

Wouter Thierie

**Je bent jong
en je wilt...
een huis**

| OWL PRESS |

Inhoud

Voorwoord	7
Laat de rivier maar kabbelen	8
Hoofdstuk 1: Mijn eigen zoektocht	11
Waarom dit boek?	12
Mijn ontdekkingstocht in de vastgoedwereld	14
De zoektocht naar mijn ideale woning	15
Ben jij klaar om je eigen huis te kopen?	23
Hoofdstuk 2: De woningmarkt anno 2023	29
Zo ging het er dertig jaar geleden aan toe	30
Tendensen op de huidige vastgoedmarkt	33
De rollercoaster van de huizenprijzen ontcijferd	39
Hoofdstuk 3: Vastgoedmythes ontkracht	69
Huren is weggesmeten geld	70
Vastgoed stijgt altijd in waarde	78
De Belg heeft een baksteen in de maag	84
Kies altijd voor de lening met de laagste rente	87
Hoofdstuk 4: Stappenplan bij het kopen van een huis	93
Bezint eer ge begint	94
Ik ga mijn eerste huis kopen! Wat nu?	97
Hoofdstuk 5: Bepaal je budget	101
Hoeveel kun je besteden?	102
Je hypothecaire lening afsluiten in vijf stappen	104
Hoeveel kun je zelf inbrengen?	106
Ga voor je zoektocht langs bij je notaris, of toch maar werk maken van dat huwelijksaanzoek?	113
Hoeveel kan ik lenen bij de bank?	116
Hoe verloopt een gesprek bij de bank?	118
Kiezen voor een vaste of variabele rentevoet?	120
Ga renteshoppen!	123

Hoofdstuk 6: Het afbakenen van je woonbehoefte	129
Stapsgewijs naar je droomwoning:	
breng je woonwensen in kaart	130
De eerste stap: omschrijf jouw droomwoning op papier	131
Zes cruciale vragen bij het afbakenen van je woonbehoefte	133
Voeling krijgen met de markt:	
wat is mogelijk tegen welke prijs?	145
De verschillende wegen die kunnen leiden naar je droomwoning	148
Vernauw je blik en ga steeds gericht zoeken	157
Betaalbaarheid: wat als je budget toch ontoereikend is?	158
Hoofdstuk 7: Woning bezichtigen	171
De eerste glimp van je droomhuis	172
Is vastgoed altijd een goede investering?	173
Wat doe je het best al voor je bezoek?	174
Checklist bij het bezichtigen van een woning	186
Hoe neem je een optie op een huis?	194
Hoofdstuk 8: Een bod uitbrengen	197
De start van je biedavontuur	198
Hoe bepaal je de waarde van een woning?	198
Zeven geboden om veilig te bieden	199
Drie manieren om een woning te kopen	209
Hoofdstuk 9: Van succesvol bod tot sleutel in de hand ..	229
De dag na je succesvolle bod	230
Ondertekening van het compromis	231
Je lening definitief in orde brengen	233
Een blik achter de schermen bij de notaris	233
Bijkomende kosten bij de aankoop van een woning ..	236
Verzekeringen en andere praktische zaken die je nog moet regelen	237
Het begin van een nieuw hoofdstuk in je leven	239

Hoofdstuk 10: De impact van de energietransitie op de vastgoedmarkt	241
Race tegen de klok: nog 5 jaar en 310 dagen	242
Het energieprestatiecertificaat (EPC)	244
Renovatieplicht tot label D is slechts eerste tussenstap	246
Woning met label A kost al 17% meer dan een gemiddelde woning	250
Hoeveel kost het verbeteren van je EPC?	252
Met een minimaal budget je EPC maximaal verbeteren	257
Hoe financier je je energetische renovatie?	260
Hoofdstuk 11: Vastgoed als investering	265
Investeren in vastgoed vereist een andere mindset	266
Je investeringsbudget bepalen	269
Slimme keuzes die van je investering een succes maken	272
Berekend investeren	277
Hoofdstuk 12: Tien gouden tips van experts	287
Ga voor je droomwoning, maar rek je grens niet te ver op	288
Doe zoveel mogelijk woonervaring op	290
Steek de handen uit de mouwen	291
Zie de notaris als locomotief, niet als laatste wagon	292
Laat je professioneel begeleiden	293
Bereid je voor als je een woning bezoekt	294
Durf onder de vraagprijs te bieden	296
Staar je niet blind op het EPC-verslag	297
Bekijk het hele plaatje wanneer je een woonlening afsluit	298
Stop niet met EPC-label D, maar streef naar label A op lange termijn	299
Slotwoord	302
Dankwoord	303

Voorwoord

Laat de rivier maar kabbelen

Elke Belg wordt geboren met een baksteen in zijn maag. Een huizenhoog cliché om het in vastgoedtermen uit te drukken. Een Belg die kan kopen, koopt. En dat zijn er wel wat. 72,4% van de Belgen bezit een woning. In Duitsland (44,5%) en Nederland (56,9%) investeren veel minder burgers in een eigen woonst. Maar de Belg gelooft in de winst van een huis: je betaalt een lening af, maar bouwt zo wel een vermogen op voor jezelf.

