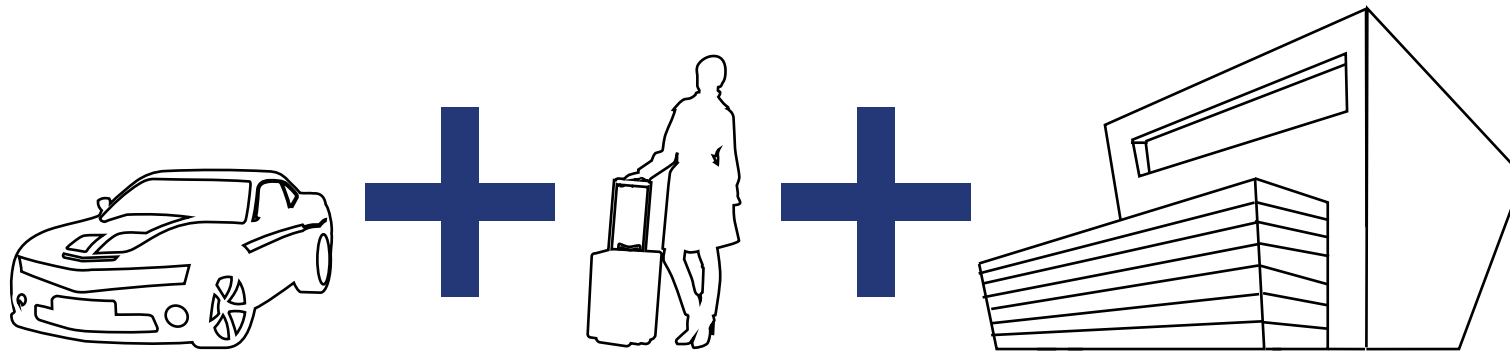
1. WE WACHTEN STEEDS LANGER MET HET KOPEN VAN EEN EIGEN WONING.

Vroeger schommelde dit rond de 25 jaar, vandaag is dat eerder begin de 30. Enerzijds omdat de huizenprijzen stijgen, anderzijds omdat het wat langer duurt eer we ons settelen.

Financieel gezien staan we er meestal ook iets sterker voor op die leeftijd door carrière-evolutie of een erfenis bijvoorbeeld.



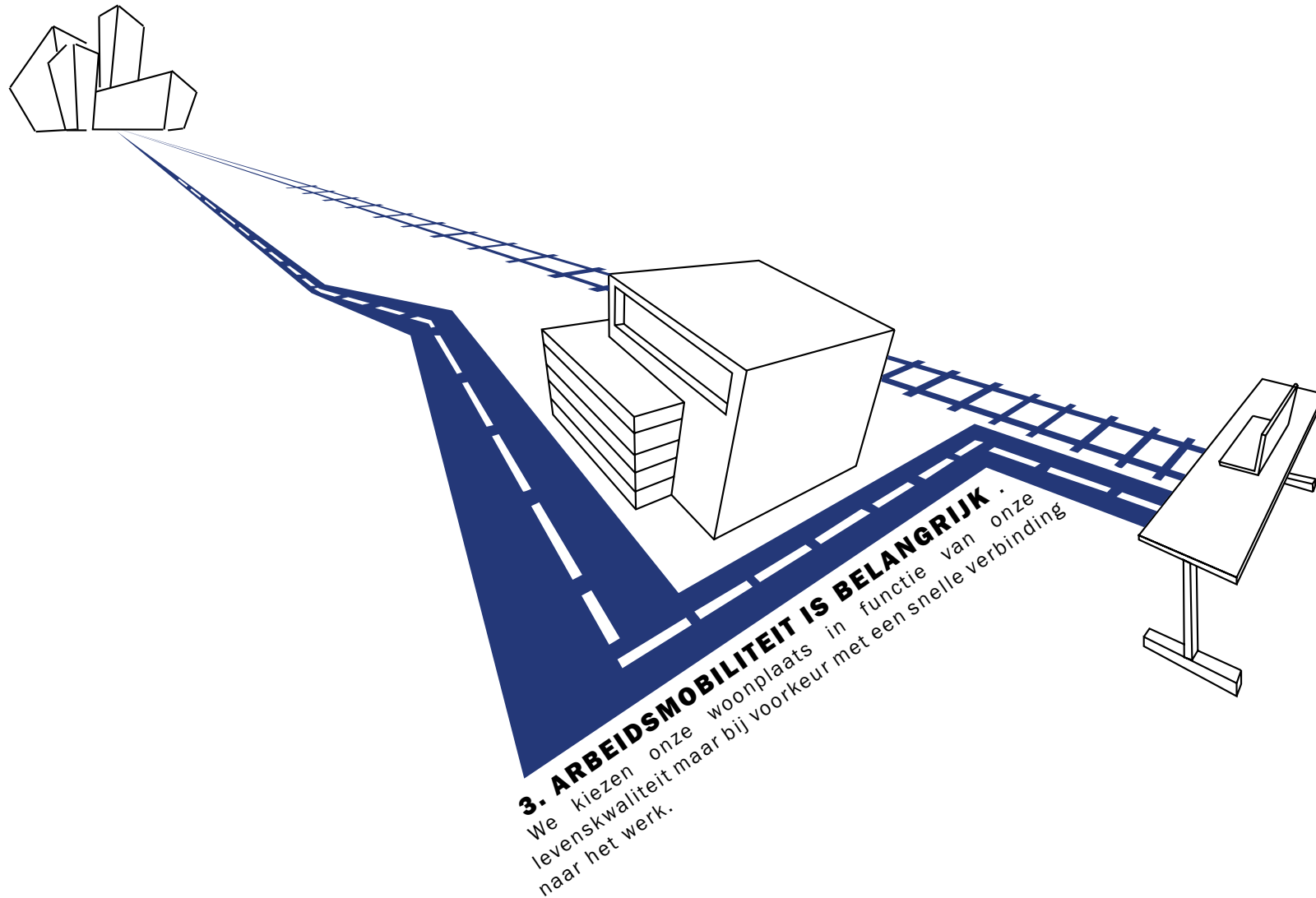
trend 2



2. WONINGPRIJZEN STIJGEN MAAR INBOETEN AAN LEVENSKWALITEIT WILLEN WE NIET BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING.

We zijn de “en/en” generatie. We kiezen eerder voor een kleinere woning of een iets soberdere inrichting. Ruimtes worden vaker multifunctioneler, met een keuken en leefruimte in een open ruimte of een speelruimte en bureau gecombineerd. We rekenen op de bankagent om ons te begeleiden in bepaalde keuzes tussen goed leven en goed wonen.

trend 3



trend 4

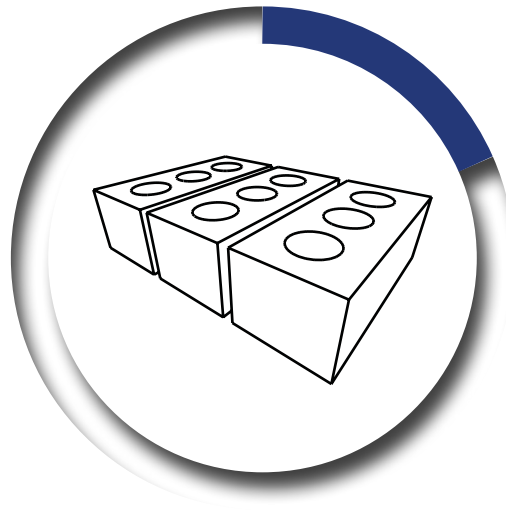
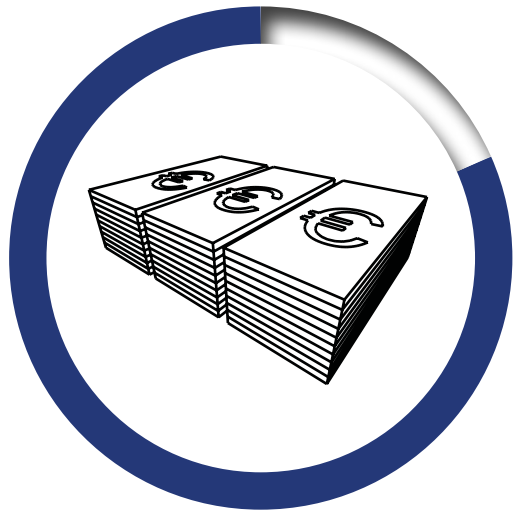
4. HET HEILIG PRINCIPE OM MAAR EEN DERDE VAN JE INKOMEN TE BESTEDEN KOMT ONDER DRUK TE STAAN.

Steeds vaker gaan mensen tot 40% van hun inkomen bij de aankoop van een eerste woning. Een trend waar wij als bank waakzaam voor moeten zijn. De rol van de bankagent wordt belangrijker.



STEEDS VAKER **TOT 40%**
HEILIGE PRINCIPE VAN **1/3 INKOMEN**

trend 5



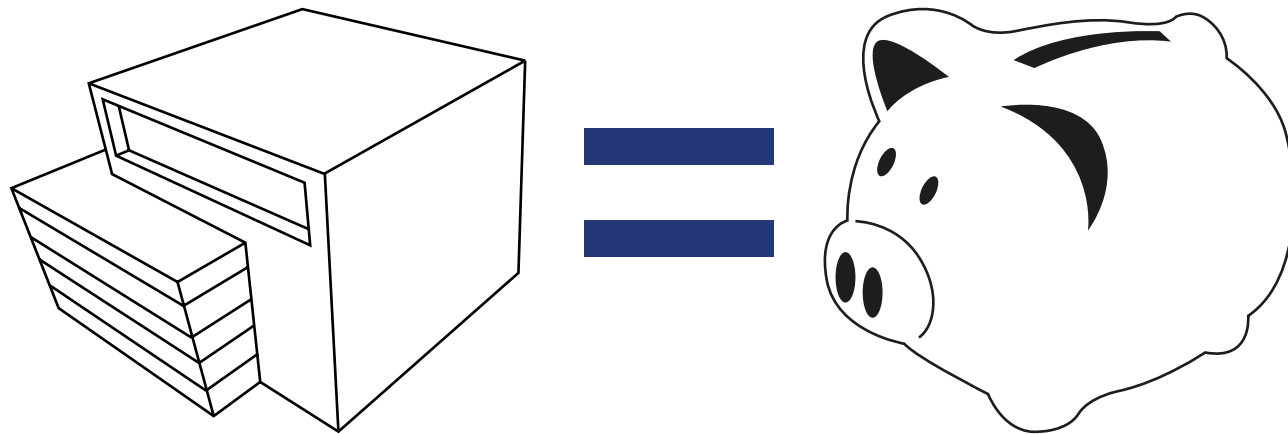
5. NIEUWBOUW STAAT ONDER DRUK.

Vroeger telden we één nieuwbouwwoning tegenover 3 koopwoningen, vandaag is dat verschil met de helft toegenomen. De markt wordt gedomineerd door bouwpromotoren, waardoor hoofdzakelijk gestandaardiseerde nieuwbouwwoningen beschikbaar zijn. Een evolutie die het gevolg is van vraag en aanbod. Veel meer dan vroeger willen we een kant-en-klaar afgewerkte woning zonder veel doe-het-zelf.

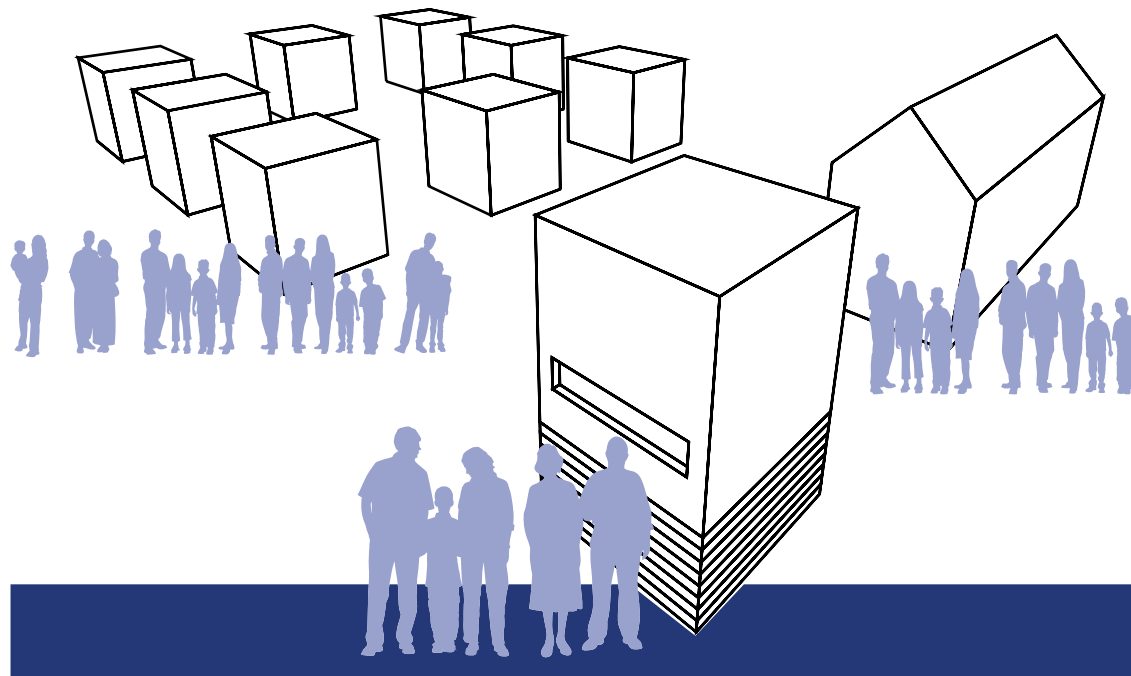
trend 6

6. EEN WONING KOPEN BLIJFT EEN GOEDE INVESTERING IN BELGIE.

Een vastgoedbubbel zit er niet meteen aan te komen. 70% van de Belgen zijn eigenaar van een woning. Onze huizen zijn correct geprijsd en de vraag blijft hoog, zowel op de koop- als de huurmarkt, gestuurd door fenomenen zoals migratie.



trend 7



7. CO-HOUSING, FAMILY OF KANGOEROEWONING.

Het zijn nichemarkten, maar we kunnen er veel van leren. Kunnen delen wordt opnieuw belangrijker. Steeds meer zien we nieuwbouwblokken en ook huizen met gemeenschappelijke ruimtes.



individuele

interviews

Luc Dedeyne

Pierre Hermant

Hilde Masschelein

Joost Callens

Sylvie Bruyninckx

Philippe Janssens

Joeri Van den Bergh

Pascal De Decker

Ivo Van Bulck

Hans Bevers

Tom Lagrange

Céline Dupont

de bank /
anders bekeken



“Mijn visie is dat mensen noodgedwongen alsmar kleiner gaan bouwen en alsmar kleinere stukjes grond kopen, omwille van de betaalbaarheid van het bouwen. Mensen willen zeker nog altijd bouwen, maar ze willen ook zeker dat de woning af is als ze erin trekken. Mensen hebben liever het huis dan wat kleiner, maar dat het wel volledig is afgewerkt aan de binnenkant.”

