

Vastgoedstudie Realo, CFP Green Buildings & ING België: Koopjes te doen op de renovatiemarkt

Er ligt een geweldige kans in de renovatiemarkt. Wie investeert in een energieverslindende woning in Vlaanderen doet op de lange termijn vaak een betere zaak dan degenen die direct een dure, energiezuinige woning kopen. Het financiële voordeel kan voor bepaalde woningen oplopen tot €57,000. Deze bevinding komt voort uit een analyse van Realo¹, CFP Green Buildings en ING België, waarbij voor het eerst verschillende databronnen zijn gekoppeld die unieke inzichten opleveren over de vastgoedmarkt. De grootste winst wordt vooral behaald bij het renoveren van een F- of E-label naar een D-label. Daarna wordt het voordeel steeds kleiner en kan het zelfs negatief worden. Maar dit is wellicht een tijdelijk effect, omdat de aankomende strengere regelgeving nog niet volledig is doorgedrongen in de huidige prijzen. De data en analyse die hieronder worden gebruikt, hebben specifiek betrekking op Vlaanderen, hoewel we een gelijkaardig effect kunnen verwachten in Wallonië en Brussel.

Starters en huiseigenaren staan voor lastige keuzes

In hun zoektocht naar hun ideale woning staan gezinnen voor een belangrijke keuze: gaan ze voor een afgewerkte woning of durven ze de uitdaging aan te gaan van een renovatiepand? Ook eigenaars van een energieverslindende woning staan voor een dilemma: moeten ze de woning eerst renoveren voordat ze verkopen, of laten ze de renovatie over aan de nieuwe eigenaars? Kopers van een energieverslindende woning met label E of F hebben geen keuze meer. Sinds begin 2023 zijn ze in Vlaanderen verplicht om hun woning binnen 5 jaar te renoveren tot minimaal label D. Maar stopt het daar, of ga je best door tot je een A-label hebt bereikt?

Onzekere terugverdientijd remt energierenovaties

België staat voor een enorme uitdaging. In 2050 moet ons hele woningbestand energieneutraal zijn. Om dit doel te bereiken, zal het renovatietempo de komende jaren sterk moeten stijgen. Toch aarzelen veel huiseigenaren om hun huis te renoveren.

Ten eerste is er veel onzekerheid over de terugverdieneffecten. Deze hangen af van veel verschillende factoren, zoals de kosten van de renovatie, steunmaatregelen die je kan claimen, de besparingen die je kan realiseren op je energiefactuur, de financieringswijze en de impact op de waarde van je huis. In een enquête die ING in november 2023 heeft uitgevoerd, bleek dat 8 op de 10 huishoudens die hun huis in de afgelopen 3 jaar energiezuiniger hebben gemaakt, dit in de eerste plaats deden om hun energiefactuur te verlagen. Slechts 17% deed dit voornamelijk om ecologische redenen. Bovendien zei 28% dat ze bereid zouden zijn om nog meer te renoveren als ze er zeker van waren dat ze de investering na verloop van tijd zouden kunnen terugverdienen via onder meer een lagere energiefactuur. Het wegnemen van deze onzekerheid over de terugverdieneffecten zou veel huiseigenaren dus al kunnen motiveren om hun EPC-score verder te verbeteren.

Daarnaast zijn er ook veel niet-financiële barrières. Woningrenovaties zijn complex. Niet iedereen heeft de kennis of ervaring om een renovatieproject te plannen en uit te voeren. Bovendien vergen ze een aanzienlijke tijdsinvestering en kan een renovatie tijdelijk voor veel ongemak zorgen.

Tot slot hebben veel huiseigenaren ook niet voldoende financiële middelen om hun huis energetisch te renoveren. Je moet een flinke spaarbuffer hebben of een inkomen dat hoog

¹ In januari 2024 is Realo overgenomen door Immoweb en maakt nu deel uit van de AVIV-groep.

genoeg is om een renovatielening, die vaak boven op een hypotheeklening komt, comfortabel terug te betalen. Dit is waar voor veel huiseigenaren de schoen wringt. Het zijn bovendien vooral gezinnen met lagere inkomens die in minder goed geïsoleerde woningen wonen.