Het vertrouwen van de Belg in de baksteen is met andere woorden bijzonder groot. En, laat ons eerlijk zijn, niet volkomen onterecht. Tijdens de voorbije periodes van economische onzekerheid presteert de Belgische vastgoedmarkt veel beter dan andere OESO-landen. Uit een analyse van de huizenprijzen van verschillende landen sinds 1990 komt België naar voren als een van de meest stabiele vastgoedmarkten van de OESO. Zo is de standaardafwijking van de huizenprijzen gedurende die periode opvallend lager dan die van andere landen, wat aangeeft dat de Belgische huizenprijzen in het algemeen minder vatbaar zijn voor extreme schommelingen. Niet geheel onlogisch dus dat landgenoten vertrouwen hebben in onze vastgoedmarkt. De voorbije veertig jaar waren de dipjes in onze huizenmarkt op twee vingers te tellen. Bij onze buurlanden hoor je heel andere geluiden.

Zijn er signalen dat er onweer op komst is? Absoluut niet! Zijn er signalen dat de piek van de voorbije jaren voorbij is? Absoluut wel. Vinden we dat als vastgoedsector erg? Neen. Niemand is immers gebaat met prijsstijgingen van 10% of meer. Laat onze sector maar dat rustig kabbelende riviertje zijn. Toch is er waakzaamheid geboden. De stijgende rente – gelukkig nog mijlenver verwijderd van de 13% en meer begin jaren tachtig –, de aan de gang zijnde oorlog die economische onrust met zich meebrengt en verplichtingen van de overheid zoals de renovatieplicht maken het voor een doorsnee gezin veel lastiger om hun woondroom waar te maken. Door de verplichte eigen inbreng stappen steeds meer mensen zonder gespaard rugzakje of zonder inbreng van de ouders of familie steeds vaker onverrichter zake de bank weer buiten. Weg woondroom of tenminste toch voor een tijdje in de koelkast.

Eigendomsverwerving is en blijft voor veel Belgen de droom. Die haalbaar houden, is een grote uitdaging voor alle actoren op de markt. De eigendomsverwerving staat onder druk. Een stijging van de woningprijzen onder het niveau van de inflatie ('zachte landing') kan de betaalbaarheid opkrikken, maar neemt de kloof tussen mensen voor wie eigendomsverwerving vanzelfsprekend is en personen voor wie het bijna onmogelijk lijkt, niet weg. Dat doet vrezen voor de toekomst. Willen we eigendomsverwerving mogelijk blijven houden, dan moet de overheid daar een speerpunt van maken. Toch hoor je vaak dat die overheid amper instrumenten heeft om eigendomsverwerving te ondersteunen. Voor een deel klopt dat. Factoren als de intrestvoet, de kredietvoorwaarden, de economische omstandigheden zijn bepalend. Toch staan overheden niet met lege handen. Ze kunnen op tal van manieren het verschil maken om eigendomsverwerving mogelijk te houden in tijden van stijgende rentes.

Het afschaffen van de hypotheekrechten, het herwerken van de rechtenvermindering, het permanent maken van het 6% btw-tarief voor sloop en heropbouw, het faciliteren van langere looptijden voor hypothecaire kredieten en ga zo maar door. Handvatten genoeg dus, die we als beroepsorganisatie met plezier aanreiken aan onze overheden. Ze nu nog vastgrijpen opdat ons riviertje rustig verder kan kabbelen en we er zo veel mogelijk Belgen van kunnen laten genieten. Met verkiezingen in het verschiet het ideale moment om ze in ieder verkiezingsprogramma op te nemen en daarna ook effectief waar te maken. Want betaalbaar wonen zal altijd een verkiezingsthema zijn en ook daar willen we als CIB ons steentje in bijdragen.

Daniel Buschman
Voorzitter CIB Vlaanderen

Hoofdstuk

1.

| Mijn eigen
zoektocht

Waarom dit boek?

Je eigen huis hebben is iets speciaals. Ik bedoel niet enkel het gebouw, maar het gevoel een eigen plek te hebben. Een plaats waar je altijd jezelf kunt zijn, waar je kunt doen wat je wilt en waar je kunt ontspannen na een drukke dag. Niet gewoon een huis, maar een plek waar je je thuis voelt. Veel jongeren dromen ervan. Naarmate je ouder wordt, groeit het onweerstaanbare verlangen om je eigen warme en gezellige plek in te richten. Voor mij was het niet anders. Hoewel ik tijdens mijn jeugd nooit echt droomde van een eigen huis, begon het tijdens mijn studies te knagen om een eigen plek te hebben. Dat gevoel werd sterker naarmate ik ouder werd. Vooral na de geboorte van mijn zoontje begon ik echt te verlangen naar een eigen huis waar ik met mijn gezin een toekomst kon opbouwen.

In de zomer van 2022 was het dan eindelijk zover. Ik was toen 31 jaar. Bijna drie jaar nadat we bouwgrond hadden gekocht, was onze nieuwbouwwoning klaar. Het was een lange weg, maar toen we er eindelijk onze intrek konden nemen, was dat een van de gelukkigste momenten in mijn leven. Het voelde alsof er een enorme last van mijn schouders viel. Als je eenmaal kinderen hebt, wil je ze natuurlijk een veilige en vaste plek aanbieden waar ze kunnen opgroeien. Met de verhuis viel het laatste ontbrekende puzzelstukje op zijn plaats. Het gaf me een gevoel van zekerheid. We konden alles definitief inrichten en ik kon me beter voorstellen hoe ons leven er de komende jaren zou uitzien. Het gaf ons ook wat extra comfort. Voor de verhuis woonden we in een appartement en dat begon toch wat klein te worden voor ons vijven (o ja, er woonden ook nog twee konijntjes, Kamiel en Juliette, bij ons). Bovendien had ik een ongelooflijk gevoel van trots en tevredenheid dat we het samen voor elkaar hebben gekregen met de hulp van veel familieleden en vrienden (nogmaals bedankt, trouwens!). Om de kosten laag te houden, deden we veel dingen, waaronder de installatie van de meeste technieken, zelf, wat een extra uitdaging was voor iemand die zo onhandig is als ik. Ik heb ook ernstig onderschat wat er allemaal bij een bouw komt kijken en hoeveel tijd de coördinatie vraagt. Hoewel we daarbij op veel hulp konden rekenen, was de combinatie van het

