



Bart van Opstal
Patrick Luysterman

Een huis
kopen is
niet zou
moeilijk
MOGEN zijn

HET COMPLETE VASTGOEDBOEK

VAN SCHATTING TOT
SCHENKING EN ALLES
DAARTUSSENIN

Lannoo

VOORWOORD

VASTGOED. VAST GOED?

7

HOOFDSTUK 1

HOE WERKT DE HUIZENMARKT?

9

Waarom lenen we (steeds meer) voor een huis?	10
Welke rol speelt de (dalende) rente?	15
Wat bepaalt de vraag op de huizenmarkt?	18
Wat bepaalt het aanbod op de huizenmarkt?	28
Is de huizenmarkt in balans?	34
Wat zijn de risico's op de huizenmarkt?	37

HOOFDSTUK 2

WAT KOST EEN HUIS KOPEN?

45

Wie bepaalt de prijs van een huis?	45
Hoe wordt de prijs van een huis bepaald?	47
Hoe wordt de prijs van een bouwgrond bepaald?	53
Blijven de prijzen stijgen?	58
Met welke kosten moet je rekening houden als je een huis koopt?	63
Heb je recht op een subsidie of premie voor renovaties?	73

HOOFDSTUK 3

HOE KOOP JE EEN HUIS?

80

Hoe begin je aan een geslaagde huizenjacht?	80
Welke rol spelen de bank, de makelaar en de notaris?	84
Op welke manieren kun je een huis kopen?	87
Hoe krijg je een krediet van de bank?	94
Hoe breng je een bod uit?	103
Wat zijn de verschillende stappen bij een aankoop?	112
Kun je beter een huis bouwen of kopen?	118
Kies je voor een huis of appartement?	120
Hoe kun je je kind helpen om een huis te kopen?	122

HOOFDSTUK 4

HOE VERKOOP JE JE HUIS?

131

Hoe bepaal je de verkoopprijs van je huis?	131
Hoe bereid je de verkoop van je huis voor?	136

HOOFDSTUK 5

HOE BESCHERM JE JE HUIS EN JE GEZIN? 145

Wat als je partner en jij niet evenveel kunnen betalen?	145
Getrouwd of niet getrouwd, maakt het iets uit voor je huis?	155
Wat gebeurt er met het huis als jullie uit elkaar gaan?	162
Wat als een van jullie sterft?	169
Wat als je geen partner of kinderen hebt?	190
Opnieuw beginnen met iemand anders?	191
Wat als je geen beslissingen meer kunt nemen over je huis?	196

HOOFDSTUK 6

WAAROM INVESTEER JE IN EEN HUIS? 202

Is kopen altijd beter dan huren?	202
Is het interessant om te lenen, ook al heb je het niet nodig?	208
Is investeren in een huis altijd de beste keuze?	212
Investeren in bakstenen of papieren vastgoed?	224
Investeren aan de kust?	227
Loont investeren in studentenhuisvesting?	233
Is een assistentiewoning een goede investering?	236
Wat is een realistisch rendement op een vastgoedinvestering?	241

HOOFDSTUK 7

WAT BRENGT DE TOEKOMST VOOR DE HUIZENMARKT? 250

Blijft een huis betaalbaar voor iedereen?	250
Moeten we opletten voor een vastgoedzeepbel?	256
Wat is de impact van de klimaatmaatregelen?	262
Wat is de impact van de bouwshift?	270

NAWOORD

VASTGOED. VAST GOED? TIEN BOUWSTENEN VOOR DE TOEKOMST 275

Dankwoord	287
Bijlage: woningprijzen	290
Register	306
Bibliografie	310

VOORWOORD

VASTGOED. VAST GOED?

‘Als je eenmaal weet hoe het allemaal werkt, is een huis kopen niet moeilijk. Of ja, het zou niet moeilijk mógen zijn.’ Zo werd de toon gezet voor dit boek, in een doordeweeks gesprek tussen ons beiden, economisch journalist Patrick Luysterman en notaris Bart van Opstal. Beiden zijn we gebeten door vastgoed en we bouwden daarin elk onze eigen expertise uit. De ene bekwaamde zich decennialang in de economische invalshoek op de redactie van De Tijd, de andere engageert zich bij de Federatie van het Notariaat om de juridische invalshoek zo duidelijk mogelijk te communiceren naar het publiek. Twee kanten van eenzelfde verhaal. Nee, een huis kopen is niet moeilijk, maar je moet weten hoe het werkt. Wat zijn de mogelijke valkuilen? Hoe werkt en evolueert de markt? En hoe pas je je eigen verwachtingen daaraan aan?

Laat ons een open deur intrappen: een huis kopen is een investering. Maar is het een betaalbare investering? ‘Jonge mensen kunnen geen huis meer betalen!’ hoor en lees je vaak. En toch is een kwart van de kopers in Vlaanderen 30 jaar of jonger. Waar komt dat contrast tussen praktijk en perceptie vandaan? Ligt het aan de prijzen? Of is het de rente die ons parten speelt? En wat met ons spaargeld? Hebben we daar meer of minder van dan vroeger? In dit boek trachten we feit van fictie te onderscheiden, zodat je ronkende krantenkoppen over vastgoed in hun context kunt plaatsen.

