

11 juli 2022

# Focus Real Estate

## Vastgoedprijzen zullen met 5% stijgen in 2022 en 1% in 2023, maar minder snel dan inflatie

Het eerste kwartaal van 2022 zijn de vastgoedprijzen in ons land opnieuw met +7,8% gestegen. Onze verwachting is dat de huizenprijzen in 2022 en 2023 verder zullen stijgen maar aan een trager tempo dan de inflatie waardoor de reële prijsgroei negatief zal worden. Enerzijds zal de stijgende hypotheekrente en de afzwakende economische groei de prijsgroei remmen. Anderzijds verwachten we dat het reële beschikbare inkomen goed zal stand houden dankzij een krachtige werkgelegenheids groei en de automatische loonindexeringen wat de prijsgroei dan weer ondersteunt. Een ING-enquête<sup>1</sup> geeft daarnaast aan dat Belgen het komende jaar fors willen investeren in de energiezuinigheid van de eigen woning. Lagere inkomens zijn wel extra kwetsbaar. Hun woningen hebben doorgaans een lagere energiescore waardoor ze harder getroffen worden door de hoge energieprijzen, terwijl de investeringsnood net hoger is.

### Forse stijging van de vastgoedprijzen in het eerste kwartaal (+7,8%)

Uit de officiële cijfers van Statbel, op basis van de akten, blijkt dat de vastgoedprijzen in de eerste 3 maanden van dit jaar met +7,8% gestegen zijn in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (zie grafiek 1). Door een samenstellingseffect zijn mediaanprijzen eigenlijk nog sterker gestegen (+9,2% jaar-op-jaar). Zo is de verkoop van huizen in het eerste kwartaal van 2022 sterker gestegen dan die van appartementen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Aangezien huizen duurder zijn dan appartementen duwt dit de mediaanprijzen automatisch omhoog. Daarbovenop is het aantal transacties in Vlaanderen sterker gegroeid dan in Wallonië en Brussel. Doordat de prijzen in Vlaanderen hoger liggen dan in de andere gewesten zorgt dit ook voor een opwaartse druk op de prijzen. In onze berekeningen corrigeren we voor dit samenstellingseffect.

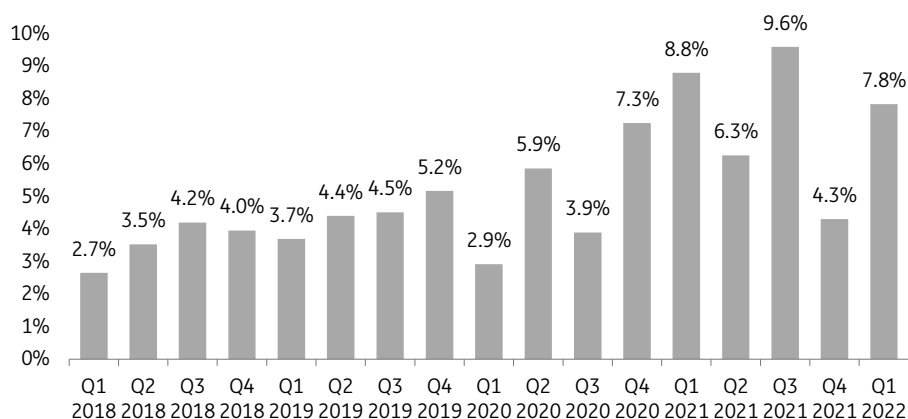
Op kwartaalbasis resulteert dit in een groei van 3,7%, een forse versnelling in vergelijking met de krimp van -1,5% in de laatste 3 maanden van 2021. De cijfers zijn in alle gewesten gestegen, maar iets sterker in Vlaanderen. Zo is in Vlaanderen de mediaanprijs, op kwartaalbasis, met +4,6% gestegen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2021, tegenover +3,2% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en +0,9% in Wallonië. De prijzen van huizen zijn ook sterker gestegen (+4,2%) dan die van appartementen (+2,4%).

Uit cijfers van de Notarisbarometer, op basis van de compromissen, blijkt dat de vastgoedprijzen in de eerste helft van het jaar met 6,3% zijn gestegen voor huizen en met 2,4% voor appartementen, vergeleken met het jaargemiddelde van 2021. Bovendien is de prijs van een huis in het tweede kwartaal licht gedaald ten opzichte van de eerste drie maanden van het jaar.

