

ING Focus Real Estate

14 juli 2021

FOMO op de vastgoedmarkt

De interesse in vastgoed steeg na de eerste lockdown naar ongeziene hoogtes. In de media lezen we vaak over de sterk stijgende prijzen en de druk op de betaalbaarheid. En af en toe is er zelfs sprake van een vastgoedzeepbel. Zo publiceerde Bloomberg recentelijk een vastgoedzeepbelbranschikking voor alle Oeso-landen waar België op de achtste plaats stond.

In deze Focus Real Estate nemen we de recente bewegingen op de residentiële vastgoedmarkt onder de loep. We doen dit aan de hand van publiek beschikbare data, zoals de evolutie van de prijzen en het aantal transacties, maar ook aan de hand van een enquête die ING tussen 28 mei en 6 juni uitvoerde in België, Nederland, Duitsland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. Uit onze analyse kunnen we een aantal conclusies trekken:

- In 2020 dacht 65% van de Belgen dat de vastgoedprijzen zouden stijgen, maar in onze recentste enquête is dat percentage gegroeid naar maar liefst 81%. De verwachting dat de prijzen verder zullen stijgen creëert een gevoel dat men nu snel moet kopen. Velen lijken te denken: "We mogen nu het feest op de vastgoedmarkt niet missen, anders verliezen we". Een voorbeeld van FOMO – Fear of missing out. Ook al gaat een grote meerderheid ervan uit dat de prijzen zullen blijven stijgen, toch zeggen ook heel wat Belgen (62%) dat de huidige vastgoedprijzen overgewaardeerd zijn.
- Een andere graadmeter om een mogelijk overdreven optimisme omtrent vastgoed te meten, is het percentage van de bevolking dat denkt dat de vastgoedprijzen nooit kunnen zakken. Volgens onze recente peiling is dat percentage vandaag gelijk aan 59% van de bevolking, een stijging in vergelijking met 2020 van 11 procentpunten. Dit impliceert dat de Belgen opnieuw optimistischer kijken naar de vastgoedmarkt.
- Tijdens het eerste kwartaal van 2021 koelde de prijsgroei af naar 0,3% kwartaal-op-kwartaal van 3,5% in het vierde kwartaal van 2020. Maar cijfers van de notarissen tonen aan dat de prijsgroei vanaf het tweede kwartaal opnieuw hoger uitkomen. We hebben ons vooruitzicht omtrent de prijsgroei voor 2021 dan ook verhoogt naar 7%. Deze hoge prijsgroei komt door de sterker dan verwachte prijsgroei vanaf het tweede kwartaal, maar ook door een sterk basiseffect. Indien de mediaan vastgoedprijs in de laatste drie kwartalen niet meer zou groeien, dan zou de prijsgroei in 2021 in vergelijking met 2020 uitkomen op 4,6%.
- Woningen zijn volgens de ING betaalbaarheidsindex minder betaalbaar geworden. De Belgen zien de toekomst voor jongeren die eigenaar willen worden ook niet zo rooskleurig in. Volgens onze enquête denkt 72% van de Belgen dat jongeren het de komende drie jaar moeilijker zullen hebben om eigenaar te worden. Dit voedt het FOMO gevoel.
- Belgen willen sinds de coronacrisis een grotere, kwalitatievere en beter gelegen woning. 35% van de Belgen zegt dat buitenruimte belangrijker geworden is. Bijna één op vier Belgen vindt dat een leuke buurt en/of vriendelijke burens belangrijker zijn geworden. Ook de nabijheid van allerhande voorzieningen, zoals parken, scholen en winkels, winnen aan belang.
- Interessant is ook dat de voorkeuren omtrent de woning in andere West-Europese landen op een erg vergelijkbare manier zijn veranderd als in België. In Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk zijn de top-3 van kenmerken die het meeste aan belang wonnen identiek met die van België: Een goede internetverbinding, meer buitenruimte en een woning in een leuke buurt met vriendelijke burens.
- Het toegenomen belang van de woning uit zich ook in een renovatiegolf. De voorbije maanden nam het aantal toekende vergunningen voor renovatie sterk toe, vooral in Vlaanderen. We verwachten dat het aantal renovaties hoog zal blijven, want ongeveer één op vijf Belgen overweegt of plant een renovatie in de komende 12 maanden.