In deze studie belichten we enkel het eerste deel, de onzekerheid over de terugverdieneffecten. We maken een financiële business case van een renovatieproject in Vlaanderen, maar we gaan hier niet in op andere financiële en niet-financiële barrières.

Unieke samenwerking om al deze vragen te beantwoorden

In deze analyse combineren we voor het eerst verschillende databronnen, waardoor we unieke nieuwe inzichten kunnen verkrijgen en de bovenstaande vragen kunnen beantwoorden. Samen met ING ontwikkelde CFP voor de Belgische markt de Sustainable Buildings Guide. ING biedt haar klanten gratis toegang tot deze tool. Aan de andere kant heeft vastgoeddataplatform Realo via zijn schattingstool een goed zicht op de impact die een verbeterde EPC-score heeft op de waarde van een pand. Door deze gegevens verder aan te vullen met de potentiële besparingen op de energierekening en overheidssteun, kunnen we huiseigenaren inzicht geven in mogelijke financiële voordelen bij het omarmen van een renovatieproject.

3 woningtypes

De impact van een verbeterde EPC-score op de waarde van een woning en de specifieke renovatiewerkzaamheden die nodig zijn om het EPC-label te verbeteren, zijn natuurlijk afhankelijk van het type woning. In onze analyse hebben we gewerkt met drie modeltypen van woningen: een vrijstaande woning, een woning in gesloten bebouwing en een appartement. In addendum kan men de lijst met alle kenmerken van onze 3 typewoningen vinden.

Steunmaatregelen van de overheid

Wanneer men zijn woning renoveert, kan men daarnaast gebruikmaken van diverse overheidssteunmaatregelen om de kosten van de energiezuinige renovatie te verlichten. In Vlaanderen is er bijvoorbeeld de 'Mijn Verbouwpremie'. De hoogte van deze steun hangt af van verschillende factoren, zoals gezinssituatie en gezamenlijk inkomen. Onze analyse gaat uit van een koppel zonder kinderen in de hoogste inkomenscategorie. Voor gezinnen met een lager inkomen en/of kinderen ten laste zal het steunbedrag nog hoger zijn. In onze analyse gaan we ervan uit dat de renovatie over een periode van 3 jaar wordt gespreid. Het koppel zal de 'Mijn verbouwpremie' pas ontvangen aan het begin van jaar 4, nadat de werken zijn afgerond.

Naast de 'Mijn Verbouwpremie' zijn er nog andere maatregelen die woningeigenaren aanmoedigen om hun huis energiezuinig te renoveren. Zo betaalt men slechts 1% registratiebelasting in plaats van 3% wanneer men ingrijpende energetische renovaties uitvoert. Dit voordeel kan bij een woning van 250.000 euro al oplopen tot 5.000 euro. Bovendien kan men ook aanspraak maken op andere voordelen, zoals een vermindering van de onroerende voorheffing of een premie voor dak- of vloerisolatie voor doe-het-zelvers.

Inschatting renovatiekosten

Om de renovatiekosten te schatten van label F naar A, baseren we ons op de schattingen van CFP. Zij houden voortdurend de huidige tarieven voor specifieke renovatiewerkzaamheden van verschillende aannemers bij. Deze tarieven worden vervolgens gekoppeld aan de kenmerken van de woning, waarna het algoritme de totale kostprijs kan berekenen om de EPC-score te verbeteren.

In onze analyse gaan we ervan uit dat renovatiewerken in een logische volgorde worden uitgevoerd, waarbij eerdere werken geen negatieve invloed hebben op latere werken. Het model zal bijvoorbeeld altijd voorstellen om eerst de dakisolatie te verbeteren voordat er zonnepanelen op het dak worden geïnstalleerd. Als aan deze voorwaarde is voldaan zal het algoritme altijd eerst de goedkoopste maatregelen kiezen om de EPC-score te

verbeteren. Naarmate de EPC-score verbetert, zullen dus steeds duurdere maatregelen moeten worden genomen om de score verder te verbeteren.