### Wouter Thierie

Economist  
Brussels  
Wouter.thierie@ing.com

<sup>1</sup> Internationale enquête, in opdracht van ING uitgevoerd door IPSOS. Enquête uitgevoerd tussen 24 mei en 1 juni 2022, bij een representatieve steekproef van 1004 Belgen. Dezelfde enquête werd gehouden in Duitsland, Roemenië, Polen, Turkije en Spanje.

**Fig. 1. Jaar-op-jaar groei van de vastgoed mediaanprijzen in België, per kwartaal**

Bron : Statbel, ING Research

De sterke stijging in het afgelopen kwartaal wordt mogelijks ook aangedreven door een wijziging in de kenmerken van de verkochte woningen. Uit een ING-enquête bleek dat de Belg steeds groter en energiezuiniger wil wonen. 44% geeft aan dat een buitenruimte belangrijker is geworden sinds covid en 26% hecht meer belang aan de energiezuinigheid van de woning. Beide woonkenmerken zijn het afgelopen jaar bovendien nog belangrijker geworden (zie hieronder). Energiezuinige woningen met een grotere oppervlakte zijn duurder. Indien er meer van deze woningen verkocht worden zorgt dit automatisch voor een hogere prijsstijging.

### Belg gelooft in verdere stijging vastgoedprijzen

Onze enquête geeft aan dat de Belg zeer optimistisch is over de evolutie van de huizenprijzen. Slechts 6% denkt dat de huizenprijzen de komende 12 maanden gaan dalen, terwijl 29% zelfs een sterke stijging verwacht. Meer dan de helft van de Belgen gelooft overigens dat de huizenprijzen nooit kunnen dalen, wat sinds 1970 wel 3 keer gebeurd is, in 2009, 2014 en het begin van de jaren '80. Opvallend is dat meer dan de helft van de Belgen gelooft dat de stijgende rente de huizenprijzen zal ondersteunen, terwijl economisch gezien, precies het omgekeerde het geval is. Een stijgende rente vermindert immers de ontleningscapaciteit van gezinnen waardoor ze een neerwaartse druk zal uitoefenen op de vastgoedprijzen.

Twee derde vindt de huidige vastgoedprijzen momenteel overgewaardeerd in zijn/haar gemeente, 1 op 5 spreekt zelfs over een forse overwaardering. Veel Belgen maken zich ook zorgen over de betaalbaarheid van vastgoed in ons land. Slechts 14% vindt dat huisvesting (kopen of huren) betaalbaar is voor de meeste mensen in ons land. Drie vierde meent dat het de komende drie jaren moeilijker zal worden om een woning te verwerven. Onder 65-plussers stijgt dit aandeel zelfs tot 83%. Jongeren zijn over het algemeen iets optimistischer.

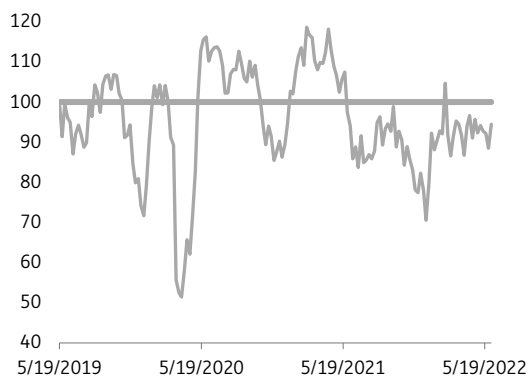
### Activiteit op de vastgoedmarkt koelt af

Volgens de cijfers van de Notarisbarometer, gebaseerd op de compromissen, is het aantal transacties op de vastgoedmarkt in de eerste helft van het jaar met -1,8% gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Vooral in het tweede kwartaal is de activiteit op de vastgoedmarkt sterk afgekoeld. Terwijl de activiteit in januari nog +8,9% hoger lag dan vorig jaar, daalde het aantal transacties in juni met -12,7%. Volgens de cijfers van Statbel, op basis van de akten, is het aantal transacties in de eerste drie maanden van dit jaar met 16% gestegen. Aangezien het compromis ongeveer 3 maanden voor de akte wordt gesloten, verwachten wij dat het aantal transacties in de officiële cijfers van Statbel in het volgende kwartaal ook zal beginnen af te nemen. De aanhoudende oorlog in Oekraïne, de stijgende rente en de hoge inflatie doet veel kopers op de rem gaan staan.

