

## Parallellen en verschillen tussen de vastgoedmarkt in Nederland en België

13-11-2018 14:48

**Ook in België kent de vastgoedmarkt hoogtijdagen. De prijzen van vastgoed vertonen een gestaag verloop omhoog en er wordt volop nieuw vastgoed ontwikkeld. Hieronder volgt een beschrijving van de parallellen en verschillen tussen de Belgische en de Nederlandse vastgoedmarkt.**

Reasult volgt als softwarebedrijf de ontwikkelingen in het vastgoed in België op de voet en wil uitdrukkelijk kennis op dit gebied met haar klanten en de markt delen. Dit is een van de redenen waarom op vrijdag 30 november aanstaande wederom een congres in Antwerpen wordt georganiseerd, waarbij meerdere sprekers visies en ontwikkelingen op de Belgische vastgoedmarkt zullen delen met de aanwezigen. Heeft u ook interesse in het bijwonen van dit congres, [klik dan hier](#) en meld u gratis aan.

### Parallellen met de Nederlandse markt

- Overwaardering dreigt: de prijzen van met name residentieel vastgoed zijn de laatste jaren dermate doorgestegen dat menigeen zich afvraagt of er geen sprake is van overwaarderingen en houdt men rekening met een correctie op afzienbare termijn, temeer daar er in België in veel mindere mate sprake is geweest van een crisis. Vastgoedprijzen zijn in België zelfs licht doorgestegen tijdens de crisisjaren. Nederland is met een sterke inhaalrace bezig, met name in de stedelijke gebieden en ook hier rijst de vraag of de prijzen niet aan het doorschieten zijn.
- Positieve groei en migratiesaldo van de bevolking. Net als in Nederland behoort de groei van de bevolking tot de hoogste van Europa. Ook de goede en goedkope studiefaciliteiten trekken veel buitenlandse studenten waardoor de vraag naar studentenwoningen sterk stijgt, in België "koten" genoemd.
- Afvlakkende groei in de oplevering van het aantal nieuwbouwwoningen. In beide landen daalt het aantal verleningen van vergunningen voor nieuwbouwwoningen. Oorzaken zijn o.a. een tekort aan bouwlocaties (verklaart ook de sterke stijging van grondprijzen die een prijsopdrijvend effect hebben), de lange ontwikkelduur van projecten en een tekort aan geschikt personeel.
- Focus op de nieuwbouw van woningen gaat vooral uit naar het middensegment woningen en huurwoningen. Er is minder aandacht voor en focus op de ontwikkeling van sociale huurwoningen of woningen in het lagere huursegment. Wel is er net als in Nederland veel aandacht voor duurzaamheid van bestaande woningen, innovatie en mobiliteit.

### Verschillen met de Nederlandse markt

Naast veel overeenkomsten zijn er ook behoorlijk wat verschillen tussen de Belgische en Nederlandse vastgoedmarkten.

- De crisis heeft in België nauwelijks toegeslagen in de woningmarkt en is de prijsontwikkeling van woningen een stuk gelijkmatiger verlopen dan in Nederland. Ontwikkelaars zijn ook gestaag blijven doorontwikkelen en grote faillissementen hebben zich niet voorgedaan. Echter door de voortdurende stijging van de vastgoedprijzen lijkt België het land waarbij de waarderingen van vastgoed het hoogst van Europa zijn geworden met 40 tot 50% overprijsing (volgens Standard & Poor's).

- De betonstop. Dit is een 'hot item' in België. Dit betekent niet dat er geen beton meer gebruikt mag worden voor nieuwbouw, maar dat er een ander beslag van de openbare ruimte wordt gemaakt met de nadruk op verdichting in de stadskernen. Tegen 2025 mag er nog slechts 3 hectare vrije ruimte per dag worden ingenomen in plaats van 6 op dit moment. En tegen 2040 geen enkele vierkante meter meer. Verdichting dus in de stadskernen met een kleinere oppervlakte per woning dan nu gemiddeld het geval is.
- Digitalisering in het vastgoed heeft in België minder voet aan vaste wal gekregen dan in Nederland. Op basis van inventarisaties van Reasult blijkt dat het aantal Belgische ontwikkelaars en beleggers dat zich van professionele softwaretooling bedient wel tot 50% lager ligt dan in Nederland. Het mag geen verrassing zijn dat de meest gebruikte softwaretoepassing Microsoft Excel heet. Wel is er een toenemende interesse en bereidheid zich te laten voorlichten over de mogelijkheid die moderne softwaretoepassingen met zich meedragen. Zoals een Belgische klant van Reasult het verwoordt: "Één foutje in Excel kan dramatische gevolgen hebben voor de besluitvorming!"

Marco Ruiten is commercieel manager België bij Reasult.

Marco Ruiten