- > Vroeger zag je meer de tendens om eerst te verhuizen en vervolgens alles af te werken tijdens de eerste jaren.
- > Alles moet kant en klaar zijn, hierdoor worden ook veel “sleutel-op-de-deur” nieuwbouwwoningen verkocht. Mensen hebben hier wel invloed op de inrichting, maar deze invloed is beperkt. Vooral details kunnen nog ingevuld worden (keuken, badkamer, vloer...).
- > Vroeger hadden de mensen meer inbreng, dit komt ook omdat ze er zelf veel meer tijd en energie instaken. Nu zoekt men echt naar totaaloplossingen omdat men deze tijd niet meer heeft.
 - > Voordeel: het spaart tijd uit, alles gebeurt door één bedrijf (tekenen, bouwen, coördinatie,...)

“De tendens die we ook zien is dat mensen alsmar compacter gaan bouwen, men gaat soberder bouwen.”

- > Eenvoud van de vorm: weinig hoekjes en kantjes aan de buitenkant = de stijl van het minimalisme die doorbreekt.
- > Alles heeft ook impact op de kostprijs:
 - > Hoe compacter, hoe energiezuiniger dat de woning is en hoe minder bouwmaterialen men nodig heeft
 - > De dakbedekking bij platte daken is veel luchtdichter en biedt betere isolatie => lagere energiefactuur

“Woonkamers en keukens moeten zo open mogelijk. Dat kan ook niet anders, omdat het al zo klein is, daarom probeert men dat zo open mogelijk te trekken. Wat we ook zien is dat de garage uit de woning gaat, de auto staat buiten onder carport of in een prefab beton box. De bureau is nu meestal een stuk aan de woonkamer zodat er nog contact bestaat tussen het leefgedeelte en werkgedeelte. Verder zien we ook dat de kamers boven wat groter worden, maar dat de nachthal groter wordt omdat deze tegelijkertijd ook gebruikt wordt als dressing. Tenslotte wordt er ook veel minder bergruimte voorzien.”

- > Heeft alles te maken met het aantal vierkante meters.
- > Tendens van open keuken is een feit. Waarbij men kiest om aansluitend een eetgedeelte te creëren aan het uiteinde van het keukenblad. Het verhaal van iemand die staat te koken met zijn rug naar het gezin is gepasseerd.

“Ouderen houden rekening met hun oude dag, dit zien we vooral bij renovaties, er worden bredere en grotere inloepdouches geplaatst, ook de breedte van deuren wordt in rekening gebracht, om rekening te houden met een eventuele rolstoel. Als we nu appartementen bouwen, moeten ze ook voorzien zijn en toegankelijk zijn voor oudere mensen.”

- > Ouderen gaan meer op appartementen wonen dan vroeger, waardoor die toegankelijkheid veel belangrijker geworden is

“Isolatie is heel belangrijk geworden en in tweede instantie de luchtdichtheid van een woning. Zodanig dat de Netto Energie Behoeftte heel klein is. Hierdoor heb je een kleine installatie nodig om je woning te gaan opwarmen. Nog een tendens die we hier dan ook zien is: doordat we beter en beter aan het isoleren zijn, moeten we meer en meer beginnen met buitenzonnewering toe te passen. Dit heeft te maken met het comfort in de zomer, dat het veel te warm wordt in die woningen.”

- > Buitenzonnewering zoals rolluiken, screens, dokoversteken, lamellen, ... Alle mogelijke technieken die ervoor zorgen dat je de zon van het huis afhoudt op de plaats van de ramen.
- > “Het probleem van de toekomst wordt het voldoende fris houden van de slaapkamers in de zomer. We gaan toch moeten vermijden dat iedereen airco's moet beginnen plaatsen. Het zou jammer zijn om eerst energiezuinig te bouwen en vervolgens airco's te gaan plaatsen om je slaapkamer koel te houden.”

“Bereikbaarheid is erg belangrijk volgens mij. Dit hangt vooral af van waar ze werken en vervolgens gaan ze kijken hoe snel ze ergens geraken. Hoe ga ik naar mijn werk?”

- > Indien men de trein neemt naar het werk, woont men eerder in de stad of de rand van het stad
- > Indien men met de auto naar het werk gaat, dan gaat men eerder meer in gemeenten/ dorpen wonen. Hier is de bereikbaarheid van de autosnelweg erg belangrijk.
- > Vroeger keek hier niemand naar, we reden gewoon naar ons werk. Maar nu heb je veel meer kans op file door dichtslibbende wegen.

“Persoonlijk ben ik voorstander om bestaande woningen te verkavelen naar kleine appartementsgebouwen. Dat zijn dan appartementen van 8 tot 10 wooneenheden, maar met een mix, waarbij er geen twee dezelfde delen van zijn in het gebouw. Waardoor het van klein naar groot gaat en je ook een sociale mix krijgt.”

- > Op die kun je een sociale mix krijgen: van groot naar klein, van welstellend tot mensen die veel moeten sparen, mix van jong en oud ...
- > Men heeft minder materiaalgebruik nodig => minder grote ecologische voetafdruk
- > Slechts 1 energie installatie nodig i.p.v. 8 à 10 verschillende installaties wat zorgt voor minder kosten

“Ik zie kangoeroewoningen meer evolueren in België, maar ik denk dat de grootste moeilijkheid daar de mentaliteit bij de technische diensten is, de gemeentelijke administratie is daar in veel gevallen nog niet rijp voor. Ze denken nog altijd, 1 perceel, dat is voor 1 huis, ook al is dat perceel 1000 m².”

- > Hierdoor is het soms moeilijk wanneer je een huis afbreekt op een groot perceel, om een vergunning te krijgen om appartementen of meerdere woningen op het perceel te plaatsen.
- > Dat hangt sterk af van de openheid van de gemeentelijke ambtenaar.

“Voorbeeld van een industrieterrein in Italië: op de vele grote industriegebouwen met platte daken, hebben ze lofts gebouwd. Als je dat concept toepast is dat fantastisch, die mensen hebben een fantastisch dakterras en ze rijden zelfs het gras af op die daken.”

- > Dit zorgt voor plaatsbesparing en minder kosten want ze werken met één grote stookplaats.

“Ik heb de ervaring dat mensen veel moeilijker aan een lening geraken, en als ze eraan geraken dat het een kleiner bedrag is en dat de banken er op speculeren dat ze een stuk hulp krijgen van de ouders uit. Men moet makkelijk 50.000 euro kunnen leggen, ook al heeft men al grond gekocht.”

- > Algemeen veel moeilijker om aan een lening te geraken.
- > Het is natuurlijk ook goed dat de bank zich goed informeert en niet te gemakkelijk leningen toestaat.

“Tendens dat er enorm veel verbouwd en gerenoveerd wordt, meer dan vroeger, maar dat heeft meestal te maken met de aankondiging dat de woonbonus ging veranderen.”

- > Veel mensen hebben iets gekocht, er zijn veel dingen verkocht tegen een te grote prijs, die barslecht zijn en men moet gaan renoveren ook al weten ze nog niet wat ze er precies mee willen doen.
- > Veel jonge gezinnen kopen een tijdelijke woning en gaan dan verhuizen wanneer hun gezin uitbreidt.

Luc Dedeyne - architect

- 1** Belgische gezinnen gaan **alsmaar kleiner bouwen en kleinere stukjes grond kopen** omwille van de **betaalbaarheid**. Daarbij gaat men ook **compact en soberder** bouwen om zo de kosten te kunnen drukken.
- 2** **Woonkamers en keukens moeten zo open mogelijk** om de kleine ruimtes volledig te benutten. Daarbij zien we ook dat de **garage uit de woning** gaat en men **minder berging** voorziet.
- 3** De **isolatie en luchtdichtheid** van een woning zijn heel belangrijk geworden. Op die manier kan men ervoor zorgen dat de Netto Energie Behoeftte heel klein is en men slechts een kleine installatie nodig heeft om de woning om te warmen.
- 4** Een probleem dat in de toekomst meer en meer de kop zal opsteken is het **fris houden van de slaapkamers in de zomermaanden** door de hoge isolatie en luchtdichtheid van woningen.
- 5** **Arbeidsmobiliteit en de bereikbaarheid van je werk** zijn veel belangrijker dan vroeger. Vroeger keek men hier niet naar, nu zal de locatie waar men gaat wonen afhankelijk zijn van waar werkt men en hoe snel men op zijn werk geraakt.
- 6** Belgische gezinnen **geraken moeilijker aan leningen** en als ze eraan geraken is het meestal een **kleiner bedrag**, dit komt mede door de hoge eigen inbreng die verwacht wordt.

“Het is belangrijk om verlangens in een breder perspectief te plaatsen, om samen met een bankier te kiezen voor wat u echt wil, in functie van de mogelijke financiering. Een voorbeeld: mensen dromen van een Rolls Royce, van alle opties die ze zullen kiezen en komen dan naar het Autosalon met het budget voor een VW Passat”

- > Sleutel op de deur/snelle uitvoering/Ikea-logica van de consument (alles meteen hebben, alles snel klaar), maar Batibouw-tips om te besparen met respect voor die verlangens/behoefte (cf. financieel aspect):
 - > Kleinere, maar beter afgewerkte oppervlakte.
 - > Bepaalde ruimtes in huis schrappen (bv. bureau, eetkamer) om van de keuken een grotere leefruimte te kunnen maken (steeds groter werkblad om aan te kunnen werken/huiswerk te kunnen maken, dankzij wifi).
 - > Het huis geleidelijk aan inrichten, in functie van de evoluties in het leven/in het gezin.

“Dat geldt ook voor de consumptie: cakes van Oetker moet u gedeeltelijk zelf maken, als om “een personal touch” in huis te brengen.”

- > Do it yourself: zelf instaan voor de afwerking, dankzij producten die iedereen kan gebruiken (bv. bouwpakketten voor loodgieterij, parket, elektrische installaties, ...), gebruik van software (bv. Sketchup om een huis te ontwerpen), maar Batibouw-tips om nog steeds een beroep te doen op experts (architecten, bankiers,...).

**“Mix & Match hebben we op Cocoon vaak gezien. Zo kon u door een ontwerper een kartonnen meubel op maat laten maken om dan het verhaal van het meubel te kunnen vertellen. Mensen kunnen Ikea, grotere merken en meubels die ze op een rommelmarkt kochten en renoveerden met elkaar combineren voor die unieke final touch. Dat sluit aan bij de trend rond 3D printing....
Het unieke schuilt in kleine details... of denk aan de Bespoke-trend van de pakken op maat, waar je zowat alles kan kiezen.”**

- > Trends in interieurinrichting (budget van zowat 10-20%): “Mix & Match”/combinatie van stijlen met persoonlijke objecten/design/merken/low cost/modern en oud door elkaar, grote ruimtes in loftstijl (in tegenstelling tot afgesloten vertrekken), terug naar ruwe materialen (bv. natuursteen, hout), terug naar de natuur (bv. planten, groenmuur), “lunaire” stijl (vintage gecombineerd met hyper modern, oranje kleur).

“Een gastenkamer in huis is handig om vrienden te kunnen ontvangen en eventueel extra inkomsten te genereren zonder dat dat een verplichting wordt.”

- > Een nieuw woonconcept: een gastenkamer voor extra inkomsten.

“De woning wordt beschouwd als een onderdeel van wat kan worden weggeschonken (een schenking bij leven spaart heel wat geld uit.)”

- > Senioren kunnen op de erfenisrechten besparen door schenkingen bij leven.

“Hoeveel tijd wordt er aan welke activiteit in huis besteed? Hoeveel tijd brengt u, bijvoorbeeld, in de badkamer door? Een kleine badkamer voor een snelle douche of een ruime badkamer met een bad waar u uren in geniet, waar u een boek leest in bad en, bijvoorbeeld, uitzicht heeft op de tuin.”

- > Woning afgestemd op uw levensstijl/uw manier van leven, in tegenstelling tot de standaardplannen voor een huis, zoals die meestal worden uitgetekend.
- > Woning waar u uw werk achter u kan laten.

“Het gaat om keuzes maken, om uzelf iets gunnen: in de woonkamer op het gelijkvloers mooie Franse steen verwerken, terwijl in de slaapkamers op de eerste verdieping in de eerste afwerkingsfase tapijt wordt gelegd, tot die later de gedroomde parketvloer krijgen.”

- > Levenskwaliteit waarborgen/genieten:
 - > Door stap voor stap te renoveren en de kosten in de tijd te spreiden.
 - > Door te kiezen voor een kleinere woning (flat), dichtbij het werk, met minder verbruikskosten.
 - > Om dezelfde levensstijl te houden (bv. de nieuwe generatie/jonge stellen die ook veel aan hun vakantie besteden).

“Het gaat, bijvoorbeeld, om studenten/jongeren die elk een flat kopen, en daarna samen een huis. Hun eigen flat houden ze om te kunnen verhuren”

- > Veel Belgen vinden het belangrijk om zo snel mogelijk eigenaar te worden, uniek tegenover andere landen.
- > Interessanter om te kopen dan om te lenen en u hoeft niet te wonen in het huis waarvan u eigenaar bent. Dat pand kan ook worden verhuurd om de lening te helpen afbetalen!