Steven Trypsteen

Economist

Gent +32 (0) 477 71 07 96

Steven.Trypsteen@ing.com

FOMO op de vastgoedmarkt

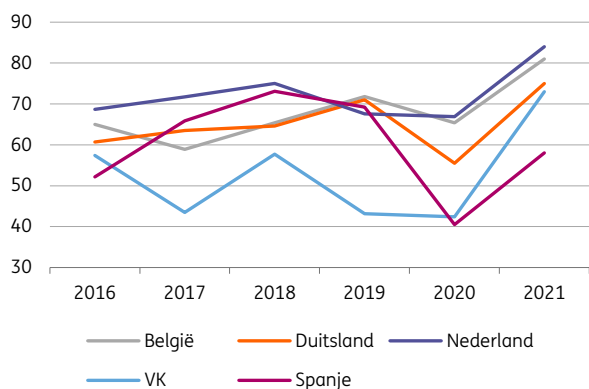
De sterke vraag en het relatief krappe aanbod van vastgoed deed de prijzen het voorbije jaar sterk toenemen. We horen vaker dat mensen een hogere prijs bieden dan de vraagprijs. Steeds meer mensen denken bovendien dat de prijzen de komende 12 maanden verder zullen stijgen. In 2020 dacht 65% van de Belgen dat de vastgoedprijzen zouden stijgen, maar in onze recentste enquête is dat percentage gegroeid naar maar liefst 81%. Ook in andere Europese landen is dat percentage fel gestegen (zie Grafiek 1). De verwachting dat de prijzen verder zullen stijgen creëert een gevoel dat men nu snel moet kopen. Velen lijken te denken: "We mogen nu het feest op de vastgoedmarkt niet missen, anders verliezen we". Een voorbeeld van FOMO – Fear of missing out.

Ook al gaan veel mensen ervan uit dat de prijzen zullen blijven stijgen, toch zeggen ook heel wat Belgen (62%) dat de huidige vastgoedprijzen overgewaardeerd zijn. De Nationale Bank van België berekende dat de vastgoedprijzen in België inderdaad met zo'n 13,5% overgewaardeerd zijn in 2020, wat een verdubbeling is van de overwaardering in vergelijking met 2019. Ook in de andere landen waar we onze peiling uitvoerden, denkt een meerderheid dat de vastgoedprijzen overgewaardeerd zijn. We zitten dus in een vreemde situatie waarin meer dan de helft van de bevolking in België, Nederland, Duitsland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk denkt dat de vastgoedprijzen in hun land overgewaardeerd zijn, terwijl ook meer dan de helft denkt dat de prijzen zullen blijven stijgen (zie Grafiek 2).

Een andere graadmeter om een mogelijk overdreven optimisme omtrent vastgoed te meten, is het percentage van de bevolking dat denkt dat de vastgoedprijzen nooit kunnen zakken. Dit is uiteraard foutief. Het verleden heeft immers al meermaals aangetoond dat vastgoedprijzen effectief kunnen dalen. In België was er een stevige vastgoedcrash begin jaren 80 en tijdens de eurozonecrisis zakten de prijzen in onder andere Nederland en Spanje fors.

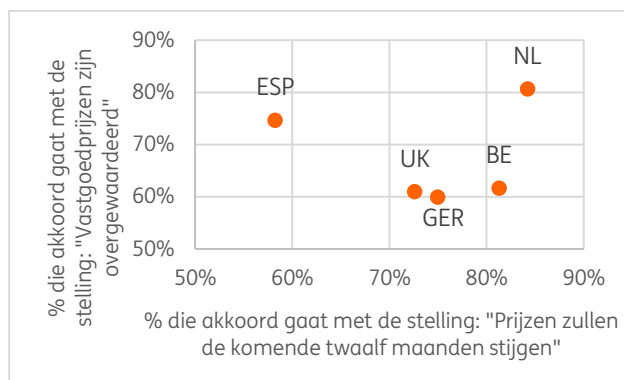
Het percentage van Belgen dat denkt dat de vastgoedprijzen nooit kunnen zakken daalde van 57% in 2019 naar 46% in 2020. De coronacrisis had duidelijk een invloed op deze cijfers. Maar in onze recentste peiling is het percentage opnieuw gestegen naar 59%, wat impliceert dat de Belgen opnieuw optimistischer kijken naar de vastgoedmarkt. België is hierin opnieuw geen uitzondering. Ook in Duitsland en Spanje landen zien we gelijkaardige beweging.