verzorgen van een baby, het bouwen van een huis en een voltijdse baan een grote uitdaging. Er was weinig tijd om uit te rusten. Bovendien was ons zoontje het eerste jaar een heel onrustige slaper. Onze eigen gezondheid en welzijn kwamen vaak op de tweede plaats. Je probeert alles in evenwicht te houden en je kunt niet altijd op begrip rekenen. Je weet dat een huis bouwen een tijdelijke situatie is, maar toch leek het soms eindeloos lang te duren. Gelukkig waren alle inspanningen uiteindelijk de moeite waard.

Toch bekwam mij rond de verhuis ook een gevoel van angst. Het was een grote stap in het onbekende. Tijdens de bouw hadden we al kennisgemaakt met enkele burens, maar eigenlijk was de buurt helemaal nieuw voor ons. De eerste dagen waren soms verwarrend. Hadden we de juiste keuze gemaakt? Tijdens een bouwproject moet je ontzettend veel keuzes maken, maar nu pas kwam alles bij elkaar. De eerste dagen voelde het vreemd om thuis te komen. In het huis hadden we elke kamer ingericht zoals we wilden, maar toch voelde ik geen verbondenheid. Het voelde alsof ik een indringer was in mijn eigen huis. Gelukkig maakte die verwarring snel plaats voor een gevoel van thuis-komen. We richtten ons huis verder in en leerden meer burens kennen. Alles begon vertrouwder te voelen. Nu, enkele maanden later, voelen we ons helemaal thuis in ons nieuwe huis. We zien ons zoontje er elke nieuwe mijlpaal halen en bouwen samen herinneringen op, waardoor de emotionele band met ons huis groeit. We genieten van ons nieuwe leven. Wat overblijft is een gevoel van trots, tevredenheid en rust.

Met dit boek wil ik je op weg helpen naar datzelfde gevoel. Ik geloof dat iedereen recht heeft op een eigen plek. Niet alleen vier muren en een dak, maar een plek waar je herinneringen kunt opbouwen, waar je gezellige momenten met vrienden en familie kunt beleven en waar je tot rust kunt komen als het even wat moeilijker gaat. Het kopen van een huis is een van de belangrijkste beslissingen die je zult nemen in je leven. Het beïnvloedt waar je gaat werken, hoe je jouw vrije tijd doorbrengt en bepaalt je sociale kring. De keuze voor een woning heeft niet alleen een grote invloed op je eigen leven, maar ook op het leven van degenen met wie je zult samenleven. Een huis kopen is dus geen eenvoudige beslissing.

Daarnaast komen er heel wat zaken kijken bij de aankoop van een woning. Het is daarom belangrijk om je goed te informeren en te laten begeleiden bij die beslissing. Vanuit mijn eigen ervaring bij het bouwen van een huis en als vastgoedeconoom bij ING wil ik je helpen bij dat proces. Ik wil graag met je delen hoe je je het best kunt voorbereiden op het verwerven van een eigen huis en wat er allemaal bij komt kijken, en je zo helpen de beste keuzes te maken. Met dit boek wil ik mijn eigen kennis bundelen en met je delen. Door zowel de theoretische als de praktische kant samen te brengen, hoop ik een inspiratiebron te zijn in de verwezenlijking van je eigen droomwoning. Zo hoop ik dat je op een dag hetzelfde gevoel van trots en geluk mag ervaren als ik toen ik mijn eigen plek had gevonden.

Mijn ontdekkingstocht in de vastgoedwereld

Na het afronden van mijn studies economie ben ik aan de slag gegaan als wetenschappelijk medewerker in de academische wereld en als analist bij AG Real Estate, met een beheerd vermogen van 6,5 miljard euro de grootste vastgoedgroep in België. Later heb ik ook nog gewerkt als postdoctoraal onderzoeker aan de Vlerick Business School. Momenteel werk ik als econoom bij ING, waar ik de laatste macro-economische trends volg en me vooral toeleg op het volgen en analyseren van de Belgische vastgoedmarkt.

Mijn interesse in vastgoed is slechts heel geleidelijk gegroeid en werd pas echt geprikkeld toen we besloten ons eigen huis te bouwen. Er komt toch veel meer kijken bij het bouwen van een huis dan ik had verwacht. We moesten onze kennis van architectuur aanscherpen, beslissingen nemen over bouwmaterialen, interieur en afwerking. We moesten ons verdiepen in de regelgeving, samenwerken met aannemers en vakmannen en het kostenplaatje in de gaten houden. We hebben ook veel zelf gedaan in ons huis, waaronder de meeste technieken, waardoor we veel hebben bijgeleerd over de technische aspecten.