“De droom is mogelijk, maar gespreid in de tijd. De consument heeft een bankadviseur die helpt om alles in een breder perspectief te plaatsen en aanraadt hoe de droom in fases waar te maken om op die manier van levenskwaliteit te genieten”.

- > De klant een “geleidelijke” aanpak voorstellen, uitleggen wat redelijk is, zowel bouwkundig als financieel.
- > Progressieve renovaties om binnen een haalbaar budget te blijven (cf. eerder).

Pierre Hermant - Batibouw

“Op de stands van Batibouw horen we ouders vaak zeggen tegen hun kinderen: “Geniet ervan, de rente staat nu heel laag. Wij hebben nog aan 15 % geleend””.

- > De lage rentevoet stimuleert woonleningen: geld kost vandaag niets, hoewel de prijs van huizen sterk is gestegen (een huis dat je in 1989 kocht, is nu zeven keer meer waard).

“Als hun gesprekspartner zijn financiële kennis etaleert door verschillende producten toe te lichten, voelen klanten zich snel geïntimideerd door de bankier. Vorig jaar zag ik een dame die de stand van een bank huilend verliet: een verpleegster met een mooi inkomen, aan wie een financiering werd geweigerd”.

- > Het bankjargon schrikt af en stelt kopers vaak teleur.
- > Om te bepalen hoeveel budget er naar de terugbetaling van een lening gaat, zijn er twee mogelijkheden:
 - > de maandelijks terug te betalen premie
 - > de financiering van een terug te betalen totaalbedrag.
- > 1/3 van het inkomen mag naar de terugbetaling van de lening gaan, al moet de evolutie in de uitgaven wel in de gaten worden gehouden.
 - > Batibouw-tip: eerst het budget berekenen dat naar vrije tijd/zakgeld gaat (uitjes, vakanties,...) en daarna kijken hoeveel er overblijft voor de woning.
 - > De bank kan de klant een checklist bezorgen om de verschillende punten af te vinken en daarna een financiële oplossing aan te reiken waarmee alle verlangens kunnen worden waargemaakt.
- > Geen vrees voor een “immo-bubbel” in België:
 - > In tegenstelling tot Parijs of Londen, nog geen gevaar voor overwaardering van vastgoed.
 - > De Belgische wetgeving voorkomt/beperkt de stijging van herzienbare rentevoeten op 3%.

/ Pierre Hermant - Batibouw

- 1 De **Belg** wil nog steeds **graag eigenaar worden**, ondanks de trend die neigt naar het inhuren in plaats van het aankopen van diensten op andere vlakken (bijvoorbeeld populariteit van sleutel-op-de-deur woningen).
- 2 Om kopers te helpen hun dromen te realiseren, adviseert Batibouw een **spreiding van de werken en/of de renovaties**, waardoor ook **de financiële investering wordt gespreid** en mensen makkelijker krediet kunnen krijgen.
- 3 Het belangrijkste is: **een woning** ontwerpen die **op ieders manier van leven is afgestemd**, de trend neigt naar steeds meer **gepersonaliseerde** woningen.
- 4 De nieuwe trends in bouwen en interieurinrichting neigen naar: “Do it yourself”, “Mix & Match”, “Bespoke”, die de **“personal touch”** benadrukken.
- 5 De nieuwe koper wil in de eerste plaats een **makkelijker dagelijks leven leiden** en wil **levenskwaliteit behouden** door te kiezen voor een kleinere en dus betaalbare woning, veeleer in de stad, dicht bij de werkplek en/of voorzieningen, waarbij het persoonlijk budget wordt ontzien.
- 6 De rol van een financiële instelling bestaat erin de **koper te gidsen** - bijvoorbeeld, met behulp van een checklist - naar doordachtere, minder impulsieve aankopen die zowel met diens verlangens als met diens levensstijl rekening houden.

Hilde Masschelein - Gedelegeerd bestuurder Bouwunie

“De belangrijkste trend is volgens mij de trend naar alsmaar energiezuiniger bouwen en verbouwen. Die trend is ondertussen al bijna 10 jaar geleden ingezet, maar de nadruk komt daar in de toekomst nog meer op te liggen. We streven naar BEN (Bijna Energie Neutraal).”

- > In eerste instantie is deze trend er gekomen onder druk van de regelgeving (opgelegd door Europa), maar meer en meer zijn mensen er ook zelf van overtuigd dat dit belangrijk is. Mensen zijn nu meer gesensibiliseerd.
- > Voor nieuwbouw zijn dit vandaag al strenge eisen, voor renovaties vooral richtlijnen, maar ook dat zal strenger en strenger worden. Men is ook bezig met een actieplan om ervoor te zorgen dat we tegen 2050 nog strengere regels hebben en bijna energieneutraal gaan bouwen.

“Mensen voelen zelf ook aan dat het een stuk comfortabeler wonen is in een huis met sterk isolerende beglazing of zelfs nog maar met dubbel glas, of een huis met een geïsoleerd dak. Je voelt echt het verschil.”

- > Nu wordt er heel veel over hernieuwbare energie gepraat (zonnepanelen, warmtepomp).
- > Hierdoor gaan we op een bepaald moment tegen de kostprijs gaan aanleunen, en dan is de vraag: hoeveel kunnen de mensen betalen?

“Men gaat kleiner wonen: kleinere tuinen, kleinere woningen... Dat komt deels omdat de grote kavels verdwenen zijn. De woningen op zich worden dus allemaal kleiner, bijvoorbeeld tweewoningen of rijwoningen. Hierdoor worden de woningen niet alleen kleiner, maar ook compacter.”

- > 20 jaar geleden kon je nog bouwgrond kopen van 8 of 10 are, nu is dat heel uitzonderlijk.
- > Bovendien wordt bouwen duurder, een extra stimulans om compacter te gaan wonen en de ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Er wordt veel meer nagedacht wat men wil doen met de ruimte die ze hebben. Hier is een goede architect van groot belang.

“Appartementen zijn de laatste 10 jaar fel in opmars. Je kan dat demografisch verklaren: mensen blijven langer leven, langer alleen wonen en hebben geen zin om in zo'n groot huis te zitten. Ze verkiezen een comfortabel, mooi appartement.”

- > Er is zeker een markt voor appartementen voor oudere mensen en jongeren.
- > Appartementen zijn ook gewoon een interessante belegging. Spaargeld en andere beleggingen brengen niet veel meer op of zijn risicovol, vastgoed is dan een veilige belegging.
- > Jongere mensen beginnen op een appartement, wanneer ze nog geen woning kunnen kopen, maar gaan daarna verhuizen naar een woning met een tuintje wanneer er kinderen zijn.

Hilde Masschelein - Gedelegeerd bestuurder Bouwunie

“Mensen hebben graag alle comfort, we zijn dat ook gewoon. Bijvoorbeeld wat betreft de badkamer, keuken, verwarming, elektrische garagepoorten, .. Dat zijn zaken die zo gewoon geworden zijn ondertussen. Dankzij de intrede van domotica wordt er vandaag veel moderner en gesofisticeerder gebouwd.”

> Technische snufjes verhogen niet alleen het comfort maar zijn vaak ook efficiënter (laag energieverbruik).

“Mensen hebben graag een nieuw huis en bij nieuwbouw woningen zijn voornamelijk volledig afgewerkte woningen populair (sleutel-op-de-deur woningen). Dit heeft voor een groot stuk ook te maken met het feit dat er niet zoveel bouwgronden meer zijn, maar bedrijven die sleutel-op-de-deur woningen bouwen hebben vaak nog wat gronden in portefeuille. Natuurlijk zijn er ook mensen die zich geen nieuwbouwwoning kunnen veroorloven en die een bestaande woning kopen. Alles hangt natuurlijk af van je financiële middelen.”

> Dan heb je nog het oudere publiek, die wat meer geld hebben en ervoor kiezen om hun bestaande woning een facelift te geven (een grondige renovatie gaan doorvoeren).

> Bij sleutel-op-de-deur woningen kun je altijd nog je keuken, badkamer, vloer, ... kiezen waardoor je wel je eigen stempel kunt drukken. Soms gaan architecten zelfs met de koper samenzitten om het nog volledig uit te tekenen.

“Een belangrijke trend die wij ook zien is het flexibel inrichten van een ruimte. Een ruimte die bijvoorbeeld dienst kan doen als speelkamer, die dan later een bureau kan worden, enzovoort.”

> Er wordt veel aandacht besteed aan hoe men de ruimte gaat inrichten. Hierbij is het ook belangrijk om te kijken hoe de woning kan meegroeien met je behoeften.

Hilde Masschelein - Gedelegeerd bestuurder Bouwunie

“Co-housing, in de co-housing projecten die ik ken, blijven de individuele ruimtes behouden en wordt een aantal zaken gedeeld. Bijvoorbeeld één grote ruimte voor de fietsen, de wagens, ...” Daar zit volgens mij wel toekomst in.

- > In dergelijke projecten is het belangrijk om een maximum aan privé gedeeltes te hebben en een aantal zaken te delen. Het co-gedeelte moet beperkt blijven en goede regels zijn nodig.

“Het kangoeroewonen heeft volgens mij kans op slagen, maar dan spreken we over grote woningen en grote budgetten. Ik denk ook niet dat dat voor iedereen is weggelegd, niet iedereen voelt zich daar goed bij.”

- > Een grote bouwgrond en een groot budget.
- > Het moet goed klikken tussen de bewoner.

“Bouwen is duurder geworden. Voor een nieuwbouwwoning, betaal je tussen de 350.000 en 400.000 euro (grond, kosten, btw). Er moet dus nu meer geleend worden dan vroeger. Vaak krijgen jongeren financiële steun van hun ouders.”

- > Jonge koppels die geen steun krijgen van thuis, moeten een heel groot bedrag lenen. Momenteel genieten ze wel van lage rentevoeten. Maar zodra die rentevoeten weer gaan stijgen, is er een probleem.
- > “Wanneer je een energiezuinige woning koopt, zal de kostprijs van je energieverbruik een pak lager liggen dan wanneer je een oud huis koopt. Bij de terugbetaling zou daar wat rekening mee gehouden mogen worden.” Dit is toch wel een aandachtspunt, want als je kostprijs voor energie veel lager is, kan je een hoger bedrag afbetalen per maand.

Hilde Masschelein - Gedelegeerd bestuurder Bouwunie

- 1** Een **trend is om alsmat energiezuiniger te bouwen en te verbouwen**. We streven naar BEN (Bijna Energie Neutraal) bouwen in Europa.
- 2** Een volgende trend is dat men **kleiner gaat wonen**: kleinere tuinen, kleinere woningen... Dat is gedeeltelijk doordat **grote kavels verdwenen zijn**. Hierdoor worden we ook verplicht om compacter te bouwen.”
- 3** Er is de laatste jaren een grote markt voor appartementen bij ouderen, omdat ze langer leven en velen onder hen graag op een **mooi, comfortabel appartement** gaan wonen.
- 4** Mensen hebben nog altijd **liefst een nieuw huis**, vaak zijn dit tegenwoordig sleutel-op-de-deur woningen. Indien men **niet voldoende budget** heeft, kiest men voor het **kopen en renoveren** van een bestaande woning. Kopen of bouwen, deze keuze wordt dus vaak gemaakt op basis van **beschikbare middelen**.
- 5** Het **flexibel inrichten van een huis** is ook heel belangrijk geworden doordat men beschikt over minder ruimte. Daarenboven is het ook belangrijk om na te denken hoe de woning kan **meegroeien met de veranderende behoeften** van de eigenaars.
- 6** Bouwen is **duurder geworden**, hierdoor hebben jonge gezinnen een duwtje in de rug nodig van thuis uit of moeten ze heel hoge bedragen gaan lenen. Dit laatste is momenteel nog mogelijk door de lage rentevoeten.

“Dé trend is toch dat er iets kleiner wordt gebouwd dan vroeger. Waar we vroeger vooral open bebouwingen hadden (80%), is dat nu helemaal omgeslaan. Nu zie je veel meer halfopen en gesloten bebouwingen.”

- > Er is minder grond, men heeft minder grote loten omwille van de schaarste en kostprijs van bouwgrond.
- > Mensen willen geen slaaf meer zijn van hun baksteen. Ze willen nog op weekend gaan, meer dan één keer op reis gaan, enz..
Er is meer dan enkel hun woning.
- > Bouwvolume zelf is niet verkleind. Er wordt eerder compacter gebouwd, ook omwille van energienormen.
 - > Waar je vroeger veel huizen had met kamers onder het dak, heb je nu 2 volwaardige verdiepingen dankzij de platte daken.
 - > Dankzij de platte daken kan men ook de ruimte optimaliseren, men heeft veel minder verloren hoeken aan een huis en het ziet er ook veel moderner uit.
 - > Indien men nog schuin dak verkiest, wordt ook gevraagd om deze ruimte volledig te optimaliseren zodat deze als bruikbare ruimte kan dienen.

“Een bijkomende trend is dat klanten ouder zijn dan vroeger. Mensen gaan nu eerst huren, centen proberen te verzamelen om dat de banken een hogere eigen inbreng vragen. Ze moeten dus eerst die opstap gaan verzamelen.”

- > Vroeger gingen mensen die afstudeerden onmiddellijk op zoek naar een eerste woning of appartement.
- > Nu zijn mensen wat ouder als ze gaan kopen. Voordeel is dat mensen weten al goed wat ze willen, ze zijn goed geïnformeerd en ze zijn er ook veel mondiger in.
- > Gemiddelde leeftijd om een woning te bouwen is 5 tot 8 jaar opgeschoven, hierdoor heb je nu meer 30'ers dan 20'ers die gaan bouwen.

“Mensen stellen veel meer vragen rond energiezuinigheid, vooral ook omdat het bij nieuwbouw een verplicht thema is. Dat betekent dat mensen geïnformeerd zijn. De meeste mensen willen wel niet verder gaan dan het wettelijke omdat het al vrij strenge normen zijn.”

- > Energiezuinigheid heeft een impact op de compactheid van het bouwen, op de dikte van de muren, ... op een aantal facetten die met het woonvolume te maken hebben. Er worden al gauw een aantal vierkante meters gebruikt om de woning energievriendelijker te maken.

