

Rationele en kritische koper drukt prijzen in Vlaams-Brabant

In Vlaams-Brabant is de periode van de emo-aankopen duidelijk voorbij. Verkopers worden er geconfronteerd met kritische kandidaten die ook nog eens de tijd nemen om zich goed te bezinnen over het kostenplaatje van de noodzakelijke oplapwerken. Tekst: Ellen Cleeren

In de provincie Vlaams-Brabant zijn de prijzen voor villa's vorig jaar met gemiddeld 1,4 procent gedaald tot 390.620 euro. 'Dat bevestigt ons aanvoelen dat de prijzen voor alleenstaande woningen in de Brusselse noordrand niet meer stijgen en integendeel licht onder druk staan', zegt Wouter De Neve van het immobielienkantoor Structura in Wemmel. 'We verwachten trouwens dat de prijzen een verdere correctie zullen ondergaan. In 2004 zijn de prijzen voor alleenstaande woningen té snel begonnen stijgen. Nu komen we langzaam weer op onze pootjes terecht.'

Volgens De Neve hebben vooral villa's die te oud en te groot zijn het moeilijk. 'Kandidaatkopers kunnen de woning en de noodzakelijke renovatiewerken niet meer betalen. Soms dreigen de verkopers zelfs alleen nog de prijs van de bouwgrond te krijgen.'

Daarbij komt dat de banken nooit nog 100 procent van de koopprijs lenen en de kredietnemers de lening ook niet meer over een lange periode van 25 of 30 jaar mogen terugbetalen. Als de ontleners het woonkrediet moeten terugbetalen in 20 jaar weegt dat ook zwaarder door in het gezinsbudget.

Netjes boven tafel

Bram Brankaer, actief als ERA-vastgoedmakelaar in Overijse, verklaart waarom de gemiddelde prijzen stabiel bleven en niet nog meer zakken. 'De banken eisen tegenwoordig van de kopers dat ze 30 procent van de totale koopsom (dus inclusief 10 procent registratierechten) zelf betalen. Kandidaat-kopers moe-

Tendenzen?

- De prijzen van villa's staan in Vlaams-Brabant onder druk. Dat geldt zeker voor vrijstaande woningen die oud en groot zijn. Die vinden nog maar moeilijk een koper.

- Kopers stellen zich almaar kritischer op tegenover halfopen bebouwingen en rijhuizen uit de lagere prijsklasse. De kandidaten laten zich niet onder druk zetten en werpen de renovatiekosten in de weegschaal.

- Nieuwbouwappartementen op toplocaties blijven het goed doen. De prijs van verouderde flats komt onder druk.

- Ook senioren betalen niet langer eerder wat voor een appartement. Ze stellen zich tevreden met kleinere flats op voorwaarde dat die comfortabel zijn.



! PRIJZEN PER GEMEENTE

De prijzen van huizen, villa's, appartementen en bouwgronden in alle gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant vanaf **blz. 35**.