Nog tijdens de bouw van ons huis startte ik met een nieuwe job als vastgoedeconoom bij de studiedienst van ING, wat mijn interesse in vastgoed nog verder aanwakkerde. Al tijdens mijn studies zag ik dat als mijn ideale baan. Het analyseren van cijfers en op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen maakt het werk interessant en uitdagend. Bovendien biedt het de mogelijkheid om veel mensen te ontmoeten, waardoor geen dag hetzelfde is. Als vastgoedeconoom krijg ik de kans om mij te verdiepen in de werking van de vastgoedmarkt en in te zoomen op de impact van bijvoorbeeld regelgeving en de evolutie van rentevoeten op de huizenmarkt. Ik analyseer wekelijks de laatste cijfers om nieuwe trends te ontdekken. Daarnaast neem ik als econoom regelmatig deel aan evenementen waar ik de kans krijg om verschillende spelers uit de vastgoedwereld te ontmoeten, onder wie aannemers, ontwikkelaars, makelaars, onderzoekers, vastgoedbeleggers en jongeren die op zoek zijn naar hun droomhuis. Door al die verschillende ontmoetingen met diverse actoren uit de vastgoedwereld ben ik steeds beter beginnen te begrijpen hoe zij naar de vastgoedmarkt kijken. Door het samenbrengen van al die verschillende perspectieven ben ik de vastgoedwereld ook zelf steeds beter beginnen te begrijpen.

De zoektocht naar mijn ideale woning

| Mijn jeugdjaren

Tot mijn twintigste heb ik maar op één plek gewoond, een vrijstaand huis op het platteland. Mijn ouders bouwden vlak na mijn geboorte een huis in Neerwinden, een klein dorpje in het uiterste puntje van Vlaams-Brabant op de grens met de provincies Waals-Brabant, Limburg en Luik. Een zeer landelijke omgeving, ver weg van de drukte van de stad. Ons huis was omgeven door een ruime tuin met achteraan twee grote bomen die voor de nodige schaduw zorgden op warme

zomerdagen. Onze straat was omgeven door velden. Achter ons huis keken we uit op de fruitbomen. We woonden vlak bij Haspengouw, met zijn typisch glooiende landschap en bekend om zijn bloesemtochten door de fruitbomen in het voorjaar. Verschillende zomervakanties verdiende ik een centje bij door tijdens het plukseizoen peren te plukken bij de nabijgelegen fruitboeren. Het is de ideale omgeving voor mensen die van privacy en rust houden. Als het droog was, kon je me als kind vaak buiten vinden, ravottend en voetballend met mijn broer in de tuin. Hoewel rust voor mij destijds vanzelfsprekend was, ben ik die pas later, toen ik in een stad woonde, meer gaan waarderen.

Aan een universitaire studie beginnen in een grote stad als Leuven was dus een hele aanpassing voor mij. Mijn eerste jaren aan de universiteit pendelde ik elke dag heen en weer. Studeren in een volledig nieuwe en onbekende omgeving waar ik niemand kende in mijn studierichting was een overweldigende ervaring. Ik was dan ook blij dat ik elke avond kon terugkeren naar een vertrouwde omgeving. Ik voelde me dat eerste jaar vaak eenzaam en onzeker, wat zich uitte in angst, twijfel en stress. Verschillende vragen spookten door mijn hoofd: is deze studie wel iets voor mij? Zal ik nieuwe vrienden kunnen maken? Zal ik me kunnen aanpassen aan de nieuwe omgeving? Naarmate de tijd verstreek, begonnen de onzekerheid en twijfels geleidelijk weg te ebben. Ik voelde me meer op mijn gemak in de nieuwe omgeving en begon nieuwe vrienden te maken. Mijn resultaten in het eerste jaar waren beter dan verwacht. Mijn zelfvertrouwen groeide.

| Voor het eerst op eigen houtje wonen

Tijdens mijn tweede jaar begon ik voor het eerst te verlangen naar een eigen plek. Op kot gaan biedt immers meer mogelijkheden om nieuwe mensen te ontmoeten en vrienden te maken. Je hebt meer zelfstandigheid en kunt je eigen leven invullen. Door op kot te gaan in mijn derde jaar ging er een nieuwe wereld voor me open. Ik kreeg de kans om nieuwe interesses en hobby's te ontdekken. Op kot gaan was ook de eerste stap richting een eigen huis. Het gaf meer vrijheid en ver-

antwoordelijkheid en vanaf dan begon ik meer na te denken over hoe ik mijn leven wou invullen en welke woning daar het beste bij aansloot. De meeste studentenkamers bevinden zich op wandel- of fietsafstand van de campus, waardoor je weinig tijd verliest met verplaatsingen. Uit die eerste woonervaring heb ik vooral geleerd hoe belangrijk een goede locatie is. Ik had al de beslissing genomen dat ik later ook liefst in de buurt van een grote stad wilde wonen. Het leven in een grote stad heeft heel wat voordelen. Je hebt een brede keuze tussen verschillende cafés, restaurants, winkels en andere voorzieningen, die vaak heel dichtbij zijn. Steden bieden ook een breder gamma aan culturele activiteiten aan. Een groot verschil met de plaats waar ik opgegroeid ben. Toen moesten we voor een bezoekje aan de bioscoop al minstens een halfuur rijden met de auto. Steden zijn ook beter bereikbaar met het openbaar vervoer.