Joost Callens - CEO Durabrik

“Wat je ook merkt is dat er meer wisseling is in de gezinssituaties: echtscheidingen, nieuw samengestelde gezinnen, ... ofwel hebben die mensen net meer ruimte nodig (ene week met 4 kinderen, andere week met 1 kind) ofwel net minder (alleenstaand). Het vergt meer flexibiliteit van het gebouw.”

- > Algemeen is er nog steeds een trend van gezinsverduunning: kleinere gezinsentiteiten en hoger aantal gezinnen.
- > De diversiteit op een verkaveling of in een buurt is daardoor ook groter. Er is nood aan grote en kleine woningen afhankelijk van de gezinssituatie.

“Men wil dat het af is, mensen willen niet kamperen. Wij hadden bijvoorbeeld vroeger 1 architect in dienst, nu hebben we er 4 in dienst. Dat geeft ook aan dat elke klant die persoonlijke zorg wil.”

- > Er wordt heel veel aandacht besteed aan de keuken en badkamer, omdat dit heel belangrijke ruimtes zijn.
- > Alles is ook veel meer open. Er worden geen afzonderlijke keukens meer gebouwd, dat is volledig geïntegreerd in de leefruimte, dan kun je dat moeilijk niet afwerken.
- > Er is ook meer vraag naar inplugbaarheid, waarbij alles voorzien wordt voor later, waarvoor nu nog geen budget is. Bv. Nu al een kabel leggen om later een laadpaal te plaatsen of nu al vloerverwarming leggen, ...
- > Je ziet ook culturele verschillen in België. In Vlaanderen gaat men vrij snel de tuin en oprit aanleggen, terwijl dit in Wallonië veel langer duurt.

“Het is niet zo dat door de lage rente er meer gebouwd wordt, er zijn minder bouwvergunningen. Het zijn vooral de strengere energienormen die er voor zorgen dat er heel veel budget daar naar toe moet gaan, want je bent er toe verplicht.”

- > Het comfort stijgt als een woning beter geïsoleerd is en de energiefactuur daalt, dus eigenlijk zou de terugbetalingscapaciteit moeten stijgen, maar de banken houden hier jammer genoeg geen rekening mee.
- > Een bank kijkt voor de terugbetalingscapaciteit naar het inkomen van een gezin, maar niet naar het soort huis.
 - > Iemand die een bestaand huis koopt van 250 000 euro, die moet rekening houden met een hoge energiefactuur of hij moet extra budget vrijmaken om te renoveren en het huis energievriendelijk te maken
 - > Iemand die een nieuwbouwwoning bouwt/ koopt is verplicht om aan de strenge normen te voldoen, waardoor men een heel lage energiefactuur krijgt. Hierdoor stijgt de capaciteit om terug te betalen enorm want er zijn bijna geen bijkomende kosten meer. Er is een hoger basisbedrag nodig om te voldoen aan de normen, maar de terugbetaling komt in al de jaren die volgen
 - > Banken zouden hier meer rekening mee moeten houden en mensen die een nieuwbouw woning bouwen een extra duwtje in de rug moeten geven.

Joost Callens - CEO Durabrik

“We hebben recent een onderzoek gedaan en blijkt dat bijna 90% van de mensen (n= 2000) zegt dat het hebben van een eigen huis de beste garantie is op latere welvaart en pensioenbescherming.”

> Het hebben van een eigen woning is echt wel een doel van Belgische gezinnen.

“Een lening moet gezond blijven. Wat je wel ziet is dat mensen evolueren, het loon stijgt naarmate dat de bouw wordt afbetaald. Het is in het begin van je carrière dat je die investering aangaat. In het begin wordt die 1/3 bepaald, terwijl die 1/3 na 10 jaar absoluut gaan 1/3 meer is, misschien zou hier ook wat meer soepelheid kunnen komen van de bank.”

- > Er is onderzoek gebeurd aan UGent die uitwijst dat, wanneer je 10 000 euro meer moet uitgeven, dan valt een exponentieel hoger percentage uit de boot die het niet meer aankan.
- > Omgekeerd, indien men minder eigen inbreng zou moeten leggen en men dus een extra 10 000 euro zou kunnen lenen, dan is er een veel grotere groep van mensen die wel in staat is om een nieuwbouw te realiseren.
- > Moest er hier een betere berekening komen, waarbij wel rekening wordt gehouden met opslag en carrièresprongen van mensen, dan zouden veel meer mensen instaat zijn om een nieuwbouw te realiseren.

“De laatste 5 jaar zijn de meeste banken de termijn gaan inkorten, waar men vroeger 25 of 30 jaar als norm beschouwde is men nu naar 20 jaar over gegaan. Dit komt natuurlijk door de lage rente. Zouden de banken dezelfde lange looptijd hebben met deze lage rente zou er een veel florissantere bouwnijverheid zijn dan op vandaag.”

> Er is vandaag een enorme behoefte aan nieuwbouwwoningen omwille van demografie, omwille van gezinsverduunning, omwille van de immigratiegolf... maar er is te weinig nieuwbouw. Dat geeft het pervers effect dat er meer druk komt op de bestaande, energie inefficiënte woningen die eigenlijk te duur worden door de schaarste.

“Mijn persoonlijke mening is dat co-housing en kangoeroewoningen nichemarkten zijn en die hebben een signaalfunctie. Ik geloof niet dat mensen zomaar gaan zeggen “nu ga ik in een commune gaan wonen”. Mensen staan nogal op hun privacy en op hun vrijheid. Ze worden niet graag gebonden aan allerlei spelregels met mensen die op dezelfde site wonen.”

> Het is een niche die kan dienen als signaalfunctie, om bepaalde zaken te gaan delen. Het delen van een tuin, een energievoorziening, een regenwatervoorzieningen ... We moeten leren delen, die mentaliteit kan hierdoor veranderen. Meer gaan collectiviseren (tuin, energie, gereedschap, ...), maar mensen moeten hier zelf afspraken leren maken.

“Een trend is dat er meer dataverkeer komt die zal leiden tot een ander energieverbruik. Alles zal gemeten en geanalyseerd worden. Wanneer meest energieverbruik? Wanneer is men meestal thuis? Vervolgens kunnen hier nieuwe zaken uit ontstaan”

/ Joost Callens - CEO Durabrik

- 1 De nieuwbouwwoningen worden tegenwoordig **veel compacter gebouwd en zijn meestal (half)gesloten**. Terwijl er vroeger veel meer open bebouwingen waren.
- 2 Belgen zijn nu ongeveer **5 tot 8 jaar ouder wanneer ze gaan bouwen** in vergelijking met vroeger doordat ze eerst **voldoende moeten sparen** voor hun eigen inbreng in de woning. Het is een goede zaak dat mensen dan al **heel goed geïnformeerd zijn en weten wat ze willen**.
- 3 We zien ook dat er tegenwoordig meer **wisseling is in de gezinssituaties** door echtscheidingen en nieuw samengestelde gezinnen, waardoor er **meer flexibiliteit van het gebouw** gevraagd wordt.
- 4 Wanneer Belgische gezinnen gaan bouwen willen ze dat alles **onmiddellijk afgewerkt** is. Enerzijds omdat er **heel open** gebouwd wordt, maar ook omdat men **niet meer wil kamperen**.
- 5 **Banken** zouden **creatiever** moeten omgaan met het berekenen van de **terugbetalingscapaciteit** van Belgische gezinnen. Momenteel kijken ze vooral naar het inkomen, maar houden ze **geen rekening** met **opslag of mogelijke carrièresprongen**. Daarenboven wordt er ook geen rekening gehouden met het **soort huis**, terwijl de terugbetalingscapaciteit van een nieuwbouw zal stijgen doorheen de jaren.
- 6 **Co-housing en kangoeroewoningen** zijn een nichemarkt met een **signaalfunctie** naar de maatschappij toe. Het roept op om **meer te delen en meer te collectiviseren**. Hier is wel nog een mentaliteitsverandering voor nodig bij de Belgen.

/ Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & BVA

“Ik merk dat mensen sneller een lening gaan afsluiten om te gaan renoveren. Ze gaan makkelijker lenen voor renovaties, bij nieuwbouw zie ik daar geen verschil.”

- > Je ziet dat mensen die twijfelen of aan het sparen zijn om een bepaalde renovatie of uitbreiding te doen aan hun bestaande woning, merk je dat dit nu sneller gebeurt. Ze maken de optelsom van “wat winnen we” door de fiscale optimalisatie.

“Mensen willen een hoger bedrag lenen, maar dat wordt niet altijd door de bank toegestaan. Ik denk dat dit een gevolg is van de financiële crisis, hierdoor worden minder makkelijk dan vroeger leningen gegeven.”

- > De banken houden rekening met de 1/3 rekening. Daarnaast merk je dat mensen ook vaak hun eigen rekening maken en zien dat ze meer zouden kunnen uitgeven en daardoor ook een hoger gedrag vragen.
- > Heel vaak willen mensen duurzaam bouwen of duurzamer dan de wetgeving vooropgesteld, maar de investeringskost ligt hier altijd bij de bouw en de winst ligt achteraf. Mensen zijn hier bewust in geïnteresseerd en het is positief naar de leefomgeving toe. Dus mensen willen daarin investeren, maar als ze dan de lening niet krijgen, zijn dat de eerste dingen die wegvallen.
- > Vroeger zag je dit meer dan nu omdat de regels strenger aan het worden zijn. Men wou toen al warmtepompen, meer zonnepanelen ... Dat zijn serieuze investeringen en vragen om een budgetverhoging van 10 tot 20 000 euro. Als ze de lening niet krijgen, worden deze investeringen niet uitgevoerd.
- > Deze investeringen zijn belangrijk bij het ontwerp en de bouw van de woning, dit heeft consequenties voor de latere vaste uitgaven van diegene die gaan bouwen, want het elektriciteitsverbruik of gasverbruik daalt enorm. En dat zijn dingen waar banken niet altijd of geen rekening mee houden.
 - > Als je bijvoorbeeld volledig zelfvoorzienend bent en je verwarmt dan ook met een systeem gebaseerd op zelfopgewekte elektriciteit, dan haal je de investering er mogelijk na 10 jaar uit omdat je uitgaven veel lager zijn.

“Sowieso gaan de mensen kleiner wonen, omdat groot wonen voor veel mensen niet meer betaalbaar is. Als architect probeer je dan om de ruimtelijkheid te behouden, zodat mensen het gevoel hebben dat ze groot wonen.”

/ Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & BVA

“Ik merk ook dat mensen overwegen om terug naar de stad te komen, naar mobiliteit toe enz. Dat zijn bepaalde bevolkingsgroepen. Je merkt dat bij jongeren en bij ouderen.”

- > Jongeren, 20-30 jaar, die nog geen kinderen hebben. Ook zij gaan vaak kopen omdat je de kosten kunt recupereren.
 - > Ze kopen graag iets omdat ze dan iets hebben die van hen is, na 5 a 10 jaar gaan ze dan op zoek naar iets groter.
- > Ouderen die hun huis verkopen wanneer hun kinderen uit het huis zijn.

“Ik denk wel dat die open ruimtes van blijvende aard zijn, want door die openheid te creëren ga je ook meer ruimtelijkheid creëren. En door die ruimtelijkheid te creëren is het niet erg als een woning kleiner is. Of ruimtes die een dubbele functie krijgen bij alleenstaanden, bijvoorbeeld, die om de twee weken de kinderen hebben. Dat een bureau een kinderkamer wordt en omgekeerd.”

- > Die dubbele functie gebeurt bijvoorbeeld met een ruimte die vlak naast de leefruimte ligt. Die kan open gezet worden naar de leefruimte als de kinderen er niet zijn, en een bureauruimte is. En als de kinderen er wel zijn, het een kinderkamer wordt.
- > Hier wordt bij appartementen ook meer rekening gehouden door de ontwikkelaars, want er is een grote groep in België die alleenstaand is. Flexibel omgaan met ruimte is hier belangrijk.
- > Daarbij zien we ook de trend dat de keuken ook de eetkamer wordt. Mensen hebben geen eetkamer meer voor de gasten en eten zelf in de keuken... Zo'n dingen vervallen en daardoor win je ruimte.

“Je ziet ook dat dingen moeten kunnen evolueren in de loop der jaren. Een speelkamer wordt een bureauruimte of een fitnessruimte.”

“Niemand heeft ooit het budget om te bouwen wat hij of zij wilt, ook de mensen met grotere budgetten niet. Wij denken als architect heel hard mee om prioriteiten vast te leggen en om flexibel te werken naar afwerkingsmaterialen. Zo kan geopteerd worden om tijdelijk een goedkoper vloermateriaal te plaatsen, waar dan na 5 of 10 jaar bijvoorbeeld volle parket kan worden gelegd. De basis moet wel overal goed en doordacht uitgevoerd zijn.”

- > De basis: de ramen, de deuren, de badkamer, de keuken...
- > Mensen stellen hier wel hun prioriteiten in. Voor sommige is de keuken heel belangrijk, voor anderen de badkamer, ...
- > Het is belangrijk dat mensen hun prioriteiten stellen en kiezen waarin ze eerst willen investeren.
- > Mensen hebben een totaalbudget en binnen dat totaalbudget willen ze zoveel mogelijk. Daarbij helpt de architect, want mensen hebben meestal geen duidelijk beeld van hoeveel een afgewerkte keuken, badkamer, enz. volgens hun wensen kost.

/ Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & BVA

- 1 Mensen gaan nu **sneller een lening aangaan om te renoveren**. Ze twijfelen niet langer en kiezen voor fiscale optimalisatie.
- 2 Mensen willen **vaak een hoger bedrag lenen**, omdat ze duurzaam willen wonen, **maar dat gaat meestal niet omwille van de bank**. De banken houden te weinig rekening met de **lage vaste uitgaven op lange termijn** door duurzaam bouwen.
- 3 Mensen gaan **kleiner wonen** omdat groot wonen niet meer betaalbaar is. Door **open ruimtes en ruimtelijkheid** te creëren, hebben mensen toch het gevoel dat ze groot wonen.
- 4 Jongeren (zonder kinderen) en ouderen (kinderen het huis uit) overwegen om terug **in de stad te wonen**.
- 5 Mensen gaan ook **ruimtes creëren met een dubbele functie**. Dit zie je vooral bij alleenstaande ouders die de ruimte aanpassen aan de kinderen die al of niet bij hen zijn.
- 6 Mensen hebben een **totaalbudget** en met dat totaalbudget willen ze zoveel mogelijk creëren. Het is belangrijk om hierbij **prioriteiten** te stellen en te kiezen waar je eerst wil in investeren. Hierbij is een goede architect heel belangrijk om te helpen budgetteren en de kosten te spreiden.