Ook als we kijken naar het aantal Google zoekopdrachten merken we een lichte afkoeling. Het aantal Google zoekopdrachten naar de 3 grootste zoekertjessites in België voor vastgoed (Immoweb, Immovlan en Zimmo) lag de eerste 5 maanden van dit jaar (zie grafiek 2 en 3)

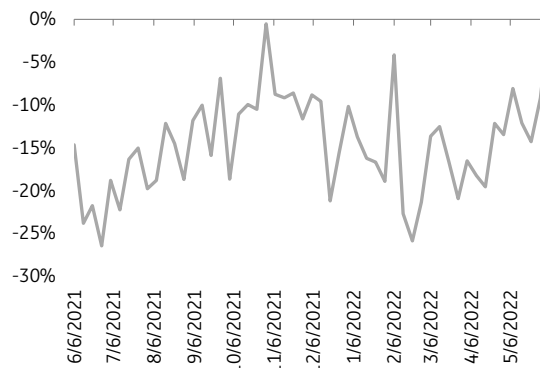
gemiddeld 15% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. In de 2e helft van februari nam het aantal zoekopdrachten zelfs een duik met een kwart tegenover vorig jaar. De start van de oorlog in Oekraïne, in combinatie met een stijgende rente en een inflatie op recordhoogte deed mensen minder surfen naar de zoekertjessites. Het aantal zoekopdrachten heeft zich nadien wat hersteld, en lag in juni opnieuw lichtjes boven het niveau van vorig jaar. In de eerste week van juli lag het aantal zoekopdrachten evenwel terug 10% lager dan vorig jaar.

**Fig. 2. Google zoekopdrachten voor vastgoed zoekertjessites (week 19/05/2019=100)**



Bron : Google Trends, ING Research

**Fig. 3. Google zoekopdrachten voor vastgoed zoekertjessites (jaar-op-jaar verandering in %)**

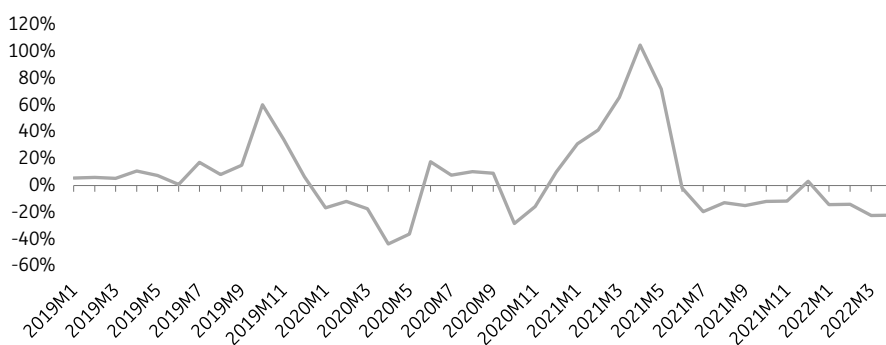


Bron : Google Trends, ING Research

### Hogere rente drukt prijsgroei, al geeft automatische loonindexering wel wat tegengas

Volgens de Rentebaarometer van Immotheek Finotheker is de hypotheecaire rente al gestegen, van 1,4% begin februari tot 2,7% begin juli op een krediet met een looptijd van 20 jaar, en we verwachten dat de piek nog niet bereikt is. De tarieven voor woonleningen zijn sterk gecorreleerd met de Belgische langetermijnrente. Deze zit in stijgende lijn door de verstrakking van het monetair beleid. Zo gaat de ECB de komende maanden fors minder obligaties opkopen, in een poging om de inflatie af te remmen. Ze besliste onlangs ook haar beleidsrente op te trekken in juli en er staan nog meer renteverhogingen gepland later dit jaar. De langetermijnrente heeft hierop reeds geanticipeerd en is recent al sterk gestegen. Aangezien we slechts aan het begin staan van de monetaire verstrakking verwachten we dat de langetermijnrente nog licht verder zal stijgen tegen eind 2022.

Hogere hypotheekrentes oefenen een neerwaartse druk uit op de woningvraag, wat de prijsgroei zal afremmen. Daarbovenop zorgt de aanslepende oorlog in Oekraïne voor extra onzekerheid waardoor woningkopers hun aankoopbeslissing mogelijks uitstellen. Deze factoren vertalen zich in een dalend aantal aanvragen voor een nieuw hypotheecair krediet, zowel voor nieuwbouw als voor de aankoop van een woning. Het aantal aanvragen lag in april 20% lager dan in dezelfde periode vorig jaar (zie grafiek 4). De daling valt wel deels te verklaren doordat het aantal aanvragen in april vorig jaar uitzonderlijk hoog lag dankzij de start van de vaccinatiecampagne en minder restrictieve covid-maatregelen. Op maandbasis lag het aantal aanvragen in april 17% lager dan in maart, wat mogelijks een eerste teken is dat de stijgende hypotheekrente de woningvraag aan het afremmen is. Voor nieuwbouwprojecten zullen verder ook de toegenomen kosten en toeleveringsproblemen in de bouwsector een afkoelend effect hebben op het aantal aanvragen.