Fig. Renovatiewerkzaamheden en -kosten voor onze 3 modelwoningen², excl. BTW³

	Gesloten bebouwing	Vrijstaande woning	Appartement
F -> D	Condenserende ketel	Condenserende ketel	Muurisolatie
	Dakisolatie	Dakisolatie	Ramen vervangen
			Condenserende ketel
	7,000	8,000	20,000
D -> A	Muurisolatie	Muurisolatie	Zonnepanelen
	Ramen vervangen	Ramen vervangen	Warmtepomp
	Zonnepanelen	Zonnepanelen	
	Vloerisolatie	Vloerisolatie	
	35,000	45,000	30,000
Totaal	42,000	53,000	50,000

Bron: CFP Green Buildings

Besparing op de energiefactuur

Het verduurzamen van een woning helpt natuurlijk om de energierekening te verlagen. Voor de besparing op de energiefactuur baseren we ons op een inschatting van CFP Green Buildings (zie tabel hieronder). Hieronder maken we de opsplitsing voor een renovatie van EPC-label F naar D en een verdere verbetering van EPC-label D naar A. Het is echter belangrijk om te beseffen dat de EPC-score slechts een indicatie geeft en niet altijd het werkelijke energieverbruik weerspiegelt. Zelfs een huis met energielabel A kan nog steeds een hoog energieverbruik hebben, afhankelijk van de levensstijl van de bewoners. Zoals hierboven vermeld, gaan we ervan uit dat de renovatie 3 jaar zal duren en dat het gezin pas vanaf jaar 4 zal kunnen profiteren van een lagere energiefactuur. In werkelijkheid zal de energiefactuur al sneller dalen wanneer de eerste werkzaamheden zijn uitgevoerd. We veronderstellen dat het koppel 20 jaar in het huis blijft wonen en dus nog 17 jaar profiteert van een lagere energiefactuur.

Fig. Potentiële besparing op de energiefactuur als de EPC-score verbetert (in €/jaar)

Woningtype	F -> D	D -> A
Gesloten bebouwing	€ 940	€ 2,460
Vrijstaande woning	€ 540	€ 2,900
Appartement	€ 1,300	€ 900

Bron: CFP Green Buildings

Financieringswijze

Het koppel in onze analyse heeft besloten om een renovatiekrediet af te sluiten om de werkzaamheden te financieren. Ze hebben ervoor gekozen om de terugbetaling over een zo lang mogelijke termijn te spreiden. Bij een ingrijpende energierenovatie van EPC-label F naar A bedraagt deze termijn 10 jaar. Voor kleinere werken, waarbij het EPC-label van F naar D wordt verbeterd, is de terugbetaling vaak beperkt tot 3 of 4 jaar. We gaan ervan uit dat de eigenaar nog voldoende terugbetalingscapaciteit of spaargeld heeft om de renovatielening af te sluiten. Het koppel in ons voorbeeld valt in de hoogste inkomenscategorie en komt daarom niet in aanmerking voor de 'Mijn verbouwLening' waarbij men tot 60,000 euro kan lenen voor een renovatie tegen een lagere rentevoet van

² De schattingen van CFP Green Buildings zijn gemiddelden. Afhankelijk van de specifieke werkzaamheden die men kiest, kunnen de kosten iets hoger of lager uitvallen. We richten ons alleen op maatregelen die nodig zijn om de EPC-score te verbeteren. Andere renovatie- en verfraaiingswerkzaamheden zijn niet inbegrepen. Om bijvoorbeeld de vloer te isoleren, moet deze waarschijnlijk ook worden vervangen. Hierdoor kunnen de totale kosten hoger uitvallen.

³ Het btw-tarief voor renovatiewerkzaamheden is 6 of 21%, afhankelijk van het type maatregel en het bouwjaar van de woning. In onze analyse gaan we uit van 6% btw.