“Je hebt een markt op 2 niveaus. Je hebt de markt voor de eerste woning en je hebt de markt die aangesneden wordt op meer gevorderde leeftijd. Wat is het fenomeen dat zich voordoet, vooral voor die eerste markt? (Dat zijn dus voornamelijk jongeren). Dat is dat de banken zich voortaan eerder beperken tot een lening van 80% van de waarde.”

- > Als je dan een nieuwbouw koopt, waarbij je nog BTW moet betalen, dan wil dat zeggen dat je ongeveer 40% van de netto aankoop prijs in handen moet hebben. Koop je een bestaande woning dan is dat ongeveer 1/3 van de prijs. (Volgens de Europese richtlijnen)
- > Dat is het grote knelpunt: budgettair, men beschikt niet over voldoende middelen om 40% in te leggen.
- > Het grote probleem is dus om aan een lening te geraken. Eenmaal je een lening hebt, dan is het geen probleem.
- > Bijvoorbeeld: je koopt een nieuwbouw voor 200 000 euro => dan moet je al beschikken over 80 000 euro. Voor de meeste is dit een stuk boven hun budget, daarom gaat men altijd proberen om 160 000 à 180 000 te lenen. Bij dit segment is er een heel hoge gevoeligheid voor het budget en in feit wordt dat vertaald in betaalbaar en compact wonen.
- > “Men bouwt in functie van het budget”, maar er is dan ook nog eens een opbod tussen promotoren, daarom krijg je een geforceerde markt van te klein. Waarbij er niet altijd aandacht gaat naar de kwaliteit van wat er gebouwd wordt.

“Compacter wonen kan ook voor problemen zorgen. Ik vind dat we over de limiet gegaan zijn, door het mechanisme van de ene tegen de andere op. Ook voor een stuk door de inspiratie van de groene jongens en meisjes die zeggen van “wij zijn het land waar we het ruimst wonen, we moeten meer compact wonen en groen behouden”. De aannemers zeggen hetzelfde, maar zijn meer gedreven om zo meer eenheden te bouwen.”

- > Al te compact wonen leidt tot wrijvingen en iedereen heeft nood aan een stuk privacy.

“Het is een kwestie van aan grond te geraken. Er is meer vraag dan aanbod en de verkopers verkopen de grond natuurlijk liefst zo duur mogelijk. Dan blijft er eigenlijk weinig budget over om kwaliteit te bouwen (kwaliteit van materialen, grote oppervlakte...)”

- > Eén van de elementen van kwaliteit is dat een huis of appartement moet kunnen meegroeien met de behoefte of trends. Je moet je altijd afvragen van een gebouw: hoe zal het ouder worden?
- > Bijvoorbeeld: Meeste willen vandaag een douche, maar sommige hebben toch graag nog een bad, als ze iets kopen moet er daar dan ook ruimte voor zijn.

Philippe Janssens - Stadim

“Je mag niet vergeten dat we in België met hoge registratierechten zitten en een hoge BTW voor nieuwbouw. Dat heeft tot gevolg, dat een gezinswoning gemiddeld maar één keer om de 41 jaar verkocht wordt. Een appartement één keer om de 29 jaar. Dat is eigen aan die hoge registratierechten. Dat is ook de reden waardoor wij als Belgen veel meer redeneren over de lange termijn, we gaan nadenken over “wat zullen mijn behoeften binnen 20 jaar zijn”.”

- > Ofwel worden jongeren tegenwoordig gedwongen om iets zo goedkoop mogelijk te kopen, met beperkte oppervlakte, wanneer ze perse eigenaar willen zijn. Ofwel willen ze ruimte hebben en moeten ze huren.

“Budget is een waarheid van alle tijden. Op het moment dat wij kopen, gaan we altijd proberen om onze grenzen te verleggen. Van zo veel of een zo goed mogelijk eigendom te kopen en gaan we altijd naar het maximaal van ons kunnen (zeker bij ons door lang termijn visie). Dat kunnen moet je vertalen met de interest die er zijn en de kostprijs van de lening, want daarop zijn de prijzen gebaseerd.”

- > Wij zijn het land met de hoogste registratiekosten en daardoor ook het laagste herverkoopritme.
- > Dat zie je ook in het professioneel vastgoed. In Nederland, Duitsland of Frankrijk wordt een kantoorruimte gemiddeld om de 10 jaar verkocht, bij ons is dat om de 20 jaar.
- > Als je in Vlaanderen een grond of gebouw koopt dan betaal je 10% registratiekosten + notariskosten. In Brussel en Wallonië zijn de registratiekosten 12,5%. In omliggende landen (Nederland, Frankrijk & Duitsland) is dat ongeveer 6% en in de Angelsaksische landen zijn er geen registratierechten, wat het makkelijker maakt om elke 10 jaar te verkopen.

“Ik pleit niet voor lagere registratierechten, want dankzij die registratierechten worden we gedwongen om lange termijn te redeneren en de kosten te kunnen recupereren. Door die lange termijnvisie kan onze markt er veel beter tegen is.”

- > Wij zijn een land waar beleggingen in vastgoed (VVVO) maar mogelijk gemaakt zijn vanaf 1996. In omliggende landen was dit sinds WOII, waardoor er een grote huurmarkt was, maar naoorlogse woningbouw daar is droevig. Wij hebben veel langer in een markt gezeten waar wij individueel voor onszelf bouwden en waardoor ons patrimonium veel meer gedifferentieerd is dan in het buitenland.
- > Nu wordt er hier ook $\frac{3}{4}$ van wat gebouwd wordt door ontwikkelaars gebouwd, dat voor onszelf bouwen verschuift dus. 90% van de appartementen wordt gezet door ontwikkelaars en 40% van de woningen.
- > Hierdoor gaat de kwaliteit naar beneden, want ontwikkelaars zitten vast aan budgettaire limieten, maar moeten wel aan bouwgrond geraken, aan grondstoffen, moeten nog een marge rekenen en hebben natuurlijk ook eigen kosten. Daardoor zie je nu de prijs per m² stijgen, dan wil dat zeggen dat diegene die grond heeft meer geld wil krijgen. Als mensen daar dan ook in meegaan, trekt dat de prijzen op.

Philippe Janssens - Stadim

“Jongeren studeren in steden, daarna beginnen ze met een appartement te huren in de stad. Op het moment dat er kinderen komen, gaan ze al snel iets kopen om meer plaats te hebben, meestal buiten de stad. Want huizen in de stad zijn extra duur omdat er zoveel appartementen zijn (aantal eengezinswoningen in de steden nemen af). Gevolg is, jongeren verdwijnen terug uit de stad.”

- > 9 kansen op de 10 verdwijnen gezinnen uit de stad wanneer ze een huis willen kopen
- > Oudermobiliteit is naast arbeidsmobiliteit ook belangrijk. Als je met twee werkt, is dat goed als je kunt rekenen op de grootouders om de kinderen op te halen na school.

“Er is ook een evolutie vast te stellen doordat grootouders langer leven. Erfenissen komen later vrij of de schenkingen komen later. In onze tijd, wij kochten aan 30-35 jaar, dat was de traditie dat je een duwtje kreeg van thuis. Maar eigenlijk, dat duwtje van thuis, was meestal geld van de grootouders.”

- > Grootouders leven langzaam langer. We hebben dit niet gevoeld omdat de banken een hele periode 90 tot 100% leningen gaan geven zijn, waardoor de behoefte aan eigen kapitaal verminderde en dus verjongde de leeftijd naar 27-30 jaar. Onder druk van de Europese regelgeving, zie je nu eigenlijk dat de echte kopers verschuiven naar 40-45 jaar.

“Er zijn een aantal mensen die zoeken waarin ze kunnen beleggen. Sommige gaan dit doen door nog een appartement te kopen of te verhuren, anderen doen dit niet door de registratierechten en hun willen hun eigen kapitaal niet opeten.”

- > Het is belangrijk om altijd te kijken naar WAT je koopt, niet het eerste beste kopen. Vooral letten op de kwaliteit.

“Ik geloof niet echt in co-housing en kangoeroewoningen. Ik denk dat het zeer moeilijk is om met andere gezinnen gemeenschappelijke zaken te delen.”

- > Bijvoorbeeld: je hebt een gemeenschappelijke tuin en het is altijd dezelfde die staat te koken ...of je hebt een gemeenschappelijke wasserette, maar het is altijd dezelfde die kuist.

Philippe Janssens - Stadim

- 1** Wanneer je een nieuwbouw koopt moet je ongeveer 40% van de netto aankoop prijs (inclusief BTW) in handen hebben. Koop je een bestaande woning dan is dat ongeveer 1/3 van de netto aankoop prijs.
- 2** Het is tegenwoordig moeilijk om aan grond te geraken, wat gepaard gaat met het opbieden van de ene tegen de andere. Hierdoor moeten mensen veel geld aan hun bouwgrond besteden en blijft er minder budget over om kwaliteitsvol te bouwen.
- 3** Er gelden in België **hoge registratierechten** (Vlaanderen 10%, Brussel en Wallonië 12,5%) **en bij nieuwbouw ook nog eens een hoge BTW**. Daardoor moeten **Belgen veel meer redeneren over de lange termijn** en gaan nadenken over “wat zullen mijn behoeften binnen 20 jaar zijn”. Wat voor een laag herverkoopritme zorgt en een stabiele vastgoedmarkt.
- 4** 9 op 10 van de **jonge gezinnen verdwijnt uit de stad** wanneer ze kinderen krijgen. Niet enkel de arbeidsmobiliteit is belangrijk bij jonge gezinnen, maar ook de **oudermobiliteit** (waarbij ze meer hulp krijgen van grootouders die kinderen gaan ophalen van school)
- 5** Tegenwoordig wordt $\frac{3}{4}$ **van wat gebouwd wordt door ontwikkelaars gebouwd**, mensen bouwen dus minder zelf, hierdoor gaat de **kwaliteit naar beneden** (90% van de appartementen wordt gezet door ontwikkelaars en 40% van de woningen).
- 6** **Co-housing en kangoeroewoningen**. Het is zeker niet evident om met andere gezinnen bepaalde zaken gemeenschappelijk te hebben. Kan zorgen voor spanningen.

/ Joeri Van den Bergh - Trendwatcher

“Wat mij wel opgevallen was, normaal gezien zegt men “Millennials zijn zeer sociaal mobiel en willen carrière in het buitenland, enz. en de roots zijn niet zo belangrijk” wat wij zien is dat dit bij de Vlaamse 20-30ers niet zo is en zij nog erg gehecht zijn aan hun roots en aan het lokale. En liefst toch wel terug in de buurt willen wonen waar ze opgegroeid zijn. Dat is typisch Vlaams denk ik om dicht bij de roots te blijven.”

- > In andere landen is dit veel minder. Millennials in US, Azië, .. hebben meer de neiging om zich te verplaatsen naar waar het gebeurt en verhuizen naar grootsteden. Mondiaal zie je duidelijk meer urbanisatie en draait alles rond de steden.
- > In België valt dit goed mee, aangezien een doorsnee Vlaamse twintiger erg traditioneel en conservatief is in veel dingen. Er is de periode dat men studeert en daar misschien even blijft hangen, vooral omdat de sociale kring in de stad is, maar vervolgens kiest men ervoor om terug naar zijn roots te gaan.

“Huisje, tuintje, kindje is heel belangrijk bij Vlamingen, het is een bewijs dat je het gemaakt hebt in het leven.”

- > Meeste 20-30 jarigen (= Millennials) willen een woning kopen, voor hen is dit een teken van een goed leven te hebben.
- > Naast een goed gezin hebben, een goede man/vrouw vinden, is een eigen huis hebben bijna nog belangrijker!

“Wanneer Millennials nog geen kinderen hebben, wonen ze graag in het stad, dicht bij alles, dicht bij het sociale leven, daardoor wonen ze vaak in een appartement. Daarnaast zien we ook de internationale trend “family” (friends + family), Millennials gaan samen wonen met vrienden en financieren op die manier samen een woning.”

- > Family is een synoniem voor cohousing
- > Dit is vooral gerelateerd aan nog geen partner hebben, dus singles. Door het groter aantal singles zien we ook dat Millennials langer met hun vrienden blijven omgaan als familie, hierdoor wordt de nood aan settelen vaak uitgesteld. Velen gaan pas rond hun 30e nadenken over settelen.
- > Doordat ze pas rond hun 30e denken aan settelen, gaan ook singles nadenken over het kopen van een huis (na een lange periode van huren). Vervolgens kopen singles vaak een huis dat nog niet voorzien is op een groot gezin, maar enkel dient voor zichzelf.

Joeri Van den Bergh - Trendwatcher

“Ik denk dat kangoeroewonen sowieso meer gaat groeien omdat de band tussen babyboomer ouders en millennial kinderen veel beter is, een andere relatie is, dan vroeger tussen Gen X en de silent generation. Ik denk dat dit nu wel veranderd is en je vaker zal zien dat ze dichter bij hun ouders blijven omdat die band zo goed is.”

- > Kangoeroewonen is een oplossing voor het empty nest gevoel bij ouders, die plots een gemis hebben en in een te groot huis zitten, waardoor ze soms zelfs het huis gaan ombouwen tot een kangoeroewoning.

“Millennials zijn voor mij ook typisch een EN-EN generatie. Enerzijds is het de generatie die snuffjes in huis wil en een TV in de keuken, een goeie oven en echt het nieuwste van het nieuwste, maar anderzijds ook een persoonlijke touch wil in de woning, zijnde zelf vintagemeubeltjes gaan uitzoeken ergens op een rommelmarkt. En dat dan toch combineren met een huis dat af is.”