Je bent toch al snel veel tijd kwijt aan woon-werkverkeer. Als jouw dagelijkse reistijd een halfuur langer is dan die van een collega, zit je aan het eind van je carrière een half jaar langer in de auto of trein. Denk aan alle dingen die je in die tijd had kunnen doen. Nu thuiswerken in bepaalde jobs steeds meer ingeburgerd raakt, is het tijdverlies voor jou misschien iets minder groot, maar het is nog steeds aanzienlijk als je het over je hele loopbaan optelt. Dus door dicht bij een stad te wonen, kon ik mijn reistijd beperken.

Bovendien wilde ik me vanuit mijn toekomstige woonplaats vlot naar Brussel kunnen verplaatsen. Ik heb Economische Wetenschappen gestudeerd. Veel afgestudeerden gaan na hun studies werken voor de overheid, internationale organisaties, financiële instellingen of in de studiedienst van vakbonden of werkgeversverenigingen. De meeste van die organisaties hebben hun hoofdkwartier in Brussel. Als econoom was de kans groot dat ik een baan zou vinden in Brussel of een van de andere grotere steden in België. Daarom had ik me voorgenomen om na mijn studies in Leuven te blijven wonen. Vanuit het station van Leuven kan ik gemakkelijk naar Brussel pendelen. Bovendien reis ik liever met de trein dan met de auto. Ik hou niet van de drukte van de ochtend- en avondspits, en in de trein heb ik mijn handen vrij om een boek of de krant te lezen. Zo kom ik meer ontspannen aan op mijn werkplek.

Ik beweer niet dat het voor iedereen het beste is om dicht bij een grote stad te wonen. Je moet vooral zelf alle voor- en nadelen tegen elkaar afwegen. Een huis kopen in de stad is ook duurder. De vraag is of dat in je budget past en of voor jou de extra kosten opwegen tegen de extra reistijd. Daarnaast hangt de keuze ook af van je persoonlijke woonwensen. Houd je van rust en natuur, dan is een huis op het platteland een betere keuze dan een drukke stad.

Na mijn afstuderen heb ik vier jaar als doctoraatsstudent gewerkt aan de Vrije Universiteit Brussel. Ik voerde wetenschappelijk onderzoek uit en had ook enkele onderwijsverantwoordelijkheden, zoals lesgeven en het begeleiden van laatstejaarsstudenten bij het schrijven van hun thesis. In die rol was ik zowel personeelslid als student aan de universiteit en kon ik blijven wonen in een studentenkamer. Toen ik begon als onderzoeker, heb ik wel overwogen om te verhuizen naar een studio of klein appartement, maar uiteindelijk besloot ik om toch nog even in de studentenkamer te blijven wonen. Zo bespaarde ik veel geld, dat ik vervolgens kon gebruiken om enkele verre reizen te maken en te sparen voor mijn droomwoning in de toekomst.

| Mijn cohousingervaring

Op mijn 25ste begon ik toch te verlangen naar wat meer ruimte en comfort. Ik heb toen verschillende woningopties overwogen en ontdekte het concept van cohousing. In plaats van alleen te huren, deel je een woning met anderen om woonkosten te besparen. Naast de huur worden alle extra kosten, zoals verzekeringen, water, gas, elektriciteit en internet verdeeld onder de bewoners. Bovendien hoef je geen nieuwe meubels of elektrische apparaten te kopen. Sommige huisgenoten kiezen zelfs om samen te koken om nog meer geld te besparen, maar dat was bij mij niet het geval. Ik wilde niet beperkt zijn door anderen en de vrijheid hebben om op elk moment te beslissen om uit eten te gaan met vrienden. Daarom heb ik gekozen voor een woning die me de flexibiliteit gaf om elke avond mijn etenstijd en maaltijdkeuze te bepalen. Behalve over het drukken van de kosten, was ik ook

bezorgd over de eenzaamheid die ik zou kunnen ervaren als ik alleen in een appartement zou wonen. Cohousing biedt de mogelijkheid om activiteiten, zoals koken en tv-kijken, samen te doen met huisgenoten. Bovendien ben je niet beperkt door een vaste huurovereenkomst en kun je op elk moment vertrekken zonder schadevergoeding. In ons geval was er een afspraak om drie maanden van tevoren te verwittigen bij vertrek, zodat de overblijvende bewoners tijd hadden om een vervanger te vinden. Voor mij was het een ideale oplossing. Ik kon wat ruimer wonen, ik hoefde niet elke dag alleen thuis te komen en kon opnieuw besparen op de huur.

Voor meer informatie over cohousingmogelijkheden kun je terecht op websites als samenhuizen.be. Ik vond mijn cohousingplek ook via die weg. Alternatieve woonvormen, zoals cohousing, worden steeds populairder. Hoewel de meeste jongeren nog steeds liefst een traditioneel huis kopen, groeit het aantal jongeren dat op zoek is naar betaalbare alternatieven die beter bij hun levensstijl passen. De sterk gestegen huizenprijzen en hoge energieprijzen dwingen steeds meer jongeren om te kijken naar alternatieve en betaalbare woonvormen. Jongeren zijn ook steeds vaker op zoek naar flexibele woonoplossingen die beter passen bij hun veranderende levensstijl. Veel jongeren hechten minder belang aan privacy en zijn bereid om bepaalde voorzieningen te delen. Die alternatieven zijn zeker het bekijken waard. In hoofdstuk 6 gaan we dieper in op enkele opkomende woningconcepten, zoals hamsterhuren, kangoeroe- of containerwoningen.