Grafiek 1 In België denken vandaag meer mensen dat de prijzen zullen verder stijgen dan vóór de pandemie (% dat denkt dat de vastgoedprijzen de komende 12 maanden zullen stijgen)



Bron: ING

Grafiek 2 In alle bevroegde landen zegt een meerderheid dat de prijzen overgewaardeerd zijn, terwijl een meerderheid denkt dat de prijzen verder zullen stijgen



Bron: ING

Noot: ESP = Spanje; NL = Nederland; UK = Verenigd Koninkrijk; BE = België; GER = Duitsland.

Tijdens het eerste kwartaal van 2021 koelde de prijsgroei af

Het geloof van de Belgen in een verdere stijging van de vastgoedprijzen is dus hoog. Maar de officiële cijfers van Statbel tonen aan dat de prijsgroei afkoelde in het eerste kwartaal van 2021. Op basis van de cijfers van Statbel berekenden we dat de prijsgroei uitkwam op 0,3% kwartaal-op-kwartaal, een duidelijke vertraging in vergelijking met de 3,5% kwartaal-op-kwartaal die we observeerden in het laatste kwartaal van 2020.

In vergelijking met een jaar eerder zijn de vastgoedprijzen erg fors gestegen, met maar liefst 9,1%. De prijzen zijn inderdaad fors gestegen na de eerste lockdown, maar het hoge jaar-op-jaar cijfer komt ook door basiseffecten. Tijdens het eerste kwartaal van 2020 zakte de mediaan prijs in België met 1,4% kwartaal-op-kwartaal, na de rush op vastgoed door de afschaffing van de Vlaamse woonbonus.

Indien we inzoomen op de cijfers van de regio's, dan valt op dat er toch verschillen zijn. In Vlaanderen nam de mediaanprijs toe met 1,1% kwartaal-op-kwartaal, terwijl de prijzen zakten met 1,2% in Wallonië en met 1,4% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het verschil in prijsgroei tussen goedkopere en duurdere woningen in Vlaanderen en Wallonië die we observeerden in 2020 blijft gelden in het begin van 2021. De kwartaal-op-kwartaal groei van de 25^{ste} percentielprijs kwam uit op -0,7% in Vlaanderen en 0,1% in Wallonië, terwijl dat voor de 75^{ste} percentielprijs uitkwam op respectievelijk 1,6% en 0,6%. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest observeerden we geen sterke verschillen tussen de prijsstijging van dure en goedkopere woningen in 2020. De prijzen in beide segmenten stegen toen met ongeveer 7%. En ook in het eerste kwartaal van 2021 zijn er geen grote verschillen.

Wat de activiteit op de markt betreft, kunnen we concluderen dat het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2021 fors zakte in vergelijking met het vierde kwartaal van 2020. Maar het niveau ligt nog altijd hoger dan tijdens het eerste kwartaal van voorgaande jaren (zie Grafiek 3).

De prijzen zullen blijven groeien

Voor het tweede kwartaal van 2021 worden de cijfers van Statbel, op basis van akten, pas in september gepubliceerd. De cijfers van de notarissen, op basis van compromissen, suggereren echter dat de prijsgroei opnieuw is toegenomen vanaf het tweede kwartaal.

In het laatste kwartaal van 2020 stagneerde de prijsgroei op basis van compromissen. Aangezien compromissen gemiddeld drie à vier maanden vóór de akte worden ondertekend komt deze stagnatie in de cijfers van Statbel pas tot uiting vanaf het eerste kwartaal van 2021.