Wat is een huis vandaag precies waard? Waarde is een concept dat we zo objectief mogelijk willen bekijken. In werkelijkheid hangt de waarde van een huis af van emoties en psychologie, en van de timing van een verkoop. Een huis is namelijk waard wat een koper ervoor wil betalen. In een klimaat waarin de huizenprijzen fors stijgen en een degelijk bod

uitbrengen vaak niet meer volstaat, is het belangrijk om te weten waar je precies op moet letten. Waar ben je op aan het bieden? Is het een berekend risico dat je vermogen zal aandikken, of een financiële vergissing die je vermogen in de toekomst zal aantasten?

Een huis kopen kan een Jenga-toren zijn als de basis niet goed zit. De basis leggen voor een goede investering begint niet op een immosite, maar bij je thuis, met het denkwerk over je toekomst, met de gesprekken die je hebt met je ouders of je kinderen over financiële steun. Met je partner die uitrekent hoeveel hij of zij kan missen op de spaarrekening. Zonder stevige basis kun je niet bouwen aan de volgende laag: een geslaagde huizenjacht en het uitbrengen van het winnende bod. Daarvoor moet je gaan aankloppen bij verschillende spelers: de bank, de notaris, de makelaar. Wie zijn ze? Wat doen ze? Waarmee kunnen ze je helpen? Wij stippelen hier het hele traject voor je uit, van kredietaanvraag tot modelbod, zodat je de juiste vragen kunt stellen bij elke stap.

Zoveel jaren later komt die wankelende toren weer tevoorschijn: wanneer je je huis wilt verkopen. Ook hier zijn er stappen die je moet nemen. Sla je er een over, dan dreigt de toren om te vallen. In plaats van met een roze bril zullen wij je wapenen met een duidelijk referentiekader, zodat je weet hoe je de verkoop van je huis moet voorbereiden en welke prijs je kunt verwachten.

Een huis kan een bakstenen spaarboekje zijn. Maar wat als de persoon met wie je een krediet aanging niet de ware blijkt te zijn? Wat met je kinderen, je pluskinderen, je kleinkinderen? Kies je voor een assistentiewoning op je oude dag? Investeer je beter in studentenhuisvesting, of toch in dat tweede verblijf aan zee? Wie vastgoed koopt, moet rationeel nadenken over zijn of haar persoonlijke en gezinssituatie. Met onze tips kun je je indekken tegen toekomstige tegenslagen en neem je doordachte beslissingen over je huis en je portefeuille.

Dit boek wil je wapenen met voldoende financiële en juridische kennis, zodat jij op een slimme manier en met de juiste bouwstenen je vastgoed-toren kunt opbouwen. Met het nodige voorbereidingswerk en voldoende info mag er wel eens een blokje vallen. De toren zal er nog altijd staan.



HOOFDSTUK 1

HOE WERKT DE HUIZENMARKT?

Welkom in een van de grootste clubs van Vlaanderen. Driekwart van de Vlamingen heeft vandaag al een eigen stekje, en honderdduizenden anderen hopen die stap weldra ook te zetten. Voor de eerste keer of opnieuw. Jij toch ook? Je droomhuis vinden in een markt van 3,3 miljoen woningen is een uitdaging. Zeker in tijden van stijgende prijzen, als je budget beperkt is én er heel wat kapers op de kust zijn. Je staat dus sterker als je de werking van de huizenmarkt beter begrijpt.

‘Dit kunnen we nooit betalen.’ Hoe vaak heb je jonge mensen, alleenstaanden maar ook koppels dat de voorbije jaren niet horen zeggen? Nochtans liggen zowel de gemiddelde verkoopprijs als het aantal transacties hoger dan ooit. Hoe kan dat nu?

Laat er geen twijfel over bestaan: een huis kopen is voor een doorsneegezin een zware financiële inspanning. In 2021 betaalde de Vlaming volgens Notaris.be gemiddeld 329.747 euro voor een huis.¹ Voor een appartement was dat 262.414 euro. Zeker voor starters als Stijn en Amber is dat een smak geld. Ze zijn nog niet zo lang aan het werk en ze staan al meteen voor wat waarschijnlijk de belangrijkste investering in hun leven zal worden. Niet alleen financieel, trouwens. Het is ook de plaats waar ze een groot deel van hun tijd zullen doorbrengen. In goede en in kwade dagen.

Kunnen ze beter nog even wachten of is het verstandiger om zo snel mogelijk die grote stap te zetten naar de aankoop van een huis? Ze aarzelen. Ze zijn bang de prijsstijgingen achterna te lopen. Tussen 2016 en 2021 zijn huizen en appartementen respectievelijk 23,5 procent en 18,8 procent duurder geworden. Stijn en Amber kunnen vandaag lenen tegen een rentevoet van ongeveer 1,5 procent.

1 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn de cijfers in dit boek gebaseerd op informatie die op 1 maart 2022 beschikbaar was.