! INTERACTIEF EN ONLINE

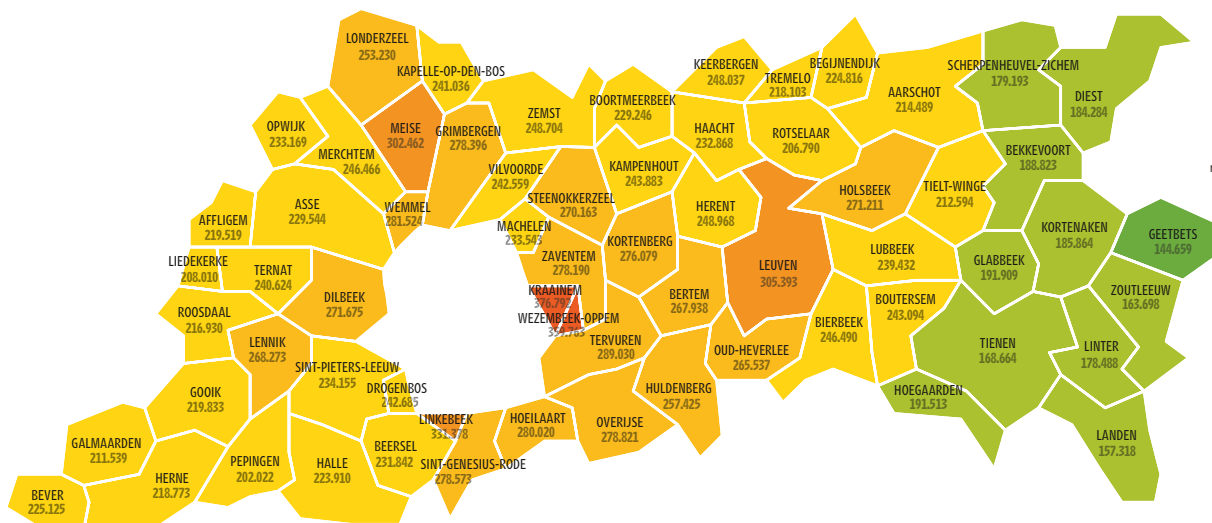
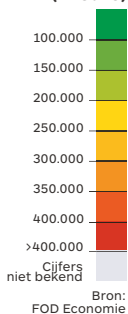
Surf naar www.netto.be/vastgoedgids of www.netto.be/vastgoedkaart voor een interactieve kaart en nog meer gegevens en vergelijkingen.

ten tegenover de banken aantonen dat ze over die 30 procent beschikken. Ze spreken dus hun spaarcenten aan. Daarom stellen de kopers nu veel minder voor om een deel van de prijs onder tafel te betalen', aldus Brankaer. Vrij vertaald: als de kopers evenveel in het zwart zouden betalen als vroeger, zouden de officiële prijzen nog meer dalen.

Toch is er volgens de makelaar zelfs voor de duurdere villa's geen reden tot paniek. 'Er circuleert nog altijd veel geld. Onder de kandidaten tref ik nogal wat hoogopgeleide, goed verdienende kaderleden uit Brussel. Vaak ook gaat het om veertigers die al een mooie carrière hebben opgebouwd of om nieuw samengestelde gezinnen die op zoek zijn naar villa's met meerdere kamers. Het zijn kopers die aardig wat centen veil hebben om hun levenskwaliteit op te krikken en die van het leven willen genieten', aldus Brankaer. Volgens hem gingen villa's in de Brusselse zuidrand (**Overijse, Hoeilaart of Tervuren**) vorig jaar toch nog vlot over de toonbank.

'Rond **Leuven** is de transactiegraad voor villa's tot maximaal 600.000 nog groot', sust ook Koen Hoste, zaakvoerder van het vastgoedkantoor Living Stone. 'Ook oudere villa's worden vaak nog voor flinke prijzen verkocht in de groene rand rond Leuven. Die staan dikwijls op mooie percelen, de kopers betalen voor een stuk de locatie.' Maar ook daar werpen de kopers de kostprijs voor de noodzakelijke aanpassingswerken in de weegschaal. 'Emo-aankopen zoals je die zes, zeven jaar geleden had, zijn voorbij. De kopers zijn rationeler en kritischer geworden.'

PRIJZEN VAN HUIZEN (in euro)



STERKSTE STIJGERS

Categorie	Gemeente	Verandering (%)
VILLA'S	Linkebeek	46,2%
	Machelen	38,0%
	Merchtem	24,7%
HUIZEN	Opwijk	15,9%
	Lennik	15,0%
	Steenokkerzeel	11,0%
APPARTEMENTEN	Tremelo	49,3%
	Drogenbos	28,8%
	Oud-Heverlee	26,9%
BOUWGRONDEN	Meise	50,0%
	Bertem	34,3%
	Begijnendijk	31,0%

STERKSTE DALERS

Categorie	Gemeente	Verandering (%)
VILLA'S	Hoegaarden	-23,4%
	Galmaarden	-22,5%
	Geetbets	-21,1%
HUIZEN	Pepingen	-22,3%
	Herne	-14,1%
	Kampenhout	-14,0%
	Rotselaar	-26,2%
APPARTEMENTEN	Bekkevoort	-21,9%
	Kampenhout	-19,1%
	Machelen	-45,6%
BOUWGRONDEN	Gooik	-43,3%
	Dilbeek	-37,1%

Dat de prijzen van villa's en woonhuizen in Vlaams-Brabant niet langer dalen, komt gedeeltelijk doordat kopers vandaag minder onder tafel betalen.