**Fig. 4. Jaar-op-jaar verandering van het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten in %**

Bron : NBB, ING Research

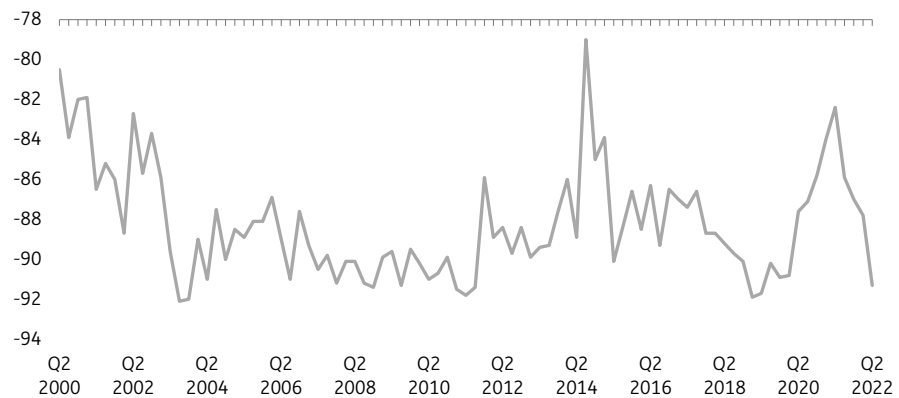
Anderzijds houdt het reële beschikbare inkomen goed stand, wat de prijsgroei dan weer ondersteunt. Hoewel de koopkracht van de huishoudens momenteel onder druk staat door de stijgende prijzen, verwacht de Nationale Bank dat het reële beschikbaar inkomen in 2022 nog licht zal stijgen, dankzij een krachtige werkgelegenheids groei. Bovendien hebben gezinnen tijdens de pandemiejaren meer kunnen sparen door alle beperkende maatregelen. Kooplustigen gaan mogelijks hun extra opgebouwde spaarbuffer aanspreken bij de aankoop van een nieuwe woning. Deze factoren zullen de activiteit en prijsgroei op de vastgoedmarkt dan weer positief ondersteunen.

#### We verwachten dat de prijzen inflatie niet langer kunnen volgen

In ons basisscenario gaan we in 2022 uit van een stijging van de vastgoedprijzen met 5%. Deze hoge prijsstijging komt door de sterker dan verwachte prijsstijging in het eerste kwartaal van 2022, maar ook door een sterk basiseffect. Zonder bijkomende prijsstijgingen dit jaar zal de nominale prijsstijging in 2022 al uitkomen op 5,1%.

Niettegenstaande verwachten we dat de prijsgroei de rest van het jaar wel gaat afzwakken. De hogere hypotheekrentes, zullen de vraag naar vastgoed afremmen. In de laatste consumentenenquête van de Europese Commissie blijkt dat de aankoopintenties van de Belg om de komende 12 maanden een woning aan te kopen in het tweede kwartaal sterk zijn gedaald, tot één van de laagste niveaus in 20 jaar (zie grafiek 5). Een dalende vraag zal de prijsgroei afremmen waardoor de nominale prijsstijging de inflatie niet langer zal kunnen bijbenen. Met een gemiddelde verwachte inflatie van 8,4% voor 2022, zou de reële prijsstijging dus negatief worden (-3,4%).

Voor 2023 zien we de stijging beperkt tot 1%. De hogere rentes, afzwakkende economische groei en een kleiner overloopeffect zullen de prijsstijgingen remmen in 2023. Anderzijds zal een toename van de reële lonen de prijsgroei dan weer ondersteunen. Volgens de Nationale Bank zullen de reële lonen sterk opveren in 2023 wanneer de indexeringsmechanismen, die in sommige sectoren wat achterlopen, in werking treden. De NBB verwacht dat, over de periode 2022-2024, de reële inkomens gemiddeld met meer dan 3,5% per persoon zullen stijgen. Aangezien de verwachte inflatie voor 2023 rond 4% ligt, zullen de vastgoedprijzen wel aan een trager tempo stijgen dan de inflatie waardoor de reële prijsstijging negatief zal zijn.