- > Het interieur is hun eigen stempel, hun eigen persoonlijkheid wordt erin weerspiegeld.
- > Gebruiksgemak is daarbij erg belangrijk! Bijvoorbeeld: bij het verlaten van de woning kun je met één knop alle lichten uitschakelen.
- > Millennials hebben een groot WE-gevoel!
 - > Als vrienden langskomen willen ze niet in een aparte keuken staan koken, maar willen alles samen doen. Open ruimtes zijn daar om heel aantrekkelijk: samen aperitieven met vrienden in de keuken, waar ze allemaal samen iets kunnen maken ...
 - > Het kunnen delen van de ruimte is erg belangrijk, maar anderzijds wil men op bepaalde momenten ook een eigen plekje hebben. Multifunctionele ruimtes zijn hiervoor een oplossing: “Als ik wil werken, wil ik privacy en plaats hebben, maar dit moet makkelijk om te zetten zijn tot een plaats die ik kan delen met anderen”. Een woning moet dus heel gemakkelijk aan te passen zijn aan het moment van de dag en de activiteit waar men mee bezig is.
 - > Deze multifunctionaliteit is nog belangrijker geworden doordat men zich tevreden moet stellen met kleinere woonoppervlaktes. Millennials willen duidelijk een andere manier van wonen dan hun ouders. Het mag best compact zijn zolang het ook slim en mooi is. (Minder oppervlakte betekent ook minder poetsen, verwarmen en een kleinere ecologische voetafdruk.)
 - > Het WE-gevoel wordt ook weerspiegelt in hun belangstelling voor ecologische, passieve woningen en de manier waarop ze met hun omgeving en buurt omgaan.
- > Diegene die kant en klare woningen maken moeten tegenwoordig bijna een cafetariaplan hebben ipv. een volledig kant en klare woning. Op die manier hebben Millennials ten minst het gevoel dat ze het huis zelf volledig ingericht hebben, ook al is dit niet zo. Ze moeten het gevoel hebben dat ze hun eigen identiteit kunnen weerspiegelen in hun woning.

/ Joeri Van den Bergh - Trendwatcher

- 1** **Mondiaal** zien we duidelijk **urbanisatie bij Millennials**, twintigers verhuizen naar steden want daar gebeurt het allemaal. Bij **Vlaamse twintigers** is dit niet altijd zo, een groot deel is erg **traditioneel** en verkiezen om terug te gaan naar hun **roots** en het **lokale**.
- 2** **Huisje, tuintje, kindje** zien ze dan ook als erg **belangrijk** en is voor hen een **teken van een goed leven**.
- 3** Door het **stijgend aantal singles** zien we wel dat Millennials langer met hun vrienden omgaan als familie. Hierdoor zien we **family of cohousing** meer en meer opkomen in steden, Millennials die samen met vrienden een woning gaan financieren.
- 4** Millennials zijn een **EN-EN generatie**, ze willen een woning die af is met **alle mogelijke luxe**, maar daarnaast willen ze ook **hun eigen persoonlijkheid laten weerspiegelen** in hun woning.
- 5** Daarnaast hebben Millennials een **groot WE-gevoel**, wat zich uit in **multifunctionele ruimtes** die snel kunnen omgebouwd worden naar ruimtes om te delen met vrienden/familie, maar ook in de **aandacht voor ecologisch bouwen** en een groene omgeving.
- 6** We zien geen verandering in levenskwaliteit door de lage rentes bij Millennials. Er heersen inderdaad lage rentes, maar daar tegenover staan hoge vastgoedprijzen die het voordeel terug insnoeren.

“Een vaststelling is, in vergelijking met 10 jaar geleden dat het percentage eigenaars daalt. Een toename van het aantal éénoudergezinnen speelt daar een rol in, maar ook de vergrijzing en de migratie.”

- > Het percentage eigenaars is gedaald, maar het absolute aantal eigenaars is lichtjes gestegen omdat er meer gezinnen zijn.
- > Er is vooral een serieuze daling de laatste jaren, van het aantal eigenaars binnen de laagste 40% in België. Bij lage inkomensgroepen wordt men dus minder snel eigenaar dan vroeger.
- > Dat is ergens bizar dat het percentage eigenaars is gedaald op het moment dat de rentes super laag staan, dat er via de woonbonus geld van de overheid ter beschikking staat en er nog voldoende bouwgronden beschikbaar zijn. Je zou normaal verwachten onder deze omstandigheden dat er meer mensen gaan lenen/kopen, maar dat is niet het geval. Waarschijnlijk betekent dit dat we in België aan een maximaal grens zitten van het aantal eigenaars.
- > Dit is in een aantal landen ook zo, bijvoorbeeld in Nederland hadden ze zotte hypotheekproducten, er was dus een andere omgeving. Door de verschillende situaties, mechanismen en omgeving kun je landen niet vergelijken.

“Ik denk dat alles aanbod gestuurd is i.p.v. vraag gestuurd. De klant moet kiezen uit wat hen wordt aangeboden. Dus de trends zijn vooral trends die voortvloeien uit het aanbod. Dit betekent (1) dat er veel meer bestaande woningen worden gekocht, wat dan leidt tot verbouwingen, (2) er wordt veel minder nieuwbouw gebouwd als individuele woning en (3) er is een toename van de productontwikkeling, de woningen die kant en klaar op de markt staan”

- > Er is een verschuiving naar meer instapklare woningen, met geen te grote tuin.

“Er is geen verschuiving naar de stad of het platteland, dit is hetzelfde gebleven. De bevolking in de steden is wel gestegen, maar dat is het gevolg van externe migratie (vanuit het buitenland). Verhoudingsgewijs verhuizen Belgen nog altijd van de stad naar buiten de stad. Dit zien we zelfs gebeuren bij de oudere migranten ook wanneer ze zijn geïntegreerd. Mensen willen nog altijd graag een tuin wanneer het gezin uitbreidt, en dan moet je al snel buiten de stad gaan zoeken.”

- > Steden zijn gegroeid, maar in de steden hebben veel functies (crèches, scholen, opvang, ...) de vraag niet gevolgd. Dit zorgt er ook voor dat mensen de stad verlaten, omdat ze in de randgemeenten of kleine steden wel een crèche en een gepaste school vinden.

“Mensen gaan niet dicht bij hun werk wonen, ik denk dat de gemiddelde pendelafstand zelfs is toegenomen.”

- > Waarschijnlijk spelen ouders en grootouders hier een rol in, wanneer beide ouders pendelen zijn het de grootouders die voor de kinderen mogen zorgen.

“Ouderen gaan vaker een tweede woning kopen in vergelijking met vroeger, dit heeft te maken met de algemene welstand van de mensen zelf. Daarbij is een gemiddelde Belg erg conservatief, men sluit een hypothecaire lening af van 20 jaar, bij voorkeur met vaste rentevoet. Dit betekent dat men op een leeftijd van 50 jaar de woning afbetaald is. Als je dan een nieuwe lening aangaat voor een nieuwe woning, kun je die nog eens fiscaal aftrekken ook. Mensen gaan dit om fiscale redenen doen, want het geld op de bank brengt niets op.”

“Co-housing zal volgens mij toenemen en ik denk dat dit een interessante formule is in het kader van de vergrijzing. Zowel bij singles als bij gezinnen. Kangoeroewoningen gebeurt weinig, vaak heeft dit te maken met (1) het feit dat kinderen niet meer op dezelfde plaats wonen als hun ouders en (2) er zijn vaak stedenbouwkundige problemen om dit te doen.”

- > Men heeft nu het systeem van “zorgwonen” geïntroduceerd, maar dat betekent als de zorgbehoevende verdwijnt, dan moet die woning terug een gewone woning worden, dus dit is geen interessante formule.
- > Coöperatieve woonvormen (waarbij parking, tuinen, ... worden gedeeld) komen soms ter sprake, maar ik zie dat niet snel veranderen.

“Momenteel wordt gemiddeld slechts 27% van het inkomen gespendeerd aan het afbetalen van een lening. Dus dan is 1/3 een gezonde regel. Als we dat vergelijken met het buitenland, hebben onze banken het op dat vlak goed gedaan, door voorzichtig te zijn.”

- > Het is goed dat we een heel conservatieve hypotheekwetgeving hebben.
- > Uit onderzoek blijkt, dat er voor mensen die in de eigenaarssector stappen, geen betaalbaarheidsprobleem te zijn.
- > Een lening heeft dus niet veel invloed op de levenskwaliteit van mensen, ze hebben nog voldoende om goed te leven.

/ Pascal De Decker - Hoofddocent Faculteit Architectuur KU Leuven

- 1 Er is een **dalend percentage van eigenaars in België**, wat bizar is wegens de lage rentes, woonbonus en voldoende beschikbare bouwgronden. Dit wijst waarschijnlijk op het feit dat we aan een maximaal aantal eigenaars zitten in België
- 2 Er worden veel **meer bestaande woningen en kant-en-klare woningen gekocht en minder individuele nieuwbouw woningen gebouwd** in vergelijking met vroeger.
- 3 Er is geen verschuiving naar de stad of het platteland, in vergelijking met 10 jaar geleden. De **bevolking in de steden is wel gestegen**, maar dat is het gevolg van **externe migratie** (vanuit het buitenland).
- 4 Ouderen gaan vaker een **tweede woning** kopen om zo extra inkomen te verwerven en gaan hiervoor lenen om zo te genieten van fiscale optimalisatie. Dit heeft natuurlijk te maken met het feit dat geld niets meer opbrengt op een spaarrekening.
- 5 **Kangoeroewoningen zie je weinig**, dit heeft te maken met (1) het feit dat kinderen niet meer op dezelfde plaats wonen als hun ouders en (2) er zijn vaak stedenbouwkundige problemen om dit te doen.
- 6 Er blijken in België **geen betaalbaarheidsproblemen** te zijn bij leningen. Daarbij wordt gemiddeld slechts **27% van het inkomen gespenseerd aan de afbetaling** van een lening, de 1/3 regel kan dus gezien worden als een gezonde maatstaf, waarbij de levenskwaliteit niet in het bedwang zou mogen komen.

“We zien een verandering in het doel van de kredieten. Vroeger had je een verhouding van 3 tegen 1, wat betreft de aankoop van woningen tegenover bouw. Terwijl we nu (sinds 2012) naar een verhouding gaan van 4 tot 4,5 keer de verhouding tussen aankoop en bouw. Er zijn dus minder bouwleningen, wat uiteraard te maken heeft met enerzijds het duurder worden van bouwgronden, maar ook met het duurder worden van bouwen zelf, omwille van energienormen die moeten bereikt worden waardoor er absoluut meer kosten aan verbonden zijn.”

- > Daardoor merk je een trend naar meer appartementen, aangezien de bouwgronden relatief duur zijn t.o.v. het kopen van een woning of appartement.

“Een lening of een krediet aangaan is uiteraard een goede investering. Wij noemen dat dan ook de 4e pensioenpijler, om de eenvoudige reden dat je een krediet terugbetaalt met een zekere looptijd en dit jou dan meer financiële armslag geeft op het moment dat je op pensioen gaat, aangezien je geen huur meer moet betalen.”

- > Je legt als het ware een buffer aan voor tijdens je pensioen.
- > Doordat de lening wordt gespreid over verschillende jaren, zou de levenskwaliteit niet al te veel mogen inboeten, zeker niet op lange termijn.
- > We hebben een eigenaarspercentage van ongeveer 70% in België, wat zeer hoog is.

“Mensen gaan een tweede woning kopen in het kader van de groepsverzekeringen die toch al een aantal jaren worden uitbetaald. We zien dat een aantal mensen een tweede verblijf of woning gaan kopen met hun groepsverzekering, al of niet extra gefinancierd door een hypothecair krediet.”

- > De lage rente laat toe om een woning relatief snel te kopen als je de financiële mogelijkheden hebt. Hierdoor kiezen een aantal mensen ervoor om een opbrengstwoning te kopen, die ze daarna kunnen verhuren met een rendement dat hoger ligt dan datgene wat je terug moet betalen.

/ Ivo Van Bulck - Febelfin & BVK

“Ik geloof niet dat er een vastgoedbubbel zal komen in België om verschillende redenen. Punt 1: omdat we een heel stabiele vastgoedmarkt hebben. We zitten met een heel lage contentieux (achterstand van meer dan 3 maanden op het vlak van hypothecair krediet), we zitten daar op een percentage van 1,2%. Dat betekent dat 98,8% van de mensen hun lening correct terugbetaalt, wat enorm hoog is. Dit maakt dat je relatief weinig openbare verkopen hebt en geen extra druk op de prijzen. Punt 2: we zitten hier in een heel dichtbevolkt gebied en we weten allemaal dat onze demografische evolutie ervoor zal zorgen dat de woningnood permanent zal zijn.”

- > België wordt steeds groter qua bevolking, daardoor zal de nood aan woningen blijven bestaan, dit mede door de vluchtelingen die zich ook gaan vestigen. Bovendien zijn er ook meer alleenstaanden en eenoudergezinnen.

“De prijzen van vastgoed zijn vrij stabiel in België, zelfs lichtjes stijgend.”

- > Hier kun je nog steeds voor 200.000 - 220.000 euro een woning kopen, wat een gemiddelde prijs is. Ik denk niet dat je dat in Nederland of Duitsland kunt doen.
- > De Belgische waarde van de woningen zijn correct geprijsd en dan blijkt ook dat wij, als een van de weinige landen in Europa, geen enkel probleem hebben gehad met onze woningmarkt.

“We merken dat de jongeren iets langer thuis blijven, dan naar de huurmarkt stappen, maar dan vrij snel een aankoop of bouw overwegen. Om de eenvoudige reden, gelet op de lage rentevoet, dat het best interessant kan zijn om daarvoor een lening aan te gaan. Huren wordt daardoor, volgens mij, in een iets kortere periode gedaan nu.”