Ambers ouders Marc en Hilde hebben andere tijden gekend. In 1982, het jaar van de devaluatie van de Belgische frank, konden ze al een huis kopen voor slechts (omgerekend) 45.000 euro. Ze hadden gelukkig al veel gespaard. Ze moesten wel lenen tegen een rentevoet van 13 procent.

Deden de ouders veertig jaar geleden een koopje en zullen hun kinderen vandaag veel te veel boven de marktprijs moeten betalen? Neen. Beide bedragen zijn niet uitzonderlijk voor het moment van aankoop. Marc en Hilde kochten een huis tegen de prijs die toen gangbaar was voor een woning voor een doorsneegezin, en hetzelfde geldt voor een mogelijke aankoop door Stijn en Amber vandaag.

Dat huizen veel duurder zijn geworden en dat veel mensen de sterk stijgende prijzen toch kunnen blijven betalen, is op de eerste plaats het gevolg van de forse daling van de rente op het woonkrediet. Bij een daling van de rente kun je een hoger totaalbedrag lenen, zonder dat je elke maand meer terugbetaalt aan de bank. We leggen je verderop uit hoe belangrijk dat voor jou is en hoe je daar optimaal van kunt genieten.

Ook de stijging van het beschikbare inkomen en de fiscale steunmaatregelen spelen een belangrijke rol in de evolutie van de huizenprijzen. En dan is er ook nog de impact van de inflatie. Die meet het zogenaamde verlies aan koopkracht. Inflatie of verlies aan koopkracht betekent dat je om eenzelfde brood te kopen vandaag meer euro's moet neertellen dan gisteren. Daarnaast is er ook het spel van vraag en aanbod. In wat volgt bekijken we wat dat allemaal betekent voor Amber en Stijn, en voor jou. Zo ben je beter gewapend om op zoek te gaan naar jouw droomhuis.

WAAROM LENEN WE (STEEDS MEER) VOOR EEN HUIS?

Een huis verwerven is voor veel Belgen de grootste investering van hun leven. Het bouw- of aankoopbedrag kunnen de meesten, zeker als ze jong zijn, niet zomaar in één keer ophoesten. Ze moeten lenen.

Nooit eerder hebben de Belgen zo veel geleend voor hun huis. In 2021 werd voor 50 miljard euro aan nieuwe hypothecaire kredieten met particulieren afgesloten, zowel voor nieuwe als bestaande huizen. Dat bedrag is exclusief de herfinancieringen. Het was het tweede jaar op rij dat het historische record werd gebroken.



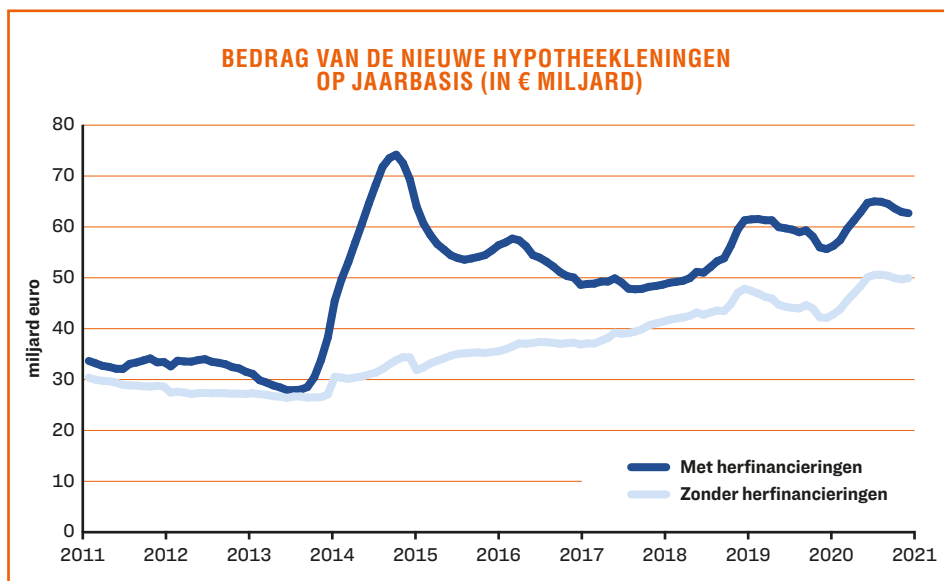
Wanneer je een **hypothecaire lening** afsluit, zal de bank een **hypotheek** op je huis laten vestigen. Juister is eigenlijk om te spreken van een **hypothecair krediet**, maar deze begrippen worden in de dagelijkse praktijk wel eens door elkaar gebruikt. Een hypotheek is een zekerheidsrecht, dat wil zeggen dat je huis dient als onderpand voor de lening. Zo is de bank 'zeker' dat ze haar geld zal terugkrijgen wanneer jij je lening niet meer kunt afbetalen.