Er zijn ook enkele nadelen verbonden aan cohousing. Andere medebewoners hebben misschien een andere levensstijl of andere opvattingen over hoe jullie het huishouden het best organiseren. Door het nauwe samenleven met anderen heb je ook minder privacy. Het is belangrijk om duidelijke afspraken te maken over de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden (ook over wie verantwoordelijk is voor het kopen van wc-papier!), om conflicten te voorkomen. Na anderhalf jaar cohousing begon ik steeds meer behoefte te krijgen aan privacy. Ik had het gevoel dat ik nooit helemaal alleen kon zijn, dus besloot ik op zoek te gaan naar een studio. Door voor een studio te kiezen in plaats van een appartement, kon ik nog steeds flink besparen op huur en had ik

eindelijk mijn eigen ruimte en privacy. Ik hoefde geen rekening meer te houden met huisgenoten. Uiteindelijk was ik blij dat ik die stap heb gezet. Door te cohousen heb ik ontdekt hoe belangrijk privacy voor mij is. Ik hoef niet altijd omringd te zijn door anderen en hou ervan om af en toe alleen te zijn in huis. Ik had nu meer vrijheid om mijn eigen leven thuis in te richten zonder rekening te houden met anderen.

| Huren is weggegooid geld

Sommige vrienden begrepen niet waarom ik bleef huren in plaats van een appartement te kopen. Je hoort geregeld dat het huren van een huis of appartement toch 'weggegooid geld' is. Huurgelden gaan naar de verhuurder, terwijl je door te kopen voor jezelf kunt sparen. Bovendien kun je als eigenaar ook meegenieten van de waardeinstijgingen van je eigendom. Ik koos er bewust voor om eerst enkele jaren te huren. Ik wist nog niet zeker waar ik langere tijd wilde wonen en welk type huis het beste bij me paste. Door te huren kon ik verschillende woonvormen uitproberen en ontdekken wat voor mij belangrijk was. Ik wilde ook niet dat een eigen woning een obstakel zou zijn bij het vinden van een job of partner. Als je een huis als alleenstaande koopt, loop je natuurlijk het risico enkele maanden later iemand te leren kennen met andere woonvoorkeuren. Ik wilde niet dat een eigen huis ons in de weg zou staan en wilde de koopbeslissing samen nemen. Bij de aankoop van een huis komen bovendien heel wat extra kosten kijken. Als je het snel opnieuw moet verkopen, wegen die extra kosten zwaarder dan enkele jaren huur die je moest betalen. In hoofdstuk 3 bekijken we dit thema nog aandachtiger en bepalen we wanneer het interessant is om te huren.

| Het beeld van mijn droomhuis wordt steeds helderder

Het appartement van mijn huidige partner was de laatste tussenstop voordat ik eindelijk mijn eigen huis zou bezitten. We hadden elkaar ontmoet aan de universiteit waar we beiden werkten als wetenschappelijk medewerker en sindsdien was onze vriendschap enkel sterker geworden. We deden al veel samen, van het ondernemen van avontuurlijke reizen tot spelletjesnamiddagen bij elkaar thuis. Op een dag beseftte ik dat er meer was tussen mij en mijn vriendin dan alleen vriendschap. Toen we ontdekten dat we dezelfde gevoelens hadden, besloten we snel om samen te gaan wonen. Gelukkig had zij enkele jaren eerder een appartement gekocht dat op slechts vijf minuten lopen van mijn studio lag. Ik verhuisde naar haar appartement en alles liep op rolletjes. We deden veel samen in het appartement en maakten toekomstplannen. Later kwamen Kamiel en Juliette, twee konijntjes, bij ons wonen. We genoten van het leven in het appartement.

Maar toen brak de covidpandemie uit. Plots moesten we beiden van thuis uit werken en door de beperkte ruimte moest een van ons dat steeds aan de keukentafel doen. We voelden ons vaak ongemakkelijk en opgesloten in ons appartement. De enige buitenruimte die we hadden was een klein balkon. We verlangden naar wat extra ruimte en naar een eigen tuin waar we konden ontspannen. Tijdens die tijd heb ik ontdekt hoe belangrijk een aparte werkruimte voor mij is, vooral nu het thuiswerken steeds normaler wordt. Ik ontdekte ook het belang van een eigen tuin waar je in de zomer tot rust kunt komen. Toen ik op mijn dertigste voor de eerste keer vader werd, werd het appartement te klein en begonnen we steeds meer te verlangen naar wat extra ruimte. Al die verschillende woonervaringen hebben me geholpen om te bepalen wat belangrijk is in mijn eigen woning. Het beeld van mijn ideale woning werd steeds helderder. Ik wilde graag wonen in de regio rond Leuven, dicht bij natuur en een treinstation om makkelijk met de trein te kunnen pendelen naar het werk, en met voldoende voorzieningen, zoals scholen en winkels, op fietsafstand. Ik wil geen gedeelde woonvormen en verkies een traditioneel huis. Mijn ervaring met vijven in een appartementje tijdens de covidlockdowns heeft me geleerd dat

ik graag een voldoende ruime werkkamer met uitzicht op groen heb en een tuin om te ontspannen. Op een dag belde mijn vriendin me op het werk. Ze vertelde me enthousiast over een bouwgrond die ze online had gevonden en die aan al onze wensen voldeed.