DUURSTE GEMEENTE

VILLA'S	Prijs (€)
Kraainem	692.219€
Linkebeek	682.131€
Wemmel	642.394€
HUIZEN	Prijs (€)
Kraainem	376.792€
Wezembeek-OppeM	359.763€
Linkebeek	331.378€
APPARTEMENTEN	Prijs (€)
Tervuren	330.413€
Tielt-Winge	304.054€
Kraainem	302.416€
BOUWGRONDEN	Prijs (€)
Wezembeek-OppeM	433€
Meise	394€
Wemmel	373€

GOEDKOOPSTE GEMEENTE

VILLA'S	Prijs (€)
Geetbets	200.810€
Landen	228.804€
Linter	230.500€
HUIZEN	Prijs (€)
Geetbets	144.659€
Landen	157.318€
Zoutleeuw	163.698€
APPARTEMENTEN	Prijs (€)
Roosdaal	152.171€
Asse	159.726€
Bekkevoort	165.567€
BOUWGRONDEN	Prijs (€)
Landen	107€
Geetbets	107€
Gooik	109€

GEMIDDELDE PRIJZEN

Villa's	390.620€
Huizen	245.569€
Appartementen	220.344€
Bouwgronden	195€

Ze nemen meer hun tijd', aldus Hoste. Voor woonhuizen, halfopen bebouwingen of rijhuizen stegen de prijzen in de provincie gemiddeld nog met 2,1 procent in vergelijking met 2012, tot gemiddeld 245.569 euro. Maar ook in dat segment krijgen verouderde woonhuizen het steeds zwaarder te verduren. 'Voor goed onderhouden woningen krijg je in de Brusselse noordrand nog een goede prijs', aldus De Neve. 'Kleinere rijhuizen van 250.000 tot 300.000 euro blijven trouwens erg in trek bij jonge gezinnen. Maar de graad van onderhoud en afwerking begint een belangrijk element te worden in de onderhandelingen. Want als die huizen verouderd zijn en energiebesparende investeringen vergen zoals dakisolatie, dan drukt dat de prijs. Ook hier beginnen kandidaat-kopers de noodzakelijke en vaak dure investeringen te gebruiken om de prijs neerwaarts bij te stellen. In 2008 en 2009 stootte de prijs van een woning van 225.000 euro nog door naar 250.000 euro. Nu zie je de prijs voor zo'n woning zakken tot 200.000 euro', aldus De Neve.

Renovatiekosten onderschat

Die evolutie is ook voor Bram Brankaer uit Overijse herkenbaar. 'De prijzen van nog te verbouwen woningen zijn echt wel naar beneden gegaan. Voor de goedkopere woningen in de Brusselse zuidrand - huizen van 180.000 tot 240.000 euro - werd een paar jaar geleden nog gevochten, ook al had je nog voor 90.000 euro renovatiekosten voor de boeg en flink wat werk op de plank. Maar de kopers hebben de kostprijs van en de inspanningen voor al dat renovatie- en isolatiewerk toen onderschat. Als zij nu die intussen opgeknapte woning opnieuw verkopen, krijgen ze de renovatiekosten lang niet altijd terugbetaald', zegt Bram Brankaer.

'Vorig jaar belandden we met de rijhuizen duidelijk in een kopersmarkt', bevestigt de makelaar. 'De verkoper kan de kandidaat-koper niet langer onder druk zetten, en evenmin verschillende kandidaat-kopers tegen elkaar uitspelen. Nu nemen kandidaten hun tijd. En er zijn ook minder kopers. Jongeren blijven langer bij hun ouders wonen, huurders kijken de kat uit de boom en jonge gezinnen sparen langer voor ze tot de aankoop van hun eerste woning overgaan.'