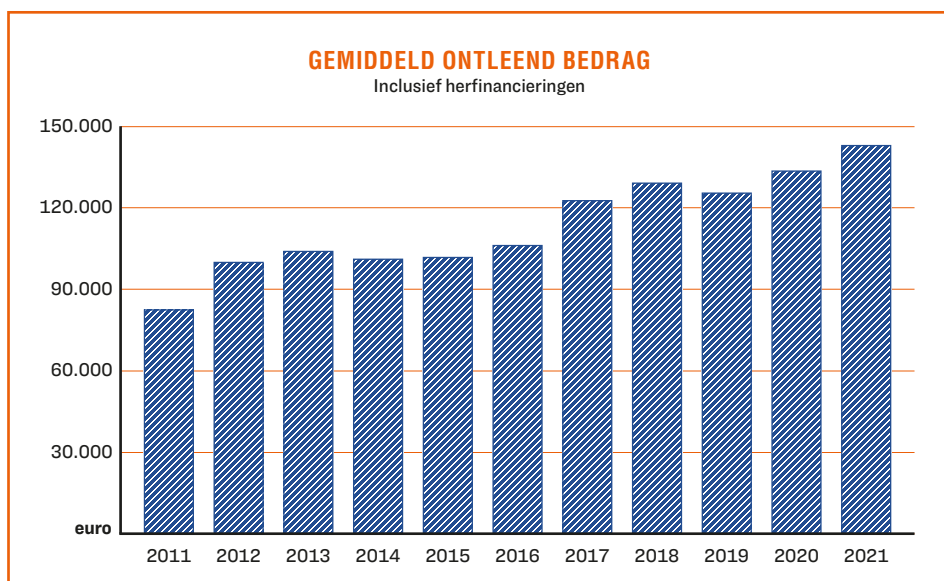
Soms kan het interessant zijn om te onderhandelen met je bank – of zelfs met een andere bank – om je lopende hypothecaire lening te vervangen door een nieuwe, tegen betere voorwaarden. Dat heet dan een **herfinanciering**. Veel Vlamingen hebben dat de voorbije jaren gedaan om te kunnen genieten van de daling van de rentevoeten. Sommigen konden op die manier duizenden euro's besparen. Omdat een herfinanciering gepaard gaat met extra kosten, is het eigenlijk pas interessant om je lening te heronderhandelen vanaf een rentevoet die 1 procent lager ligt dan je huidige.

Lenen we steeds meer omdat huizen steeds duurder zijn geworden? Of worden huizen steeds duurder omdat we de voorbije jaren steeds meer konden lenen? Het is het verhaal van de kip en het ei. Wat was er eerst? Eén ding is zeker: de ontleningscapaciteit verklaart in belangrijke mate de huizenprijzen. Dat blijkt uit internationaal onderzoek. Het Steunpunt Wonen komt tot dezelfde conclusie voor de Vlaamse huizenmarkt.² 'Door de daling van de hypothecaire rentevoet van 6 procent in 2000 naar 1,5 procent in 2020, is de ontleningscapaciteit met 62 procent toegenomen', zegt onderzoeker Frank Vastmans. 'Alleen al door die forse daling van de rentevoet konden de woningprijzen in die periode met 2,5 procent per jaar toenemen.'

² Het Steunpunt Wonen is een onafhankelijk multidisciplinair samenwerkingsverband van wetenschappelijke experts van de KU Leuven, de Universiteit Antwerpen en de VUB. Onder anderen Sven Damen, Frank Vastmans en Sien Winters werkten eraan mee. Het Steunpunt Wonen helpt met zijn jarenlange onderzoek de Vlaamse overheid bij de voorbereiding van haar woonbeleid. In 2021 publiceerde het Steunpunt Wonen de eerste Vlaamse Woonmonitor. De hele Vlaamse huizenmarkt wordt daarin in kaart gebracht. De studies van de onderzoekers en de Vlaamse Woonmonitor 2021 zijn vrij toegankelijk en zijn een goudmijn voor iedereen die de Vlaamse huizenmarkt beter wil begrijpen.



GRAFIEK 1. Het totaalbedrag van nieuwe hypothecaire kredieten, uitgedrukt in miljard euro.
Bron: Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Nationale Bank.



GRAFIEK 2. Het gemiddeld ontleend bedrag bij een hypothecair krediet.
Bron: Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Nationale Bank.

Laat er dus geen twijfel over bestaan: we lenen niet meer omdat de banken plots liefdadigheidsinstellingen zijn geworden en guller zijn geworden, maar wel omdat onze ontleningscapaciteit groter is geworden.

Elke bank probeert bij een aanvraag voor een hypothecair krediet precies in te schatten hoeveel de aanvrager (vaak een koppel) financieel aankan. Hoeveel kunnen Stijn en Amber maandelijks afbetalen voor hun woonkrediet zonder zichzelf bij de minste tegenslag in de problemen te brengen? En hoeveel eigen inbreng moeten ze doen bij de start?

De ontleningscapaciteit van Stijn en Amber wordt vooral bepaald door de hypothecaire rente, het nettogezinsinkomen en de fiscale behandeling (zie 'Hoe krijg je een krediet van de bank?' in hoofdstuk 3).