- > Huren is zeker aan te raden als een eerste stap. Want, wanneer je gaat kopen of lenen, heb je natuurlijk de nodige gezinsstabiliteit nodig en je moet weten waar je gaat werken.
- > Mobiliteit en de verandering van de gezinssituatie is eerder aangewezen in een huurperiode (voor je een lange termijn engagement aangaat)

“In België hebben wij een relatief grote mobiliteit met ons openbaar vervoer, wat maakt dat je vanuit Gent of Brugge iedere dag naar Brussel kunt komen. Ik zie wel dat mensen, alhoewel ze veranderen van werkplaats, dikwijls blijven wonen waar ze gebouwd/gekocht hebben.”

- > Bijvoorbeeld: er komen mensen vanuit heel België in Brussel werken iedere dag.
- > Er is ook een trend om terug te keren naar het stad om zo gemakkelijk toegang te hebben tot het openbaar vervoer.

“Lenen mag in feite geen enkele invloed hebben op de dagelijkse manier van leven. Waarom? Wij houden als kredietgevers rekening met de terugbetalingscapaciteit, deze zorgt ervoor dat je op een normale manier kan verder leven.”

- > Op middellange termijn zal men de keuze moeten maken tussen een aantal zaken: ga ik EN twee keer op reis, ga ik hier EN een nieuwe wagen kopen EN ga ik nog dit en dat doen ... dat zijn occasionele uitgaven die mogelijk in het kader van een krediet even in vraag gesteld moeten worden.
- > Dit heeft te maken met de lange termijn van een lening want “een krediet aangaan is sparen”, het is lange termijn sparen. Het is een keuze die je maakt, ofwel spaar je en doe je aan een kredietterugbetaling ofwel leef je met andere perspectieven.
- > Terugbetalingscapaciteit is heel individueel en hangt af van het uitgavenpatroon, waardoor het moeilijk is om een mathematische norm te zetten. Natuurlijk is er wel een bepaald percentage dat niet overschreden mag worden (dat nodig is om te leven, kleding te kopen, voor je vervoer, voor vrije tijd..), net om het kwaliteitsniveau van je dagelijkse leven niet te beïnvloeden.
- > Het budget dat geleend mag worden, wordt vastgesteld door een balans te maken van inkomsten en uitgaven. Het is wel zo dat mensen die net afgestudeerd zijn en nog geen spaargedrag vertonen, het moeilijk zullen hebben om een lening te bekomen, omdat ze nog geen eigen middelen hebben en moeten kunnen aantonen dat ze in staat zijn om x euro op zij te zetten elke maand.
- > Een hypothecaire lening is een weloverwogen keuze met een engagement op relatief lange termijn (gemiddeld 20 jaar). Dit engagement bepaalt ook voor een stuk je leven aangezien je ervoor kiest om op een specifieke plaats een woning te kopen of te bouwen en je ervoor kiest om je leven daar op te bouwen.

“Wat betreft de rol van de bankagent, kantoorhouder, ... die is essentieel. Je zit met zoveel keuzes die je moet maken i.v.m. de fiscale optimalisatie (welk bedrag best lenen, met welk bedrag hypothecair inschrijven, wat op mandaat, ideale duurtijd...). Er zijn een aantal zaken die je met je bankier/contactpersoon moet gaan bespreken. Dat is een proces dat de nodige tijd vraagt.”

- > Ook de verzekeringen zijn hier belangrijk (schuldsaldoverzekering, brandverzekering, ...), ook deze spelen een rol in de kredietverlening.
- > De bemiddelaar is een absolute schakel in de informatie- en adviesverlening bij een lening met het oog op een goede beslissing. Dit proces is zeer individueel en telkens anders afhankelijk van de situatie.
- > Positief is hier dat de financiële educatie bij de mensen erg gestegen is. Men weet waarover men praat en wat de verschillende mogelijkheden zijn doordat ze zelf informatie gaan opzoeken op het internet.

“Wat de opsplitsing van de hypothecaire kredieten volgens soort rentevoet betreft, zaten we het voorbije jaar (2015) rond de 84% met een volledig vaste rentevoet. Wat wij eigenlijk ook “vast” noemen is de vaste rentevoet langer dan 10 jaar, maar eventueel een 10 - 5 - 5, dat noemen ze “semi-vast”. Daar komt dan nog eens 6% bij. Wat uitkomt op 9/10 die kiest voor een vaste of semi-vaste rentevoet.”

- > Meer dan 8/10 kiest voor een volledig vaste rentevoet.
- > Looptijden verlengen zeker niet, worden waarschijnlijk iets korter, maar het ligt nog altijd rond de 20 jaar.
- > Bij lage rentevoet kun je met dezelfde terugbetalingscapaciteit ofwel een hoger krediet nemen of een krediet sneller afbetalen of een combinatie van de twee kiezen.
- > Banken verlenen zelden nog leningen voor langer dan 25 jaar.
- > Over generaties heen lenen, zoals in Nederland, zullen we niet zien in België, omdat het aanbod en de vraag er niet is.

“Men gaat kredieten aan met een dubbel doel, wat betreft verbouwingen. Enerzijds heb je uiteraard de renovaties met het oog op energiebesparende maatregelen (vb. dubbel glas), daarnaast zie je ook mensen die de woning aan het voorbereiden zijn op er zo lang mogelijk blijven wonen (vb. badkamer en slaapkamer beneden plaatsen, ...), met het oog op het ouder worden .”

- > Verbouwen wordt sowieso gedaan om woningen ofwel energiezuiniger te maken, grotere ruimte te creëren of de woning comfortabeler en esthetischer te maken.

/ Ivo Van Bulck - Febelfin & BVK

- 1 Er is een **verandering te zien in het doel van kredieten**. We zien momenteel een verhouding van 4 aankopen van een huis t.o.v. 1 bouw, waar dit vroeger 3 op 1 was. Er zijn dus **veel minder bouwleningen**, wat te maken heeft met duurdere bouwgronden, de hoge prijs van bouwen en de hoge energienormen (welke ook een hoge kost met zich meebrengen).
- 2 Het verwerven van een woning kan gezien worden als **4e pensioenpijler**. Door een woning te verwerven creëer je een **financiële buffer** voor tijdens je pensioen aangezien je dan geen huur meer moet betalen.
- 3 Een **vastgoedbubbel** zit er niet aan te komen in België omdat we (1) een **heel stabiele vastgoedmarkt** hebben, waarbij 98,8% van de mensen hun lening correct betaalt en (2) de demografische evolutie ervoor zal zorgen dat de **woningnood permanent zal zijn**. Enige waakzaamheid blijft nodig.
- 4 Een krediet aangaan is ook sparen. Het is een keuze die je maakt, waarbij een lange termijn engagement nodig is.
- 5 Kredietverleners berekenen de **terugbetalingscapaciteit** van Belgische gezinnen. Door hier rekening mee te houden zou lenen **geen invloed** mogen hebben op de **dagelijkse manier** van leven en de **levenskwaliteit** van Belgische gezinnen.
- 6 De lage rentevoet zal er niet voor zorgen dat er meer leningen worden aangegaan, maar wel dat de termijnen iets korter worden. Door de **lage rentevoet** kan men namelijk met dezelfde terugbetalingscapaciteit ofwel een **hoger krediet nemen of een krediet sneller afbetalen** of een combinatie van de twee.

Hans Bevers - Econoom Bank Degroof Petercam

Het is zo dat schuld van Belgische huishoudens wel gestegen is de laatste jaren, maar als het gaat om woonleningen, gebeurt dat nog altijd op een heel conservatieve manier. Ten eerste, er is een serieuze eigen inbreng die gevraagd wordt van de banken en ten tweede, een groot deel van de rentevoeten is vast (en niet variabel). Moest er dan toch het risico voordoen van een forse rentestijging, wat we zeker niet denken dat zal gebeuren, dan zit je met die lage rente waaraan vandaag veel gezinnen hebben geleend.”

> Als het gaat om over hoe gezinnen geleend hebben en over de huizenprijzen, dan zijn de 2 voornaamste risico's voor de toekomst: de aanpassing van de fiscaliteit en een forse stijging van de rente. Risico zal beperkt blijven, want beide risico's zullen zich waarschijnlijk niet voorzoen.

“In de praktijk gaat elke bank met de klant samenzitten, individueel gaat men kijken naar de in- en uitgaven en om te zien of dat haalbaar is. Waarbij beide partijen tot een redelijke som komen.”

> Cijfers van Eurostat: Cijfer dat aangeeft hoeveel procent van het inkomen dat gebruikt wordt om aan de lening te spenderen / of om aan huur te spenderen. Als dit over de 40% gaat, dan wordt dat wat gevaarlijk volgens Eurostat. In België is er slechts een heel klein percentage die boven die 40% zit, dus hier hebben we een gezonde situatie.

“Ik denk dat kredietnemers vandaag zich zeer goed informeren en bij verschillende banken langsgaan. Dat is belangrijk voor hen, want je merkt wel dat die rentedaling van de voorbije jaren niet volledig doorgesijpeld is in de rente die banken vragen op woningkrediet.”

> Het is belangrijk dat kredietverlener bij verschillende banken gaan luisteren om op die manier de meest voordelige voorwaarden te krijgen.

Hans Bevers - Econoom Bank Degroof Petercam

“De Belg heeft nog altijd echt wel die baksteen in de maag hé. Dat merk je wel. De Belg houdt vast aan een eigen huis, wil nog altijd een eigen woning. Hij zoekt vooral een instapklare woning, in eerste instantie. In tweede instantie gaan ze vooral renoveren, in derde instantie een woning bouwen en in vierde instantie een appartement kopen.”

> Het is nog altijd heel verstandig om een woning te kopen in België, maar iedere situatie is anders natuurlijk.

“Sowieso worden er meer energiezuinige, meer ecologisch duurzamere materialen gebruikt en ik denk dat daar in de toekomst ook kleiner wonen bij hoort. De Belg woont nog altijd zeer ruim en geeft ook aan dat men daarop gesteld is. Maar ik denk naar duurzaamheid toe, naar energiezuinigheid toe, naar mindere subsidies voor zonnepanelen, en dergelijke, dan lijkt kleiner wonen in de toekomst mij wel een trend die zich zal verder zetten.”

> Ook meer in de steden gaan wonen door de mobiliteit. Vandaag de dag enorm veel problemen met files. Hiervoor moet de fiscaliteit rond auto's aangepakt worden, maar als je wonen in de stad kunt aanmoedigen zal men ook dichter wonen bij de werkplaats.

“Ik denk dat mobiliteit heel belangrijk is, in het kader van de files, dus ook de bereikbaarheid is heel belangrijk. Men maakt altijd een afweging met een zekere rust ook denk ik. Ik denk dat heel veel gezinnen misschien op latere leeftijd het platte land terug opzoeken, maar ik denk naar de toekomst toe dat je toch die aantrekkingskracht van de stad blijft hebben.”

- > CO² uitstoot, minder subsidies voor groene energie, Gaat allemaal in de richting van compacter wonen en daar biedt de stad een beter antwoord op.
- > De huidige grote woningen op het platteland, die dikwijls moeilijke te bereiken zijn, minder geïsoleerd zijn, ik denk niet dat dat nog haalbaar is in de toekomst. Daarom gaan we richting kleinere woningen voor de duurzaamheid, zelfvoorzienend en beter bereikbaar.
 - > Niet perse in de grootsteden, maar ook in middelgrote steden die goed bereikbaar zijn.

/ Hans Bevers - Econoom Bank Degroof Petercam

- 1** **Woonleningen** worden nog altijd op een heel **conservatieve manier** verleend in België. (1) een hoge eigen inbreng wordt gevraagd en (2) meeste rentevoeten zijn vast.
- 2** In België spendeert slechts een klein percentage meer dan 40% van zijn inkomen aan huur of een lening, wat wijst op een **gezonde situatie in België** (cfr. Cijfers Eurostat)
- 3** Het is belangrijk dat kredietverlener **goed geïnformeerd** zijn en **bij verschillende banken gaan luisteren** om op die manier de meest voordelige voorwaarden te krijgen.
- 4** Belg heeft zeker nog steeds een **baksteen in de maag**. Het is belangrijk voor Belgen om een eigen woning bezitten.
- 5** Tegenwoordig worden meer **energiezuinige, meer ecologisch duurzame materialen** gebruikt, daar hoort ook **kleiner wonen** bij.
- 6** De **aantrekkingskracht van de stad zal stijgen**, ook voor gezinnen, doordat **mobiliteit** en **bereikbaarheid** heel belangrijk zijn (in het kader van de files).

/ Tom Lagrange - AXA Bankagent

“Ik merk een grotere financiële bewustwording. De mensen doen geen gekke dingen meer en dat vertaalt zich in het verdwijnen van de hyperlange woonleningen. Ik zie een tendens van het inkorten van looptijden naar een realistische 20 tot 25 jaar.”

- > Belgische gezinnen gaan meer realistische projecten nastreven met een beperking van de leninglast door een hogere inbreng van eigen middelen (al dan niet afkomstig van vorige generaties)

“De 1/3 regel is al een tijdje niet meer actueel. “Enerzijds gaan we eerder naar de 40%, en anderzijds is er een vast reserve die elk gezin moet overhouden afhankelijk van de gezinssituatie.”

- > Vast reserve: op gezinsniveau moet je ongeveer 1200 euro netto overhouden om te leven, voor een alleenstaande is dat ongeveer 1000 euro. Dit mag niet in beslag genomen worden door leningslasten. Dus ongeacht de hoogte van het inkomen houdt men rekening met minimum 1200 euro die je moet overhouden als gezin.
- > Daarbij is het opvallend dat mensen heel erg prijsbewust en realistisch zijn. De mensen hebben meestal zelf echt een goed idee van hoeveel zij kunnen besteden aan een lening. Mensen weten heel goed wat ze kunnen en willen, dit heeft ook te maken met comfort, mensen willen zich niet de strop om de hals laten leggen omdat ze een woning willen.
- > Betalingscapaciteit is niet het enige die meespeelt bij het al of niet aanbieden van een lening, ook de waarde van de woning (verbouwd/niet verbouwd), stabiliteit van inkomsten, ... er zijn dus een aantal parameters die gebruikt worden om een dossier te evalueren.