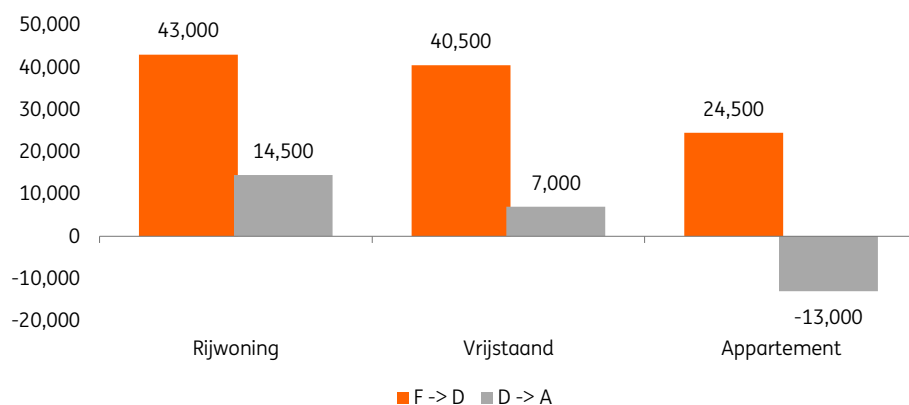
2.75% (een korting van 3% op de wettelijke rentevoet van 5.75%). Voor een koppel dat in een lagere inkomenscategorie valt, zal de analyse dus gunstiger uitvallen.

Een energieverblindende woning renoveren kan veel geld opleveren

Door al deze financiële voordelen en kosten in kaart te brengen, kunnen we nu beoordelen of een renovatie de moeite waard is. Er is nog één obstakel: de financiële voordelen, zoals een hogere doorverkoopwaarde en lagere energierekeningen, manifesteren zich vooral in de (verre) toekomst, terwijl men de investering meteen moet doen. Wie vandaag zijn huis renoveert en het pas over 20 jaar verkoopt, ziet de gerealiseerde meerwaarde pas op het moment van de verkoop. Maar een financieel voordeel dat men pas over 20 jaar ontvangt, heeft vandaag minder waarde. Alles zal in de tussentijd duurder zijn geworden, waardoor men met de vrijgekomen meerwaarde ook minder zal kunnen kopen dan vandaag. Om hiermee rekening te houden berekenen we telkens alle financiële voordelen en kosten alsof men ze vandaag al zou realiseren (discontovoet van 2% per jaar).

Onze analyse toont aan dat kopers die de moed hebben om te investeren in een renovatiewoning en deze volledig energiezuinig renoveren, op de lange termijn financieel vaak beter af zijn dan kopers die kiezen voor een prijzige, energiezuinige woning. Ook huiseigenaren en investeerders doen er verstandig aan om hun energieverblindende woning eerst zelf te renoveren vooraleer ze te verkopen. Als de EPC-score verbetert van F naar A, loopt het financiële voordeel, verdisconteerd naar vandaag, op tot gemiddeld €57,000 voor een rijwoning, €50,000 voor een vrijstaande woning en €12,000 voor een appartement.

Fig. Het gemiddeld financieel voordeel van een energetische renovatie, in actuele geldtermen*



* Om het financiële voordeel te berekenen, wordt rekening gehouden met alle kosten en voordelen die verband houden met de renovatie, zoals de renovatiekosten, de waardevermindering van de woning, de jaarlijkse besparingen op de energiefactuur, de kosten van het krediet en steun via de Mijn Verbouwpremie voor een koppel in de hoogste inkomenscategorie zonder kinderen. We gaan ervan uit dat de eigenaren nog 20 jaar in de woning zullen blijven, waarbij de renovatie 3 jaar in beslag zal nemen. Gedurende de resterende periode van 17 jaar kunnen ze profiteren van een lagere energiefactuur. Aan het einde van de 20 jaar verkopen ze hun huis. We gaan ervan uit dat de meerwaarde door de verbeterde EPC-score over 20 jaar nog steeds dezelfde is als vandaag. Toekomstige financiële stromen worden telkens verdisconteerd tegen een geschatte jaarlijkse inflatie van 2%.

Bron: Realo, CFP Green Buildings, ING België

Een belangrijke kanttekening is echter dat de grootste winst vooral te behalen valt bij het renoveren van label F naar D (oranje). Verder renoveren van label D naar A (grijs) is vanuit financieel oogpunt minder interessant. Het financiële voordeel van het renoveren van zowel een rijwoning als een vrijstaande woning van energielabel D naar A blijft positief, maar is wel aanzienlijk kleiner. Voor een rijwoning bedraagt het voordeel €14.500, terwijl het voor een vrijstaande woning €7.000 is.

Bij rijwoningen heeft de EPC-score een grotere invloed op de woningwaarde dan bij vrijstaande woningen, vooral bij de hogere EPC-labels. Dit kan te wijten zijn aan het feit

dat rijwoningen voornamelijk in stedelijke gebieden staan, waar een kapitaalkrachtiger kooppubliek woont dat veel belang hecht aan een betere EPC-score.