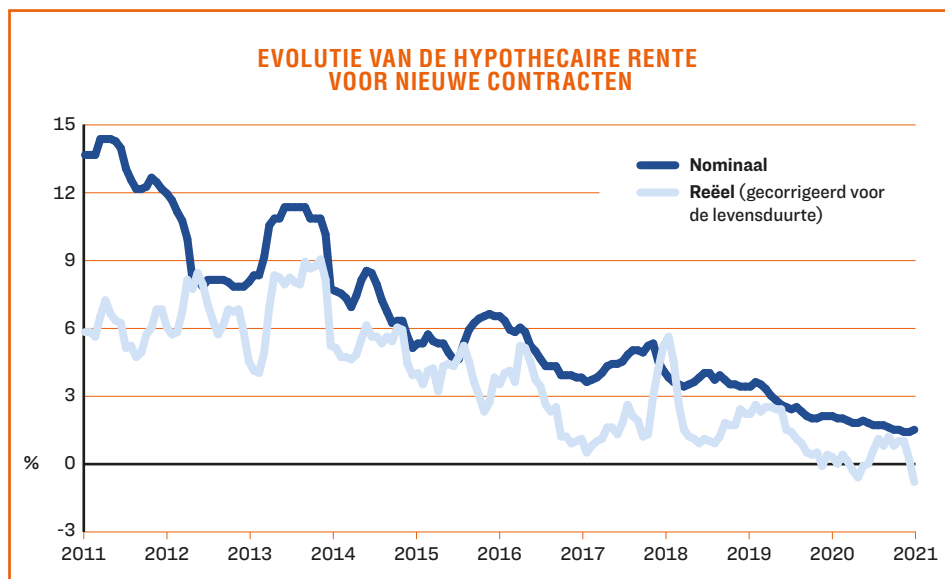
Mensen die een huis willen kopen, doen meestal een beroep op een hypothecair krediet. De bank leent geld uit, maar zoals je al vaak hebt gehoord: 'Geld lenen kost ook geld.' De kostprijs van een lening is de **rente** of de interest, uitgedrukt in een percentage. De rente heeft meerdere functies. Ze is niet alleen de vergoeding voor de bank, maar is ook gedragsbepalend voor kopers: hoe langer je wacht om de bank terug te betalen, hoe hoger de verschuldigde rente. Bovendien heeft de rente ook een compenserend effect: ze compenseert de inflatie gedurende de looptijd van een lening.

Dat Marc en Hilde in de jaren tachtig leenden tegen meer dan 10 procent en Stijn en Amber dankzij allerlei kortingen vandaag tegen iets meer dan 1 procent, heeft vooral te maken met de evolutie van de marktrente voor hypothecaire leningen.

De hypothecaire rente van het moment wordt op de eerste plaats bepaald door de langetermijnrente op de wereldmarkt. Die is de voorbije decennia fors gedaald. De monetaire overheden in de meeste landen zijn erin geslaagd de torenhoge inflatie uit de jaren zeventig en tachtig steeds zeer sterk terug te dringen. De gemiddelde inflatie op jaarbasis werd in België meer dan gedecimeerd, van 12,63 procent in 1974 (met een piek van meer dan 15 procent als gevolg van de oliecrisis) naar 0,74 procent in 2020. Vooral door de sterke stijging van de energieprijzen in de loop van 2021 bedroeg de inflatie in dat jaar gemiddeld 2,44 procent.

In maart 2022 bereikte de inflatie een nieuw hoogtepunt van 8,31 procent, het hoogste peil sinds 1983. Het meest waarschijnlijke scenario was op dat ogenblik dat de inflatie in de tweede helft van 2022 fors zou dalen en de komende jaren ook relatief laag zou blijven. Als gevolg van de explosie van de energie- en de grondstofprijzen en de Oekraïne-crisis verhoogde de Nationale Bank eind maart haar prognose voor de inflatie voor heel 2022 van 4,9 procent naar 7,4 procent. In 2023 zou die inflatie nog net boven de 2 procent uitkomen.

Dat is zeer belangrijk om te weten voor kandidaat-kopers. Zodra je eigenaar bent, kan inflatie ook jouw bondgenoot zijn. Het maandelijks bedrag dat je moet betalen aan de bank blijft onveranderd, maar je loon stijgt wel als gevolg van de automatische indexerings. Als de inflatie aanhoudt, is de kans wel groter dat de centrale banken de rente optrekken en uiteindelijk ook de hypotheekrente stijgt, waardoor je voor nieuwe contracten minder kunt gaan lenen voor hetzelfde aflossingsbedrag.



GRAFIEK 3. De evolutie van de hypotheekrente voor nieuwe kredieten. Bron: Nationale Bank.

WELKE ROL SPEELT DE (DALENDE) RENTE?

Hoe lager de hypothecaire rente, hoe meer je kunt lenen.

Stel dat Stijn en Amber maandelijks een netto gezamenlijk inkomen hebben van 3000 euro. De bank gaat ervan uit dat ze maandelijks 1000 euro kunnen betalen aan de bank. Een derde van het maandinkomen geldt als vuistregel bij een normale kredietverlening. De vraag is dan wat ze met die maandelijkse afbetaling kunnen bereiken. Met andere woorden: hoeveel kunnen Stijn en Amber over een bepaalde periode (de looptijd van de lening) met die 1000 euro lenen?