“Op het moment dat de rentes opnieuw gaan stijgen zal dit natuurlijk een impact hebben. Wat hier iets nuttigs zou zijn om te weten is: wat is eigenlijk het gemiddelde leningsbedrag t.o.v. de waarde van een woning. Persoonlijk denk ik dat dit gemiddeld rond de 70% en 80% ligt. Dus iemand die een woning koopt ter waarde van 200 000 euro, leent daar in de regel een 70 à 80 % van. Dat betekent dat je wel een mooie buffer hebt en je als eigenaar niet onmiddellijk met je rug tegen de muur staat. ”

“Gemoedsrust bij het afbetalen is belangrijk. Mensen die naar het kantoor komen voor informatie hebben meestal al heel goed nagedacht. Ze zoeken en vinden veel informatie op het internet, maar voor de finale beslissing komen ze naar kantoor. Het is dan pas na het advies van het kantoor dat de knoop doorgemaakt wordt.”

- > Het is belangrijk dat de bank agent hen begeleidt bij het opstellen van de totale budgettering (alle kosten bij de notaris, kredietkosten...) en hen informeert over het fiscale plaatje.
- > Vaak hebben mensen de bank agent nodig om beslissing A of B te nemen (bv. Ik kies voor een vaste of variabele rentevoet). De voorwaarde hie is natuurlijk dat je tarief goed is. Er is niemand die zal kiezen voor jou omdat je sympathiek vindt.

Tom Lagrange - AXA Bankagent

“Kopen of lenen, dat is een wijze van benadering. Er zijn mensen die effectief kiezen voor huren, dat is dan niet enkel om financiële redenen, maar ook voor het gemak. Je betaalt je huurprijs en je bent er vanaf. Terwijl een huiseigenaar opdraait voor alle belastingen, het grote onderhoud, ... daar komen dus wel wat kosten bij kijken. Anderzijds wie kiest voor kopen doet dit met een lange termijn visie.”

“Men streeft nog altijd naar kopen. Ik denk dat iedereen nog altijd ultiem streeft om op een bepaalde leeftijd of vanaf een bepaald niveau van inkomsten, een eigen woning te verwerven, al was het maar met een meerjarenplan.”

- > Meerjarenplan: mensen kopen een woning en hebben daar een lange termijnvisie in. Ze gaan wel renoveren maar in stukjes en brokjes, naargelang er ook financiële middelen zijn.

“De overgrote meerderheid kies voor een vaste rentevoet, voor de zekerheid. Mensen willen kunnen inschatten waar ze zullen staan de komende 20-25 jaar. De personen die kiezen voor een variabele rentevoet, de meer speculatieve en avontuurlijke types, dat zijn dan ook de types die het financieel aankunnen.”

“De markt van de appartementen is relatief groot en groter dan vroeger. Ik heb de indruk, als men opteert voor een appartement, dan is dat vaker met een korte termijn visie. Men koopt dat nu omdat er een grote keuze is, ze zijn modern, men is nu vaak alléén of met twee, als er dan gezinsuitbreiding komt dan doet men het appartement van de hand.”

- > Ouderen (65-plussers) gaan vaak kiezen voor het huren van een appartement, ze betalen de huur en zijn dan van alle miserie vanaf (geen tuin onderhouden, geen onroerende voorheffing betalen ...). Zij kiezen voor het gemak.

“Oudere mensen gaan investeren in een tweede woning om bijkomend inkomen te verwerven. Ze lenen daar niet voor of lenen zeer beperkt om te renoveren (woning opfrissen, voldoen aan normen).”

- > Men gaat hier ook lenen om te kunnen genieten van fiscale optimalisatie

“Bij het bouwen van een huis speelt het energiebewuste mee, alsook mobiliteit, dan vooral arbeidsmobiliteit. Waar is de werkplaats?”

- > De wegen slibben dicht. Vroeger was het makkelijk om je te verplaatsen met de wagen, nu is dit veel minder evident geworden. Daarom kiest men ofwel een locatie die dicht bij het openbaar vervoer ofwel dicht bij het werk ligt.
- > Een andere factor is de honkvastheid. Er zijn altijd mensen die de plaatselijke banden met familie en vrienden belangrijk vinden en daarom daar blijven wonen/terugkeren.

/ Tom Lagrange - AXA Bankagent

- 1 Er is een **grotere financiële bewustwording** bij de Belgische gezinnen. Ze weten heel goed wat ze willen en kunnen, zijn **prijsbewust en realistisch**. Daarenboven kiezen ze voor **comfort**, ze willen geen slaaf zijn van hun lening.
- 2 De **1/3 regel is niet meer actueel**, banken gebruiken tegenwoordig **2 normen** om het budget voor een lening vast te stellen. (1) een **verhouding van 60/40** (beschikbare inkomsten t.o.v. leningslasten) en (2) elk gezin moet een **vast reserve** hebben van minimum 1200 euro
- 3 Ondanks dat mensen heel goed geïnformeerd zijn, wordt de finale beslissing vaak in het bankkantoor gemaakt. Hierbij is ook de begeleiding van de bank agent erg belangrijk bij het opstellen van de totale budgettering en het uitleggen van het fiscale aspect.
- 4 Belgen streven er nog altijd naar om op een bepaalde leeftijd een **eigen woning** te verwerven.
- 5 Het **overgrote deel** kiest voor een **vaste rentevoet**, voor de zekerheid. Mensen willen kunnen inschatten waar ze de komende 20-25 jaar aan toe zijn. Enkel mensen die het **financieel aankunnen** zullen kiezen voor een **variabele rentevoet**.
- 6 Oudere Belgen gaan soms investeren in een tweede woning om zo een **extra inkomen** te verweren. Hiervoor gaan ze vaak **beperkt lenen** om zo te genieten van **fiscale optimalisatie**.

/ Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

“De meeste klanten zijn steeds beter geïnformeerd als ze een filiaal binnenstappen, ze weten wat een hypothecaire lening is, of ze een hypotheek of een mandaat moeten nemen, moeten kiezen voor een formule met vaste of variabele rente,... Ze hebben duidelijk een betere productkennis dan enkele jaren geleden. De bankagent moet daarna de financiële normen bepalen”.

- > Het bedrag en de duur van een lening berekenen, samen met het minimaal inkomen dat aan een alleenstaande of een gezin een comfortabel leven garandeert.
- > Een redelijk afbetalingsplan uitwerken waarmee de klant zijn droom toch kan waarmaken: eigenaar worden is een belangrijke beslissing, de klant mag zichzelf niet klem rijden, de levenskwaliteit moet primeren.
- > Jongeren zijn steeds redelijker en benaderen de vastgoedmarkt vrij “traditioneel”.

“De vastgoedmarkt en het hypothecair krediet doen het vrij goed. Uit de onlangs gepubliceerde notarisbarometer 2015 blijkt een stijging van 6 % in de transacties en een voor jongeren makkelijker toegankelijke kredietmarkt.”

- > Lenen is goedkoper dan huren (7/10 mensen zijn eigenaar): de lasten zijn vast, stabiel, mensen weten waartoe ze zich verbinden. De huur daarentegen, wordt geïndexeerd en het huurcontract kan worden gewijzigd. Mensen die hun lening terugbetaalden, worden eigenaar van het pand. Leningen leveren fiscale voordelen op, hoewel die in Vlaanderen steeds kleiner worden.
- > Kopen is echter niet voor iedereen een oplossing (bv. Jongeren die graag in het buitenland gaan werken,...).

“De 30 % regel dateert van vroeger. Die toen algemene regel wordt steeds meer genuanceerd. Met die regel wilde de VS de laagste inkomens beschermen. Tegenwoordig kijken we naar het beschikbaar inkomen zonder alle kredietlasten. Dat inkomen moet voldoende zijn om de levenskwaliteit te waarborgen. We benaderen dan ook eerder de 40 %.

- > De andere kredieten zijn voornamelijk autoleningen. In België maken we minder schulden dan in andere landen.
- > De bankagent kan dan ook een financiële formule voorstellen die de levenskwaliteit waarborgt en rekening houdt met verschillende parameters: de persoonlijke inbreng van de klant, de looptijd van de lening,....
- > Kan die levenskwaliteit niet worden gewaarborgd, dan zal de bankagent de klant afraden een lening af te sluiten. AXA (hoofdzetel) zal dan geen lening toekennen.

/ Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

“De rentevoeten zijn zó laag dat de gemiddelde looptijd van een lening met 3 jaar werd ingekort en dat de meesten kiezen voor een vaste rentevoet. De afgelopen 3 jaar tekent die trend zich op de markt af en zien we dat klanten kiezen voor veiligheid”.

- > Helemaal geen kredieten op heel lange termijn meer, niet meer op 30-35 jaar (om na het pensioen niet meer te hoeven afbetalen).
- > Eigenaar worden wordt makkelijker, zelfs voor jongeren.
- > De bank stelt zich flexibel op als het, bijvoorbeeld, om de waarborg gaat. Voor jongeren die eerst een flat kochten, maar daarna een huis willen kopen, zet AXA de waarborgen om, wat de kosten voor de klant beperkt.

“Over de financiële bubbel lezen we in de pers om het even wat. De internationale overheden baseren zich op slechts één ratio: de inkomens-evolutie in verhouding tot de vastgoedprijzen. Niet het inkomen is echter het juiste criterium, wél het vermogen tot terugbetaling van gezinnen.”

- > Het vermogen tot terugbetaling van gezinnen: het inkomensniveau + het niveau van de rentevoet + de structuur van de lening/het krediet + de fiscale voordelen.
- > Hoewel de vastgoedprijzen in België sterker evolueerden dan de inkomens, blijft België een van de landen met de best beveiligde kredieten:
 - > Bijna uitsluitend vaste rentevoeten.
 - > Variabele rentevoeten evolueren binnen een wettelijk kader, waardoor de rentevoet hooguit kan verdubbelen en maximaal met 3-5% kan schommelen, naargelang het contract.
 - > De kredieten op 40 jaar bestaan niet meer in België (zoals die wel nog in Nederland en de VS bestaan). Kredieten die uitsluitend op intresten betrekking hebben, werden in België nooit toegekend. Onze kredieten zijn structureel gezond.
- > Exogene factoren spelen eveneens een rol in de stabiliteit van de markt:
 - > Het aantal woningen is niet exponentieel gestegen tijdens de hausse op de vastgoedmarkt (zoals in Spanje).
 - > Belgische eigenaars wonen in hun huis, waardoor de vastgoedprijzen geen invloed hebben op hun levenskwaliteit.
 - > België blijft een rijk land: het BBP per inwoner bezorgt België een koppositie.
 - > De rijkdom is in de laatste jaren evenwichtig en stabiel gespreid (GINI-index).

Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

“In vergelijking met enkele jaren geleden hebben mensen niet langer het mes op de keel. Uit statistieken blijkt verder dat de markt stabiel is”.

- > 85% van het bedrag wordt meestal ontleend. De persoonlijke inbreng is gestegen, omdat sparen weinig opbrengt en de mensen liever investeren.
- > €120.000 - 130.000 is het gemiddeld ontleende bedrag (combinatie van aankoop- en renovatiekredieten). In de hogere sociale klassen ligt dat bedrag iets hoger.

“Woningen zijn een afspiegeling van maatschappelijke evoluties. Toen de economische vooruitzichten niet rooskleurig waren, kenden we moeilijke jaren. Onze klanten maken zich ook zorgen over de klimaatverandering en het energievraagstuk, net als over de demografische verschuivingen. Er duiken dan ook nieuwe woonvormen op: samenwonen, de fel besproken buidelwoning...”

- > Alleenstaande klanten, eenoudergezinnen, senioren en mensen die hun woning moeten herbekijken. Bijvoorbeeld:
 - > Studio's op het gelijkvloers voor ouders van hoge leeftijd
 - > Projecten met woonerven: een aantal kleinere huizen met gemeenschappelijke ruimtes
- > Uitbouw van buurtdiensten, keuze in vervoermiddelen, gezondheidszorg, hobby's
- > Implicaties voor onze woningen:
 - > Meer flats dan huizen, kleinere woningen, inkrimping van de ruimte, opsplitsing van gebouwen/herenhuizen in Brussel, om er flats te kunnen inrichten
 - > Meer renovaties in plaats van nieuwbouw (aangemoedigd door het lagere btw-tarief van 6% op 10 jaar)
 - > Vraag naar investeringen rond de energieprestaties van panden/lpassiefwoningen, met het oog op besparingen en uit ecologische overwegingen

“Mensen die een lening afsluiten, denken vooraf niet aan de impact die veranderingen in de gezinssituatie op de levenskwaliteit kunnen hebben... Daarom is het belangrijk advies in te winnen bij een bankagent, die verschillende oplossingen kan voorstellen.”

- > Bijvoorbeeld: de kredieten van elkaar loskoppelen, de looptijd van het krediet verlengen voor de partner die wil blijven betalen,...

/ Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

- 1 Ondanks de economische situatie in de voorbije jaren, doen **hypothecaire leningen het goed**. Belgen **kopen** nog steeds **vaker** dan ze huren. Gemiddeld 7 op 10 mensen worden eigenaar.
- 2 De **lage rentevoeten**, zowel voor leningen als voor spaargeld, geven **impulsen aan de vastgoed- en de kredietmarkt** en geven meer mensen de kans om eigenaar te worden, ondanks de hoge vastgoedprijzen.
- 3 Het **risico op een financiële bubbel in België is quasi nihil**. Dankzij de wetgeving en exogene factoren (bv. het BBP en de GINI-index) blijft België een markt met **beveiligde, gezonde en stabiele kredieten**.
- 4 De **30 %-regel is geëvolueerd**. Banken houden nu rekening met het beschikbaar inkomen zonder alle kredietlasten. Dat inkomen moet nu bijdragen tot een goede levenskwaliteit.
- 5 Het is belangrijk dat de bank aan klanten een **redelijk afbetalingsplan**, dat tegelijk rekening houdt met de levenskwaliteit én met de dromen. De **jonge generatie** is goed geïnformeerd dankzij internet. Bij de uitwerking van projecten lijkt ze meer **voor die aanpak open te staan**.
- 6 Woningen passen zich aan economische en maatschappelijke evoluties aan: **kleinere woningen**, afgestemd op **verschillende fases** in het leven en rekening houdend met **trends op het vlak van energie- en milieubeheer**.