Op basis van de compromissen zijn de vastgoedprijzen in het eerste en tweede kwartaal gegroeid met iets meer dan 2,5%¹. Deze prijsgroei zou dan tot uiting moeten komen in het tweede en derde kwartaal in de cijfers van Statbel.

Gezien deze situatie hebben we ons vooruitzicht voor de prijsgroei in 2021 naar boven herzien. Op dit moment verwachten we een prijsgroei van 7% in 2021. Twee zaken verklaren deze erg hoge prijsgroei. Ten eerste is er een sterk basiseffect. Indien de mediaan vastgoedprijs in de laatste drie kwartalen niet meer zou groeien, dan zou de prijsgroei in 2021 in vergelijking met 2020 uitkomen op 4,6%. Ten tweede, suggereren recente cijfers van de notarissen dat de prijsgroei vanaf het tweede kwartaal van 2021 opnieuw zullen toenemen.

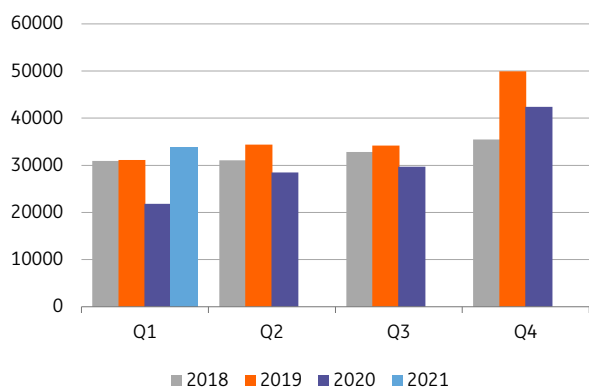
De verwachte prijsgroei op macro-economisch niveau is dus erg stevig. Er is echter één factor die mogelijks neerwaartse druk kan geven op de prijzen en die is technisch van aard. Volgens ons zijn de prijzen in 2020 ook sterk gestegen door een compositie-effect. De interesse in grotere woningen en woningen met buitenruimte was groot en deze woningen zijn meestal ook duurder. De verdeling van het aantal verkopen op basis van de verkoopprijs toont aan dat er in 2020 meer duurdere woningen werden verkocht dan in

¹ De notarissen publiceren year-to-date prijsgroei. In het eerste kwartaal was de prijsgroei gelijk aan 2,7% en in het tweede kwartaal 4,5%. Dit impliceert dat de prijsgroei in het tweede kwartaal ook boven de 2,5% moet liggen.

2019. Zo zakte het aandeel van verkochte woningen met een prijs lager dan €300.000 van 73% in 2019 naar 70% in 2021, terwijl het aandeel van verkochte woningen met een prijs hoger dan €300.000 steeg van 27% in 2019 naar 30% in 2020. Dit impliceert dat de compositie van de verkochte woningen in 2020 sterk verschilde van die in 2019, met een automatische stijging van de mediaanprijs als gevolg. Bij een algemene stijging van de huizenprijzen zal het aandeel van huizen boven de €300.000 uiteraard toenemen. Maar de sprong in 2020 was uitzonderlijk groot.

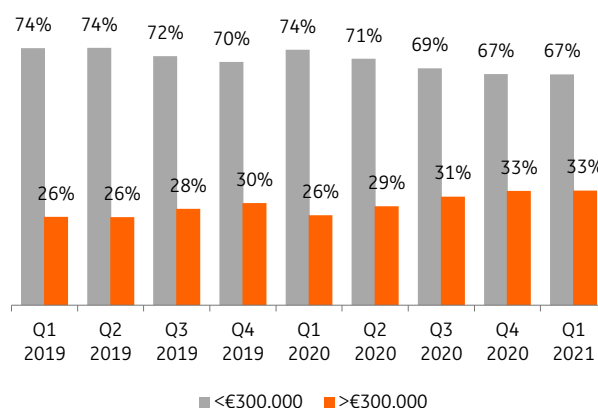
Grafiek 4 toont dat de compositie in het eerste kwartaal van 2021 niet verschilde met die van het vierde kwartaal van 2020. Het opwaartse effect van het compositie-effect viel dan ook weg. We verwachten dat het prijsopdrijvend effect van het compositie-effect minder belangrijk zal zijn in 2021 dan in 2020. Indien de compositie van de verkochte woningen in 2021 en 2022 opnieuw evolueert naar de compositie van 2019, dan zal dit een neerwaarts effect hebben op de gemeten prijzen.