Het maandelijkse bedrag dat je aan de bank betaalt om een hypothecair krediet af te lossen wordt ook wel **mensualiteit** genoemd. In eerste instantie dient de mensualiteit om de rentevergoeding te betalen van de maand die je verschuldigd bent op het nog niet betaalde gedeelte van de lening. In tweede instantie dient wat na de rentebetaling van die maand overblijft om een schijf af te betalen van het bedrag dat je hebt geleend en tegen het einde van de lening volledig moet hebben terugbetaald.

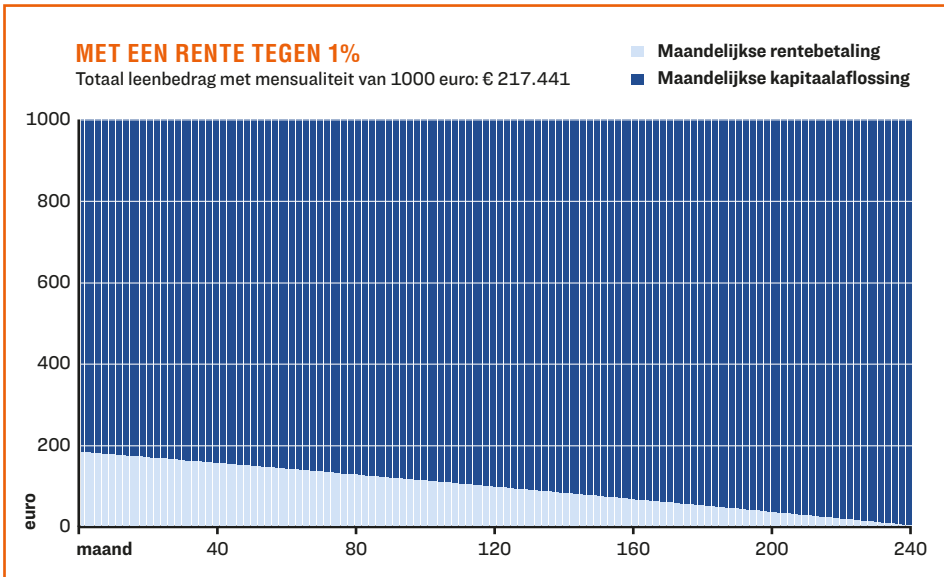
Stel dat Stijn en Amber een lening afsluiten met een looptijd van 20 jaar en een vaste rentevoet van 1 procent per jaar. Ze kunnen met een maandelijkse betaling van 1000 euro een lening van 217.441,27 euro aangaan. In totaal zullen ze over die 20 jaar (240 maanden) 240.000 euro aan de aflossing van hun lening besteden (217.441,27 euro aan kapitaalaflossingen en 22.558,73 euro aan rentevergoeding).

De eerste maand moet er interest worden betaald op het totale startbedrag van de lening (217.441,27 euro). Met een vaste rentevoet van 1 procent is dat 181,20 euro. Die maand kan er nog 819,80 euro (1000 euro - 181,20 euro) naar de lening gaan.

Een eerste financiële hefboom treedt in werking. Hoe meer je afbetaalt, hoe minder je elke maand aan rentevergoeding moet betalen. In het begin van de lening is het bedrag dat aan de afbetaling van het geleende bedrag wordt besteed, nog zeer beperkt. Als het saldo van het geleende bedrag maand na maand kleiner wordt, wordt het bedrag dat

aan rente is verschuldigd ook steeds kleiner. Maand na maand neemt het aandeel van de afbetaling van het krediet toe omdat het resterende bedrag steeds daalt en de resterende looptijd steeds korter wordt.

Bij hun twaalfde afbetaling (dus de laatste maand van het eerste jaar van de afbetaling over 20 jaar) is het gedeelte rentevergoeding gedaald naar 173,66 euro. Het gedeelte terugbetaling van het saldo van het bedrag van de lening is gestegen van 818,80 euro in de eerste maand naar 826,34 euro in de twaalfde maand.