Voor een appartement wordt het financieel voordeel zelfs negatief als men renoveert van label D naar A. Veel appartementen worden gekocht door investeerders met het oog op verhuur en de EPC-score heeft minder invloed op huurprijzen dan op verkoopprijzen. Huurders plannen vaak slechts tijdelijk in het appartement te wonen waardoor hun bereidheid om extra huur te betalen voor een A-label beperkt is. Dit heeft tot gevolg dat investeerders ook minder geneigd zijn om veel extra te betalen voor een pand met een beter EPC-label, omdat die extra investering zich niet altijd volledig vertaalt in een hogere huurprijs, wat weegt om hun rendement op het appartement te verhogen.

Daarnaast speelt het energiebesparende aspect een rol. De grootste winst bij appartementen zit in het vervangen van ramen en isoleren van de buitenmuren. Na deze stappen wordt het echter steeds moeilijker om de energiefactuur verder te verlagen. Bovendien is de totale kostprijs en de complexiteit van een volledige energetische renovatie tot label A bij appartementen relatief hoog.

Hierbij moeten we wel in gedachten houden dat we uitgaan van een koppel in de hoogste inkomenscategorie zonder kinderen. Koppels met een lager inkomen en/of kinderen zullen een beter resultaat hebben omdat ze in Vlaanderen meer steun kunnen krijgen via de 'Mijn verbouwpremie' en gebruik kunnen maken van de 'Mijn verbouwenlening' van de Vlaamse overheid, waardoor ze goedkoper kunnen lenen. Als men er ook in slaagt om de renovatie sneller af te ronden en dus sneller van een lagere energiefactuur kan genieten, zal de balans nog meer in het voordeel van renoveren overslaan.

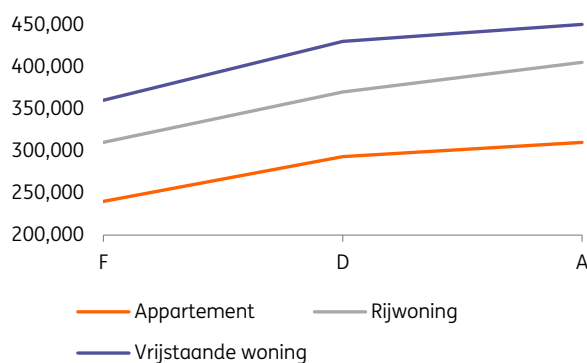
Bruine korting groter dan groene premie

Hoe beter het EPC-label, hoe minder aantrekkelijk het wordt om nog extra inspanningen te doen. Dit komt omdat de waarde van de woning minder snel stijgt naarmate de EPC-score al beter is. Daarom vertalen de renovatiekosten bij een hoger EPC-label zich niet altijd volledig in een hogere waarde voor het pand.

Wanneer we de invloed van de energiescore op de waarde van een woning analyseren, valt het op dat er een duidelijke knik optreedt rond het D-label (zie grafiek hieronder). Aan de onderkant van de markt heeft de EPC-score een grotere impact op de prijs dan bij energiezuinige woningen. Momenteel wordt een D-label als de standaard beschouwd. Woningen die slechter scoren en dus onder de renovatieplicht vallen, worden door veel kopers als minderwaardig beschouwd. Zij verwachten een flinke prijskorting ("brown discount") om de lagere energiescore te compenseren. Aan de bovenkant van de markt leidt een hogere EPC-score nog steeds tot een hogere woningwaarde, maar de "groene premie" die kopers bereid zijn extra te betalen voor een nog beter label, is aanzienlijk lager.

Dit inzicht is van belang voor eigenaren van energieverslindende huizen. Door de EPC-score te verbeteren van F of E naar D, kan men een mooie meerwaarde realiseren. Als men daarna verder renoveert, wordt dit vanuit financieel oogpunt echter steeds minder interessant, althans in de huidige context.

Fig. Impact van de EPC-score op de woningprijs voor verschillende woningtypes



Bron: Realo

Met renoveren stoppen zodra label D is bereikt?