Grafiek 3 Evolutie van het aantal transacties



Bron: Statbel

Grafiek 4 Aantal verkopen per prijsklasse



Bron: Statbel

Woningen minder betaalbaar

De economische gevolgen van de coronacrisis gekoppeld met de stijging van de vastgoedprijzen heeft de betaalbaarheid onder druk gezet. Dit komt zeker en vast tot uiting in de ING betaalbaarheidsindex die het voorbije jaar zakte (zie Grafiek 5).

Een logisch gevolg zou dan ook zijn dat steeds minder jongeren een woning kunnen aankopen. Maar cijfers van de Nationale Bank van België tonen aan dat het aandeel van jongeren (21 tot 35 jaar) die een hypothecaire lening namen in 2020 stabiel bleef op 35%. Volgens ons kunnen deze twee ogenschijnlijke tegenstellingen verenigd worden door het feit dat ouders of grootouders hun kinderen of kleinkinderen een financieel duwtje in de rug geven. Inderdaad, het aandeel van hypothecaire leningen bij eerste kopers met een *loan-to-value* dat lager is dan 90% nam toe van 55% in 2019 naar 70% in 2020.

De Belgen zien de toekomst voor jongeren die eigenaar willen worden ook niet zo rooskleurig in. Volgens onze enquête denkt 72% van de Belgen dat jongeren het de komende drie jaar moeilijker zullen hebben om eigenaar te worden. Dit is consistent met onze eerdere bevinding dat een overgrote meerderheid van de respondenten in alle ondervraagde landen denken dat de prijzen de komende 12 maanden zullen verder stijgen en voedt dus het FOMO gevoel.

België is hierin echter geen uitzondering. Ook in de andere landen waar we de peiling uitvoerden denkt een hoog percentage dat het voor jongeren moeilijker wordt. In Nederland, Spanje, het Verenigd Koninkrijk en Duitsland denken respectievelijk 78%, 70%, 70% en 65% dat jongeren het in de komende drie jaar moeilijker zullen hebben om eigenaar te worden.

Grafiek 5 De betaalbaarheid zakte wat door de coronacrisis

(ING betaalbaarheidsindex, 2019 = 100)



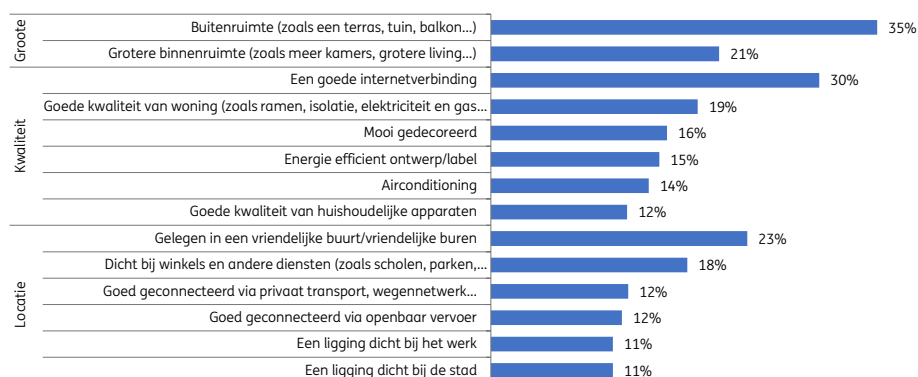
Bron: Statbel, NBB, ING berekeningen

Een grote, kwalitatieve en goed gelegen woning

De coronacrisis heeft ook een invloed op wat mensen belangrijk vinden aan hun woning (zie figuur 6). De kenmerken die we onderzochten kunnen we opsplitsen in drie categorieën, namelijk de grootte, de kwaliteit en de locatie van de woning.