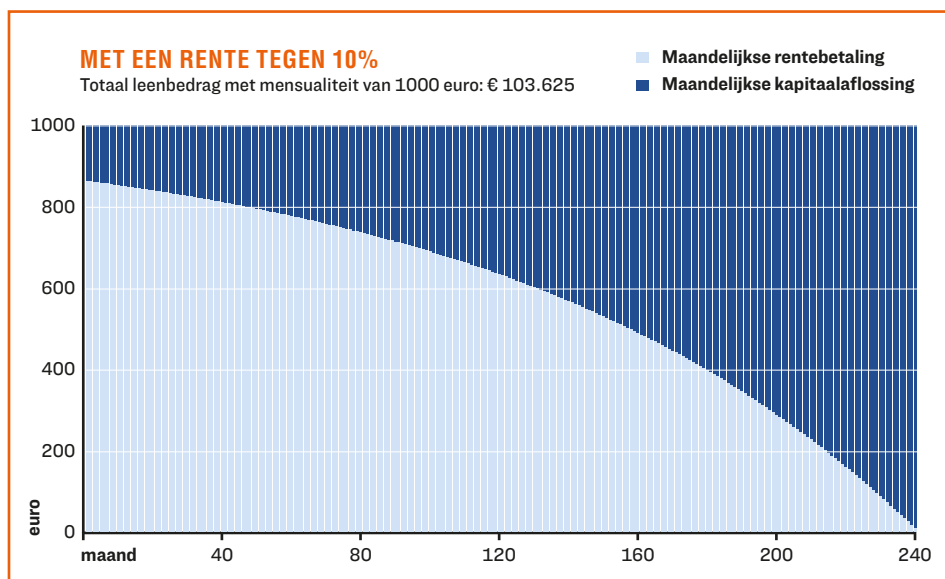


GRAFIEK 4. De looptijd van een lening: het verloop van de interest- en kapitaalaflossing over een periode van 20 jaar bij een lening met een vaste rentevoet van 1 percent.

Een tweede, nog veel belangrijkere hefboom die meespeelt, is de hoogte van de rente die je betaalt. Bij een hogere rente ligt het aandeel rente dat je moet betalen op het uitstaande geleende bedrag hoger dan bij een lagere rente. Als de rente 2 procent bedraagt op een lening met een vaste rentevoet en een looptijd van 20 jaar, gaat bij de eerste betaling van 1000 euro 329,46 euro naar de terugbetaling van de rente en 670,64 euro naar de afbetaling van het geleende bedrag.

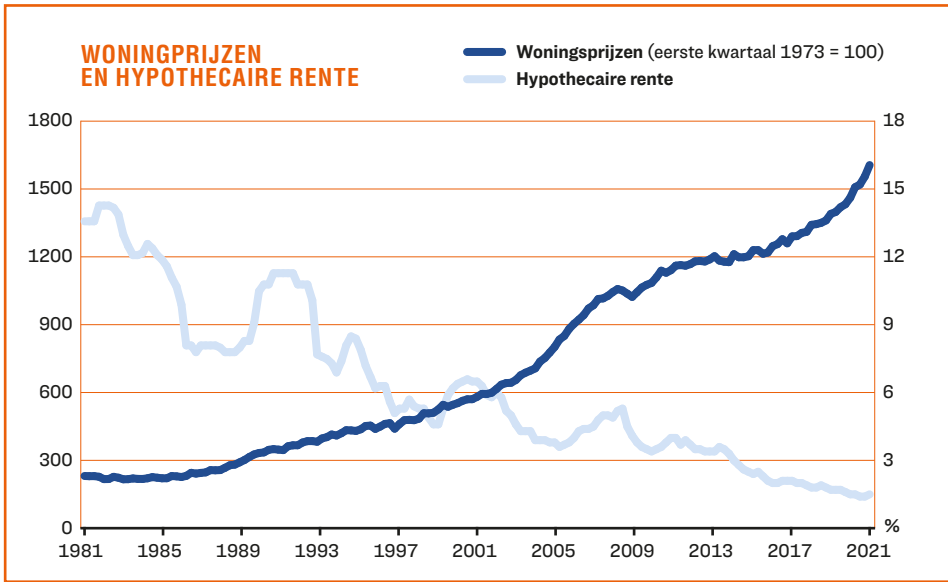
Die hefboom wordt zwaar onderschat. Op het eerste gezicht maakt een maand misschien geen groot verschil, maar op een lening met een looptijd van bijvoorbeeld 20 jaar – dat zijn 240 maanden – is het effect wel degelijk zeer groot.

Stijn en Amber betalen over de hele looptijd van de lening op 20 jaar tegen 1 procent vast in totaal 22.558,73 euro aan rente. Omdat er zo weinig naar de afbetaling van rente moet gaan, kunnen ze met hun 1000 euro per maand een lening aangaan van 217.441,27 euro. Als ze 2 procent rente hadden moeten betalen, hadden ze met hun maandelijkse aflossing van 1000 euro maar 197.674,03 euro kunnen lenen. Dat komt omdat een groter deel van de 240.000 euro naar de betaling van de hogere rentevergoeding moet gaan.



GRAFIEK 5. De looptijd van een lening: het verloop van de interest- en kapitaalaflossing over een periode van 20 jaar bij een lening met een vaste rentevoet van 10 procent.

Dat is niet te vergelijken met wat je moest betalen aan rente in het tijdperk van Ambers ouders Marc en Hilde. Die betaalden in de jaren tachtig een rente van meer dan 10 procent. Met een rentevoet van 10 procent en een maandelijkse betaling van 1000 euro aan de bank zullen zij na 20 jaar dus meer betaald hebben aan rente (136.375 euro) dan aan de afbetaling van het geleende kapitaal (103.625 euro). Tegen een rente van 1 procent vertegenwoordigen de gecumuleerde rentelasten nauwelijks een tiende van het geleende bedrag. Vandaag kun je dus met eenzelfde betaling per maand meer dan het dubbele lenen als toen.



GRAFIEK 6. De impact van de dalende hypothecaire rente op de huizenprijzen. Bron: Nationale Bank.

WAT BEPAALT DE VRAAG OP DE HUIZENMARKT?