Annelien, partner en trotse mama van ons zoontje

Sinds mijn kindertijd ben ik verzot op huizen en bouwen. Urenlang kon ik huizen tekenen en ik was dol op het verzamelen van brochures van sleutel-op-de-deurfirma's tijdens het jaarlijkse bezoekje met mijn papa aan Batibouw. Mijn papa werkte in een bouwbedrijf en nam me af en toe eens mee naar kantoor. Dan keek ik met grote ogen naar de bouwplannen van grote bouwprojecten. Telkens als ik ergens een mooi huis zag, dacht ik na over hoe ik het zou veranderen en inrichten. Ik wist dan ook al heel snel dat ik ooit een eigen huis zou bouwen.

Dus toen ik op een dag een bouwgrond zag die aan al onze eisen voldeed, kon ik mijn enthousiasme niet verbergen. De bouwgrond was ideaal en ik voelde meteen een klik. Ik wilde geen huis kopen, maar liever mijn eigen droomhuis bouwen. Ik twijfelde wel om het aan Wouter te vertellen. We kenden elkaar al lang, maar woonden nog niet zo lang samen. Ik was bang hem te overweldigen met die stap, maar ik moest het hem vertellen. Gelukkig was hij meteen enthousiast en we zijn dezelfde avond nog samen gaan kijken. Ik had al veel ideeën in mijn hoofd en zag mijn droomhuis er al staan. Enkele dagen later was de bouwgrond van ons en konden we beginnen met de bouw van ons droomhuis. Het resultaat is een doordacht huis met een hoekje eraf – precies zoals we het voor ogen hadden. En ik ben blij en trots dat we dit avontuur samen hebben voltooid.

Nu, een half jaar later, ben ik nog steeds heel blij dat we enkele jaren geleden de beslissing hebben genomen te investeren in een eigen woning. We voelen ons hier ondertussen helemaal thuis. Of je nu kiest voor een bestaande woning of een nieuwbouwwoningproject, het hebben van je eigen plek geeft een enorm gevoel van vrijheid. Het blijft natuurlijk een risico om de stap te zetten. Je weet pas echt zeker of het je bevalt wanneer je er effectief woont. Ik ben blij dat we de sprong gewaagd hebben en zou het iedereen aanraden.

Ben jij klaar om je eigen huis te kopen?

In België verlaten we het ouderlijke nest gemiddeld rond 26,2 jaar, maar dat gemiddelde herbergt grote individuele verschillen. Het juiste tijdstip bepalen is niet zo eenvoudig. Er zijn veel dingen om rekening mee te houden, waardoor het juiste moment voor iedereen anders is. Enkele zaken waarmee je het best rekening houdt, zijn je financiële situatie, de marktomstandigheden en regelgeving, je persoonlijke voorkeuren en langetermijnplannen. Ik ga hierna dieper in op al die factoren. Veel ervan zijn ook erg onzeker, wat het extra moeilijk maakt om de knoop door te hakken.

Een belangrijke factor is natuurlijk je financiële situatie, zoals je inkomen, je spaargeld en eventuele schulden. Toen wij de stap zetten om te bouwen, hadden we allebei al een aardig spaarpotje opgebouwd en we hebben veel werk in het huis zelf gedaan, waardoor we veel kosten hebben uitgespaard. Je hebt uiteraard een stabiel inkomen nodig om je hypotheeklening af te betalen en een aantal kosten die samenhangen met het bezit van een eigen huis te kunnen dragen, zoals verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten. Ook andere leningen spelen een rol. Als je al een lening voor de aankoop van je auto hebt lopen, blijft er natuurlijk minder over voor de afbetaling van je woonlening. Je beschikt het best ook over een stevige spaarbuffer. Een jongere die in 2022 een huis kocht, financierde gemiddeld 57.000 euro van de aankoopprijs met eigen middelen. In Vlaanderen betaalde

je in de zomer van 2023 gemiddeld 357.000 euro voor een huis. De bank eist dat je 10 tot 20% van de aankoop prijs van het huis zelf kunt ophoesten. Bovendien moet je er rekening mee houden dat er heel wat extra kosten verbonden zijn aan het kopen van een huis, zoals onder andere notariskosten. Die komen boven op de aankoop prijs van het huis en neem je het best mee in je aankoop budget. Ten slotte steek je ook beter niet al je spaargeld in de aankoop van een huis. Zo kom je bij dringende en onvoorziene uitgaven niet meteen in de financiële problemen. In hoofdstuk 5 gaan we dieper in op hoe je je budget bepaalt en hoe groot die financiële reserve moet zijn.



Marie, 27 jaar

Op een avond schuimde ik de vastgoedzoekertjessites af en zag een prachtige woning te koop staan in een deelgemeente van Leuven, de regio waar ik wilde wonen. Ik huurde al enkele jaren een appartement en verlangde ernaar mijn eigen woning te kunnen inrichten. Dezelfde avond maakte ik nog een afspraak bij de bank. Ik werkte al enkele jaren als administratief medewerker bij een transportbedrijf en had in die tijd een aardig spaarpotje van 45.000 euro opgebouwd. Ik had online gelezen dat je tot 90% van de waarde van het huis kon lenen. De vraagprijs van het huis was 350.000 euro. Ik had dus genoeg om 10% eigen middelen in te brengen en dan had ik nog 10.000 euro spaargeld over als financiële buffer. Toen ik de volgende dag naar de bank ging, kreeg ik te horen dat ik geen hypotheeklening kon krijgen omdat ik niet genoeg eigen spaargeld kon inbrengen. Dat kwam omdat ik geen rekening had gehouden met de extra kosten van het kopen van een huis die ik zelf zou moeten financieren, zoals verkooprechten en aktekosten, en die meer dan 20.000 euro zouden bedragen. Bovendien was het een oud huis en zou ik de eerste jaren ook wat moeten verbouwen. Ik had dus niet genoeg spaargeld om al die kosten te dekken. Ik heb toen besloten mijn zoektocht voorlopig even uit te stellen en te wachten tot ik wat extra spaargeld heb opgebouwd.