Uit deze resultaten kunnen we een aantal conclusies trekken. Ten eerste is de grootte van de woning in het algemeen, dus zowel de buiten- als binnenruimte, belangrijker geworden voor de Belgen. Het meest aantal Belgen (35%) kruist aan dat buitenruimte belangrijk is geworden, terwijl ongeveer één op vijf Belgen binnenruimte aankruist. De lockdown periode heeft dit uiteraard in de hand gewerkt. Toch is dit een opvallende vaststelling, aangezien de trend naar kleiner wonen al decennia is ingezet. De beschikbare ruimte in België, en vooral in Vlaanderen, is beperkt, wat bouwgrond duurder maakt. Ook strengere regelgeving omtrent de energie-efficiëntie van woningen maken bouwen duurder. Om de kosten te beperken, werd er de afgelopen decennia dus eerder kleiner gebouwd.

Grafiek 6: % van Belgen die vinden dat een bepaald kenmerk belangrijker is geworden door de coronacrisis.



Bron: ING

Het is dus duidelijk dat de coronacrisis de voorkeur naar grotere woningen heeft doen toenemen, maar de hogere prijzen van zulke woningen zullen waarschijnlijk vaak voor ontgoocheling zorgen. Volgens onze enquête is ongeveer 62% van de Belgen tevreden over zijn huidige woonsituatie, wat hoger is dan in Spanje, het Verenigd Koninkrijk en Duitsland, waar respectievelijk slechts 46%, 55% en 57% tevreden is met de woonsituatie. In Nederland is het aantal mensen dat tevreden is over de woonsituatie vergelijkbaar met België (63%). De groeiende mismatch tussen wat de Belgen willen

inzake de grootte van hun woning en de financiële haalbaarheid zou de tevredenheid de komende jaren mogelijk wel kunnen doen zakken.

Een tweede conclusie inzake de woonvoorkeuren na de coronacrisis is dat de Belgen een kwalitatieve woning belangrijker vinden. Zo zegt 30% dat een goede internetverbinding belangrijker is geworden. Dit is uiteraard niet verrassend gezien dit belangrijk was tijdens de pandemie om contact te houden met familie en vrienden, voor ontspanning en werk, maar ook omdat het online gebeuren belangrijk zal blijven na de pandemie. Vele bedrijven hebben bijvoorbeeld al aangekondigd dat thuiswerk meer zal worden toegepast. De grotere voorkeur voor grotere woningen is waarschijnlijk ook gekoppeld aan het toegenomen thuiswerk.

Een goede algemene kwaliteit van de woning, zoals goede ramen, gas- en elektriciteitsinstallatie, isolatie en vloeren, is ook opgewaardeerd. 19% van de Belgen is van mening dat dit belangrijker is geworden. Dit zou kunnen te maken hebben met de energievraag van de woning en de daarmee gepaard gaande kosten. Door veel thuis te zijn komen deze extra kosten uiteraard meer tot uiting. Dit verklaard waarschijnlijk ook dat een woning met een energie-efficiënt ontwerp of label post-corona belangrijker geacht wordt.

Maar niet alleen zaken die de energiefactuur mogelijks verlagen zijn belangrijker, ook zaken die het binnenshuis aantrekkelijker maken. 14% vindt airconditioning belangrijker (wat waarschijnlijk verklaard kan worden door enkele hittegolven de laatste jaren), terwijl 16% dat vindt over mooie decoratie.

Een laatste conclusie betreft de locatie van de woning. Interessant is dat de kenmerken van de onmiddellijke omgeving van de woning belangrijker zijn geworden. Bijna één op vier Belgen vindt dat een leuke buurt en/of vriendelijke burens belangrijker zijn geworden. Ook de nabijheid van allerhande voorzieningen, zoals parken, scholen en winkels, winnen aan belang.

Maar of de ligging dicht bij de stad of het werk ligt, is niet zo erg gestegen. 11% vindt dat dit belangrijker is geworden, maar een groter percentage vindt dan weer dat dit minder belangrijk is geworden (18% betreffende de ligging ten opzichte van het werk en 13% betreffende de ligging ten opzicht van de stad). Waarschijnlijk speelt ook hier het toegenomen thuiswerken en vermoedelijk ook de forse stijging van de e-commerce een belangrijke rol.