Een historisch lage rentevoet maakt veel mogelijk, maar niet alles. En vooral: lang niet voor iedereen. Griet is 25, single en wil graag op eigen benen staan. Ze droomt van een eigen appartementje en hoopt op een lening bij de bank. Ze wil graag gebruikmaken van de lage hypothecaire rentevoeten. De bank beoordeelt vooral of ze een voldoende hoog en regelmatig inkomen heeft. Wanneer Griet zegt dat ze in de horeca werkt, fronst bankier Frank zijn wenkbrauwen. Singles, een snel groeiende groep in onze samenleving, worden niet echt bevoordeeld bij hun zoektocht op de huizenmarkt. Al ligt het probleem bij Griet misschien vooral aan de combinatie met haar job. Haar beste vriend Sam, nochtans ook single, werkt als IT'er en wordt met meer enthousiasme ontvangen in de bank.

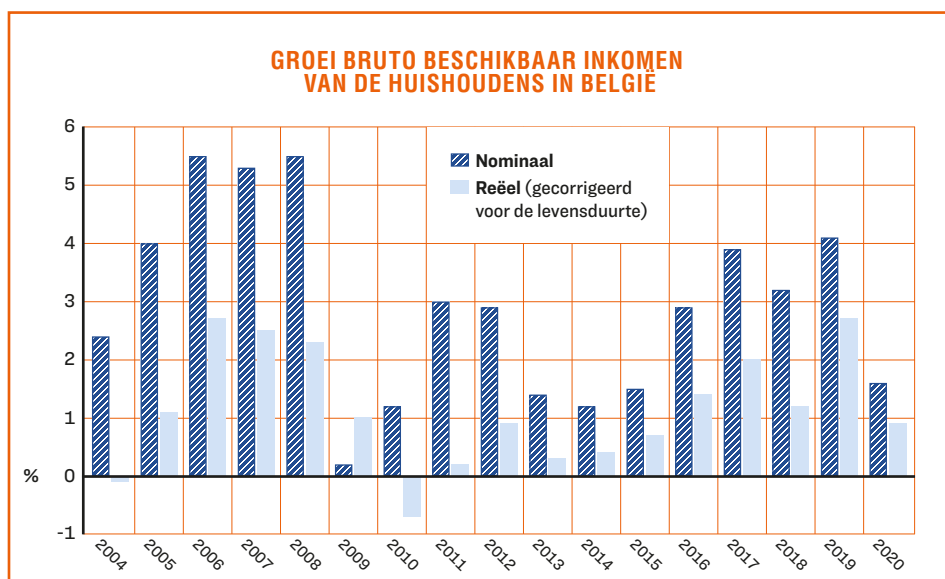
Beschikbaar inkomen en werkloosheidsgraad

Zelfs met een zeer lage rente speelt het beschikbaar inkomen nog altijd een cruciale rol. Het is uiteindelijk met dat beschikbaar inkomen dat de

lening moet worden afbetaald. Het beschikbaar inkomen is de voorbije jaren in België – met uitzondering van 2010 – jaar na jaar (weliswaar bescheiden) blijven stijgen. De Belgische economie presteerde het voorbije decennium behoorlijk, mede door de goede gang van zaken in de buurlanden Duitsland en Nederland, de belangrijkste handelspartners van Vlaanderen.

Ook de zekerheid over dat inkomen bepaalt, in elk geval op korte en middellange termijn, de vraag naar woningen. Als je vreest je job en dus je inkomen te verliezen, zul je minder gemakkelijk de stap zetten naar de aankoop van een woning. Zelfs als jouw eigen job vrij zeker is, zul je sneller twijfelen in een periode waarin veel bedrijven sluiten en meer mensen rond jou hun job verliezen. De evolutie van het consumentenvertrouwen speelt daarom een grote rol in de vraag naar woningen.

In periodes van dalende werkloosheid boert de woningmarkt meestal goed. De werkloosheidsgraad is in België in de eerste negen maanden van 2021 gedaald tot 6,3 procent (in Vlaanderen zelfs tot 4,1 procent). Dat is beduidend onder het niveau in de Europese Unie (EU 27: 7,4 procent). In 2015 zat de werkloosheid in België nog op 8,5 procent.



GRAFIEK 7. De groei van het bruto beschikbaar inkomen van de huishoudens in België over een periode van 20 jaar. Bron: INR, Nationale Bank.

www.lannoo.com

Registreer u op onze website en we sturen u regelmatig een nieuwsbrief met informatie over nieuwe boeken en met interessante, exclusieve aanbiedingen.

Omslagontwerp: Mieke Verloigne, Studio Lannoo

Omslagfoto: Bart Azare, Fednot

Illustraties: Bram Zwinnen, Studio Zwam

Vormgeving en grafieken: Armée de Verre Bookdesign

Juridische redactie: Margaux Dewitte

Redactie: Annemiek Seeuws

© Uitgeverij Lannoo nv, Tielt, 2022

© Bart van Opstal en Patrick Luysterman, 2022

D/2022/45/283 – ISBN 978 94 014 8345 2 – NUR 740

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.