'Jonge mensen die niet kunnen rekenen op de steun van hun ouders zijn duidelijk afwachtend', zegt ook Koen Hoste uit Leuven. Zij kunnen zich alleen nog de kleinere woonhuizen tot 300.000 euro veroorloven, maar je merkt toch dat die kleinere huizen veel moeilijker verkocht raken.'

'In Leuven blijft er wel veel vraag naar rijhuizen met tuinen. Mensen die in Leuven voor

kort

• De duurste villa's vind je in Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode en Wemmel. De prijzen in Kraainem en Wezembeek-Oppem liggen sowieso al hoger, omdat die gemeenten nauwer aansluiten bij de hoofdstad.

'Wie zijn intussen opgeknapte woning nu verkoopt, krijgt de renovatiekosten lang niet altijd terugbetaald.'

VASTGOEDMAKELAAR
BRAM BRANKAER

90m²

Senioren stellen zich tevreden met flats met een oppervlakte van 90 vierkante meter.

90.000€

De prijs van een studentenkamer van 18 vierkante meter in Leuven.

dat soort huizen uit de boot vallen, trekken naar het Hageland, waar de prijzen altijd al goedkoper waren. Vroeger lag de grens tussen duur en minder duur in **Boutersem**. Die grens zie je nu geleidelijk opschuiven naar **Tienen**.'

Liever comfortabel dan groot

De prijzen van appartementen stegen in de provincie Vlaams-Brabant nog met 4,2 procent tot 220.344 euro. Volgens Wouter De Neve blijft er voor appartementen een ruim publiek bestaan. 'Veel 50- en 60-plussers willen een appartement. Flats blijven ook in trek bij alleenstaanden of jongeren.' Maar ook hier krijgt de vraagprijs af te rekenen met de kwaliteit van het gebouw. 'Als appartementen verouderd zijn, is de druk op de prijzen groot', stelt de vastgoedmakelaar.

'Mensen stellen zich ook tegenover appartementen kritischer op', bevestigt Bram Brankaer. 'Maar als er zich een nieuwbouwproject aandient op een mooie ligging, dan springen de gegoede 50- en 60-plussers erop. Zo is een nieuwbouwproject in **Overijse**, bestaande uit een 50-tal appartementen op een topligging, in amper drie weken tijd uitverkocht. En dat voor 3.100 euro per vierkante meter.'

'Voor penthouses en appartementen waarvan de prijs boven 500.000 à 600.000 euro uitstijgt, vind je in **Leuven** nauwelijks nog kandidaten', zegt Koen Hoste. 'Wel is er nog veel vraag naar appartementen tussen 300.000 en 500.000 euro. Senioren willen niet meer uitgeven aan een appartement dan wat hun villa waard is. En ze willen ook nog wat spaarcenten opzij houden voor hun kinderen en kleinkinderen. Ze zijn niet bereid om in te boeten op comfort, maar wel op oppervlakte. Oudere kopers zijn al tevreden met een nieuwbouwappartement van 90 vierkante meter en twee slaapkamers. Zo'n flats gaan in Leuven voor 3.000 tot 3.200 euro per vierkante meter van de hand, zodat je er al gauw 300.000 euro voor neertelt. Appartementen in de dorpscentra trekken dan weer senioren aan die in hun vertrouwde omgeving willen blijven. Daar ligt de prijs dan wel iets lager dan in Leuven, reken op 2.600 tot 3.000 euro per vierkante meter.'

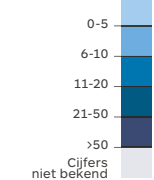
In Leuven worden nu volop nieuwbouwstudentenkamers verkocht waarvan de omvang varieert van 12 tot 25 vierkante meter. 'Tachtig procent van die nieuwe kamers gaat naar beleggers die via vermogensbankiers in contact worden gebracht met de projectontwikkelaars', aldus Hoste. 'Een studentenkamer van 18 vierkante meter kost nu zo'n 90.000 euro. Maar die mensen zien dat als een investering met een huurrendement van 3 procent per jaar. En als zoon of dochter zelf studeert, hoeven ze intussen de huur niet te betalen.'