Is het financieel verstandig om een woning te renoveren tot label D en dan te stoppen? Niet helemaal. Hoewel dit op korte termijn misschien voordelig lijkt, moeten we rekening houden met toekomstige ontwikkelingen. De regelgeving wordt namelijk steeds strenger. Tegen 2050 zal elke woning een EPC-label A moeten hebben. Om deze doelstelling te bereiken, is er al een duidelijk traject uitgestippeld. Vanaf 2028 zullen nieuwe woningeigenaren in Vlaanderen verplicht zijn om hun woning binnen vijf jaar te renoveren tot minimaal label C, in tegenstelling tot het huidige D-label. En zelfs daarna zal de regelgeving alleen maar strenger worden.

Daarnaast geldt er vanaf 2030 een minimale energienorm. In 2030 moet elke halfopen en vrijstaande woning energielabel E (of beter) hebben. Voor rijwoningen en appartementen wordt dit label D. Woningen die niet voldoen, zullen niet meer verhuurd mogen worden. In de jaren daarna wordt de norm steeds verder aangescherpt. Dus, hoewel het verleidelijk kan zijn om te stoppen bij label D, is het op de lange termijn verstandiger om verder te gaan met renovaties om aan de toekomstige eisen te voldoen. Het belang van energiezuinigheid is de afgelopen twee jaar sterk toegenomen en deze trend zal naar verwachting sterk doorzetten onder invloed van strengere regelgeving.

Ook in Wallonië en Brussel zal de regelgeving de komende jaren steeds strenger worden. Zo zijn alle Brusselse woningeigenaars van een woning met een F- of G-label verplicht om deze te renoveren tot minstens energieklassering E tegen 2033. Tegen 2045 zal iedere woning minstens label C moeten hebben. In Wallonië zullen kopers van een woning met een G-, F- of E-label vanaf 2026 verplicht zijn om deze binnen 5 jaar na aankoop te renoveren tot minimaal een D-label. De eisen zullen in de komende jaren steeds strenger worden. Zo zullen kopers vanaf 2030 minimaal moeten renoveren tot een C-label, vanaf 2035 tot een B-label, en vanaf 2040 tot een A-label.

Deze strengere toekomstige regelgeving is vandaag nog niet volledig doorgedrongen tot de markt. In Vlaanderen houden kopers momenteel al wel rekening met de renovatieplicht die begin 2023 werd ingevoerd, maar de strengere regels die daarna van kracht zullen zijn, weerspiegelen zich nog niet in de huidige prijzen. Dit zal echter in de komende jaren veranderen. Stel dat je momenteel eigenaar bent van een huis met een D-label en je besluit het in 2040 te verkopen. De nieuwe koper zal dan verplicht zijn om het huis binnen vijf jaar te renoveren tot minimaal label A, waarbij hij deze extra kosten in zijn aankoopbudget zal opnemen. Dit zal leiden tot een groter prijsverschil tussen woningen met een A-label en die met lagere labels in de komende decennia.

In de ING-beleggersbarometer van januari 2024 werd bij Belgische beleggers gepolst naar hun verwachten met betrekking tot de prijsevoluties op de woningmarkt. Ongeveer drie kwart van de Belgen gelooft dat de prijsverschillen tussen energie-efficiënte en minder energie-efficiënte woningen nog verder zullen toenemen. De resultaten zijn bijna identiek in Nederlandstalig en Franstalig België, wat nogmaals aangeeft dat de analyses die in deze studie voor Vlaanderen worden gemaakt, in de komende jaren vermoedelijk ook extrapolatiebaar zijn naar Brussel en Wallonië.

Daarnaast is er het risico dat renoveren steeds duurder wordt. De afgelopen jaren zijn renovatiekosten sneller gestegen dan de algemene inflatie. Hoe langer men wacht, hoe duurder energetische renovatie dreigt uit te vallen. Voor wie van plan is om langere tijd in zijn woning te blijven wonen, is het dus verstandig om door te gaan met renoveren totdat een A-label is bereikt.