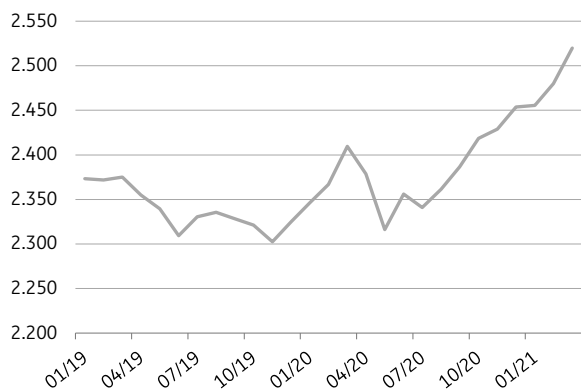
Interessant is ook dat de voorkeuren omtrent de woning in andere West-Europese landen op een erg vergelijkbare manier zijn veranderd als in België. In Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk zijn de top-3 van kenmerken die het meeste aan belang winnen identiek met die van België: Een goede internetverbinding, meer buitenruimte en een woning in een leuke buurt met vriendelijke burens.

Het toegenomen belang van de woning uit zich ook in een renovatiegolf

Na de daling van het aantal toekende vergunningen voor renovaties na de eerste lockdown, nam het aantal sterk toe (zie Grafiek 7). De maand maart van 2021, de laatst beschikbare cijfers, was zelfs een historisch record. Toen werden er maar liefst 3.415 vergunningen voor renovatie uitgereikt in België, het hoogste aantal ooit sinds de start van de tijdsreeks in 2012. De scherpe stijging van het aantal toekende vergunningen voor renovatie is vooral een Vlaams fenomeen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië staan het aantal toegekende vergunningen voor renovaties opnieuw op het niveau van voor de eerste lockdown. Maar in Vlaanderen liggen ze een stuk hoger. In 2019 waren er in Vlaanderen gemiddeld 1.400 per maand, maar in 2020 nam dat toe tot ongeveer 1.600 en in de eerste drie maanden van 2021 steeg het verder naar gemiddeld 1.850.

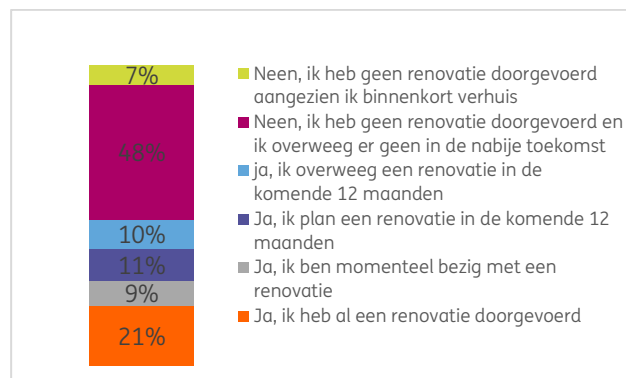
In onze enquête peilden we ook naar de intenties van Belgen met betrekking tot renovatie van hun woning (zie Grafiek 8). Ongeveer één op vijf Belgen zegt dat hij al een renovatie heeft doorgevoerd en 9% zegt dat hij momenteel bezig is met een renovatie. Maar het aantal renovaties zal waarschijnlijk de komende maanden hoog blijven, want ongeveer één op vijf Belgen overweegt of plant een renovatie in de komende 12 maanden.

Grafiek 7 Het aantal vergunde renovaties nam sterk toe na de eerste lockdown
(12-maanden voortschrijdend gemiddelde van het aantal vergunde renovaties in België)



Bron: Statbel

Grafiek 8 Antwoorden op de vraag: "Heb je of ben je van plan om een renovatie te doen aan je woning door de coronacrisis?"



Bron: ING

Noot: Het totale percentage in deze tabel is hoger dan 100% aangezien het mogelijk was om meerdere antwoorden aan te vinken bij deze vraag. Het is immers mogelijk om bijvoorbeeld al een renovatie gedaan te hebben en tegelijkertijd nog een renovatie te overwegen.

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 mee gedeeld 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.