Daarnaast spelen ook de huidige marktcontext en regelgeving een doorslaggevende rol. De marktomstandigheden, zoals de hoogte van de hypotheekrente, zijn van grote invloed op jouw capaciteit om een huis te kopen. De rente is afhankelijk van verschillende factoren, zoals het beleid van centrale banken, het economische klimaat en de concurrentie tussen banken, en kan dus op elk moment veranderen. Hoewel het moeilijk te voorspellen is hoe de rentetarieven zullen evolueren, hou je de evolutie het best in de gaten wanneer je je zoektocht naar een huis start, want dat zal een enorme impact hebben op het bedrag dat je bij de bank kunt lenen. De rente op een hypotheeklening is in 2022 gestegen van 1,4% naar 3,4% voor een lening van twintig jaar en een eigen inbreng van 20%. Als je bereid bent 1.400 euro per maand af te betalen, dan kon je bij een rente van 1,4% maximaal 295.000 euro lenen, maar bij 3,4% daalde dat naar 245.000 euro. Hoe hoger de rentevoet, hoe meer interesten je moet betalen, waardoor je minder kunt lenen voor hetzelfde maandelijkse aflossingsbedrag. Alleen door de stijging van de rente kun je dus 50.000 euro minder lenen! Daarom is het belangrijk de huidige marktcontext goed te volgen en te begrijpen.

In hoofdstuk 5 gaan we dieper in op hoe banken naar jouw woningkredietaanvraag kijken en hoe je de beste rente uit de brand kunt slepen. Ook wijzigingen in de regelgeving spelen vaak een bepalende rol. Zo ben je in Vlaanderen vanaf 1 januari 2023 verplicht om een energievervloeiende woning met label E of F binnen vijf jaar energetisch te renoveren tot minimaal energiescore D. Als je nu zo'n woning wilt kopen, moet je er dus rekening mee houden dat je nog voldoende middelen hebt om de energetische renovatie aan te pakken. Energie-efficiëntie heeft de afgelopen jaren enorm aan belang gewonnen op de Vlaamse vastgoedmarkt. In hoofdstuk 10 bespreken we de impact van het EPC-label op de huizenprijzen en de beste aanpak van die energierenovatie.

Verder kunnen ook veranderingen in je persoonlijke situatie, zoals een nieuwe job, relatiebreuk of gezinsuitbreiding, jouw ideale moment voor het kopen van een woning beïnvloeden. Hou niet alleen rekening met je huidige situatie, maar denk ook aan mogelijke toekomstscenario's. Als je een kindwens hebt, bekijk je het best of er scholen in de buurt zijn. Als je een baan hebt gevonden waarin je je goed voelt, zul je waar-

schijnlijk een huis willen zoeken in de buurt waar je werkt, maar na een paar jaar wil je misschien weleens nieuwe lucht opsnuiven.

Een andere factor die meespeelt bij de beslissing om een huis te kopen is het hebben van een partner. Als alleenstaande kun je natuurlijk net zo goed een huis kopen, maar financieel is het natuurlijk makkelijker als koppel. Een ander voordeel is dat je samen aan de zoektocht kunt beginnen en zo rekening kunt houden met de wensen en voorkeuren van jullie beiden. Dat was voor mij de reden om te wachten met kopen. Ik wou die beslissing als koppel nemen en vermijden dat ik mijn huis kort na aankoop opnieuw zou moeten verkopen omdat het niet beantwoordde aan de wensen van mijn partner. Hoewel, toen ik op mijn 29ste weer single werd, had ik bijna een appartement op plan gekocht. Na jaren van cohousing en huurwoningen wilde ik een eigen plek. Niet veel later begon ik een relatie met mijn huidige partner. Zij woonde al in haar eigen appartement, waardoor mijn aankoop overbodig dreigde te worden. Gelukkig kon ik de aankoop nog annuleren omdat er geen uitvoeringstermijn in de overeenkomst opgenomen was, wat wettelijk verplicht is.

Het juiste moment bepalen is dus erg moeilijk, want er spelen veel factoren mee die je niet altijd in de hand hebt. Je hebt ook een beetje geluk nodig. Toch zul je uiteindelijk de knoop moeten doorhakken. Maar voordat je de sprong maakt, is het belangrijk om voor jezelf een beeld te vormen over hoe je de komende dertig jaar wil wonen. Als je nog niet zeker bent, geeft huren je de flexibiliteit om eerst je eigen voorkeuren te ontdekken, zoals het vaststellen van je woonstijl en het afbakenen van goede locaties. Na mijn studies duurde het ook even voordat ik wist wat ik wilde, en huren stelt je dan in staat om meer opties open te houden en geeft je wat extra tijd om je plaatje helder te krijgen. Een goede tip is om advies te vragen aan vrienden en familieleden die onlangs een huis hebben gekocht om te zien hoe zij hun beslissing hebben genomen en hoe zij er nu op terugkijken. In hoofdstuk 6 gaan we dieper in op hoe je je woonwensen in kaart kunt brengen om zo een idee te krijgen van je ideale woning.

Hoofdstuk

2

| De woningmarkt
anno 2023