Geweldige kansen op de renovatiemarkt

We kunnen concluderen dat kopers die de moed hebben om te investeren in een renovatiewoning en deze volledig energiezuinig renoveren, op de lange termijn vaak een betere financiële keuze maken dan kopers die opteren voor een dure, energiezuinige woning. Er ligt dus een geweldige kans in de renovatiemarkt. Door een energieverslindende woning aan te schaffen, deze energetisch te renoveren en vervolgens opnieuw te verkopen zou men een mooie zaak kunnen doen. Door zoveel mogelijk zelf de handen uit de mouwen te steken, kan men de financiële winst nog verder vergroten. Niet alleen starters, maar ook huiseigenaren en investeerders doen er

verstandig aan om hun energieverlindende woning zelf grondig energetisch te renoveren vooraleer ze te verkopen.

Door te renoveren van een E- of F-label naar een D-label kan een mooie meerwaarde gecreëerd worden, omdat de waarde van de woning sterker stijgt dan de investering om dit label te bereiken. Na deze stap wordt het financiële voordeel echter steeds kleiner en kan zelfs negatief worden. Dit komt omdat de markt de aankomende strengere regelgeving nog niet volledig in zijn prijsstelling heeft geabsorbeerd. Naarmate de regelgeving strenger wordt, verwachten we dat het prijsverschil tussen woningen met een A-label en die met lagere labels zal toenemen, waardoor het op de lange termijn financieel steeds interessanter wordt om door te gaan met renoveren tot men een A-label heeft bereikt.

Hoewel onze analyse aangeeft dat renoveren voordelig is, blijven dit gemiddelden voor de hele Vlaamse markt. Natuurlijk hangt het financiële voordeel af van de specifieke woning en de prijs die men heeft betaald. Als je boven de marktprijs kocht, zal het financiële voordeel lager zijn. Daarnaast zouden ook andere barrières ervoor kunnen zorgen dat eigenaars niet aan de renovatie beginnen. Mogelijk kunnen huiseigenaren de investeringskosten niet dragen of vinden ze de renovatie te complex of te tijdrovend, waardoor ze afhaken.

Addendum

Fig. Kenmerken van de verschillende woningtypes

Type woning	Bewoonbare oppervlakte	EPC-score	EPC-label	Bouwjaar	Aantal slaapkamers	Aantal badkamers	Aantal toiletten
Vrijstaand	175	550	F	1965	3	1	2
Rijwoning	145	550	F	1937	2	1	1
Appartement	95	550	F	1965	2	1	1

Type woning	Garage	Verdieping	Gebouw-opp.	Perceel-opp.	Tuin	Opp. tuin/terras	Oriëntatie tuin/terras
Vrijstaand	Ja		120	700	Ja	500	Zuidwaarts
Rijwoning	Nee		85	200	Ja	100	Zuidwaarts
Appartement	Nee	2			Nee	10	Zuidwaarts

Disclaimer

Deze publicatie, opgesteld door de afdeling Economische en Financiële Analyse van ING België N.V, ("ING") is uitsluitend bedoeld ter informatie en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, financiële situatie of middelen van een bepaalde gebruiker. De informatie in deze publicatie is geen aanbeveling om te beleggen en is geen juridisch, fiscaal of beleggingsadvies noch een aanbod of uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke maatregelen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet onwaar of misleidend is, maar ING kan niet garanderen dat de informatie volledig is of de informatie meegegeed door derden correct is. ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behoudens grove fout van ING. Tenzij anders vermeld, zijn eventuele opinies, voorspellingen of schattingen uitsluitend toe te rekenen aan de auteur(s), zoals deze gelden op de publicatiedatum. Bovendien kunnen deze zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Mogelijk is de verspreiding van deze publicatie onderworpen aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en wie die deze publicatie in handen krijgt, dient zich te informeren over, en zich te houden aan, deze beperkingen.

Op dit rapport zijn auteurs- en databankrechten van toepassing en dit rapport mag niet gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd worden voor welke doeleinden dan ook zonder de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING. Alle rechten voorbehouden. Aan de publicerende juridische entiteit, ING België N.V is vergunning verleend door de Nationale Bank van België en zij staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België N.V, is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403,200,393 te Brussel).

Voor Amerikaanse beleggers: Wie dit rapport wenst te bespreken of transacties wenst uit te voeren met de effecten die hierin besproken werden, dient contact op te nemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat de verantwoordelijkheid draagt voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten conform de toepasselijke voorschriften.

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België.