Waar is wonen nog betaalbaar?

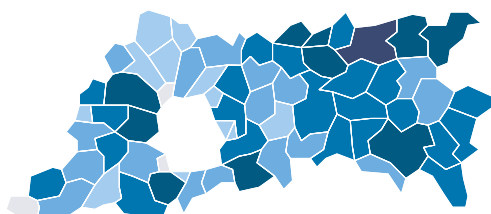
In Vlaams-Brabant geldt nog altijd dat woningen minder duur worden naarmate ze verder van de hoofdstad of van Leuven zijn verwijderd. Wie in de studentenstad toch nog een goedkope woning op de kop tikt, mag tegelijkertijd een flink renovatiebudget achter de hand houden.

VILLA'S < 300.000 EURO

AANTAL
TRANSACTIES
IN 2013
(per gemeente)



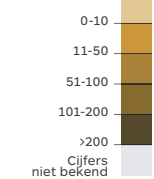
Bron:
FOD Economie



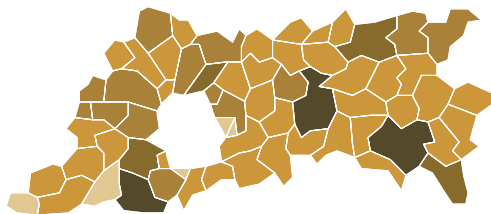
In **Aarschot**, **Scherpenheuvel** en **Diest** maakt u nog het meeste kans om een vrijstaande woning te vinden voor een betaalbare prijs. In die gemeenten veranderden in 2013 respectievelijk 58, 47 en 34 woningen van eigenaar voor minder dan 300.000 euro. In **Leuven** werden maar 11 villa's onder drie prijs verkocht. Wie betaalbaar wil wonen, zoekt dus beter het **Hageland** op.

WOONHUIZEN < 250.000 EURO

AANTAL
TRANSACTIES
IN 2013
(per gemeente)



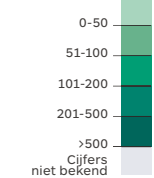
Bron:
FOD Economie



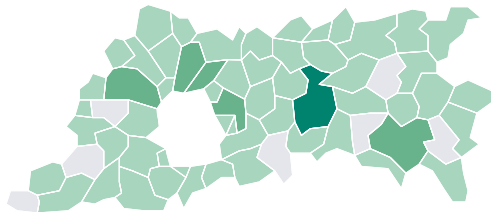
De gemiddelde prijs voor een woning in Vlaams-Brabant bedraagt 245.569 euro. In **Tienen** (267), **Leuven** (248) en **Halle** (204) gingen nog flink wat huizen voor minder dan dat gemiddelde over de toonbank. De kopers hebben wellicht nog heel wat renovatiewerken te doen. Om die huizen op te tillen tot een hoger comfortniveau zijn investeringen van 90.000 euro niet uitzonderlijk.

APPARTEMENTEN < 175.000 EURO

AANTAL
TRANSACTIES
IN 2013
(per gemeente)



Bron:
FOD Economie



In **Leuven** werden vorig jaar nog 209 appartementen onder 175.000 euro verkocht. Daarmee is de stad een absolute koploper. Logisch, want de studentenstad telt ook veel meer appartementen dan bijvoorbeeld Geetbets. Het hoge aantal transacties voor die lage prijs zegt ook iets over de kwaliteit van de flats. Ook in **Asse** en **Vilvoorde** gingen respectievelijk 78 en 61 'betaalbare' appartementen over de toonbank.

In Tienen, Leuven en Halle kan je nog goedkope huizen op de kop tikken. Maar houd er dan wel rekening mee dat er heel wat renovatiewerk nodig zal zijn om ze op te tillen tot een hoger comfortniveau.