**Fig. 5. Intentie van de Belgen om de komende 12 maanden een woning aan te kopen.**

Bron : Consumentenenquête Europese Commissie, Refinitiv, ING Research

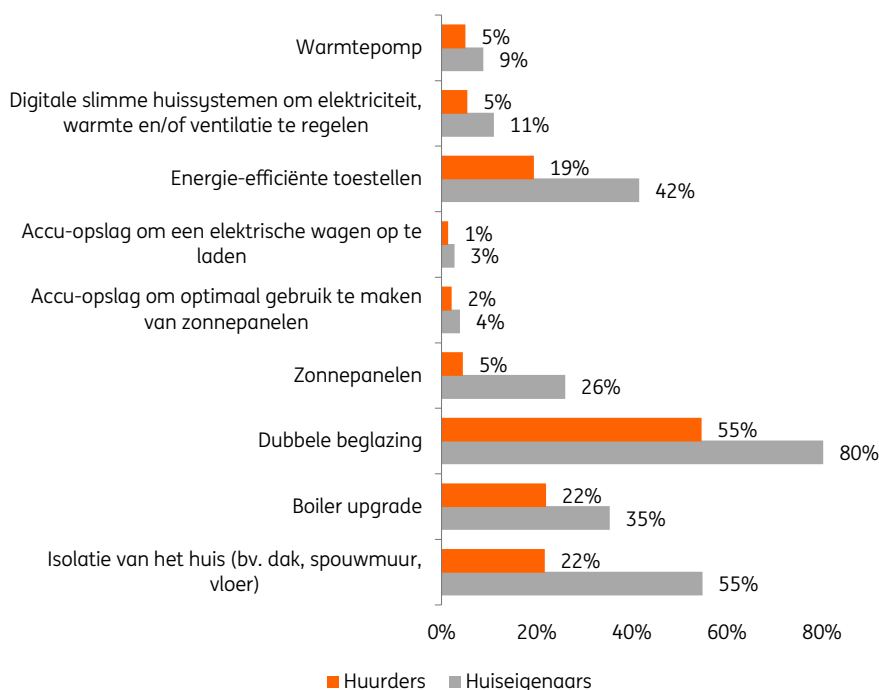
### Meer dan 1 op 4 eigenaars vindt eigen woning niet energiezuinig, onder huurders zelfs 1 op 2

Een groot deel van het Belgische woningaanbod scoort relatief laag op het vlak van energie-efficiëntie. In onze survey gaf 28% van de huizeigenaars aan de eigen woning niet energiezuinig te vinden. Onder huurders stijgt dit aandeel zelfs tot meer dan de helft. Huurwoningen blijken dus van minder goede kwaliteit dan woningen in eigendom en scoren veel slechter op het vlak van energie-efficiëntie.

Zo geeft vier vijfde van de huizeigenaars aan reeds te beschikken over dubbele beglazing, terwijl dit voor huurders terugvalt op iets meer dan de helft (grafiek 6). Eenzelfde patroon zien we terugkomen voor andere energiebesparende investeringen. Meer dan een vierde van de huizeigenaars geeft aan reeds te beschikken over zonnepanelen, tegenover minder dan 1 op 20 voor huurders. Huurwoningen hinken dus achterop op het vlak van energiezuinigheid en huurders (32% van de Belgen in 2019) dreigen zo harder getroffen te worden door de stijgende energieprijzen. De surveyresultaten tonen ook aan dat de investeringsbereidheid onder huurders ook veel lager ligt dan huizeigenaars. Weinig huurders zijn van plan een installatie te plaatsen op de woning van iemand anders gezien de meerwaarde van het pand vooral voordelig is voor de eigenaar.

**Fig. 6. Huurwoningen minder energiezuinig**

Heb je reeds geïnvesteerd in de volgende energiebesparende zaken of zijn ze reeds aanwezig? (% van de respondenten)



Bron : ING Consumer Survey June 2022

Bovendien is er een sterke link tussen het inkomen van een huishouden en de energiezuinigheid van de woning. Huishoudens met een lager inkomen wonen vaker in woningen met een slechtere energie-efficiëntie. Van de respondenten met een netto gezinsinkomen onder 3000 euro leeft 38% in een weinig energiezuinige woning tegenover 'slechts' 26% van de respondenten met een hoger inkomen. Zo heeft vier vijfde van de respondenten met een netto gezinsinkomen boven 3000 euro reeds dubbele beglazing, tegenover slechts 67% van de Belgen met een lager inkomen. Ook de investeringsbereid is lager onder huishoudens met een laag inkomen. Investerings in de energie-efficiëntie van de woning nemen een stevige hap uit het budget en die marge is er vaak niet.

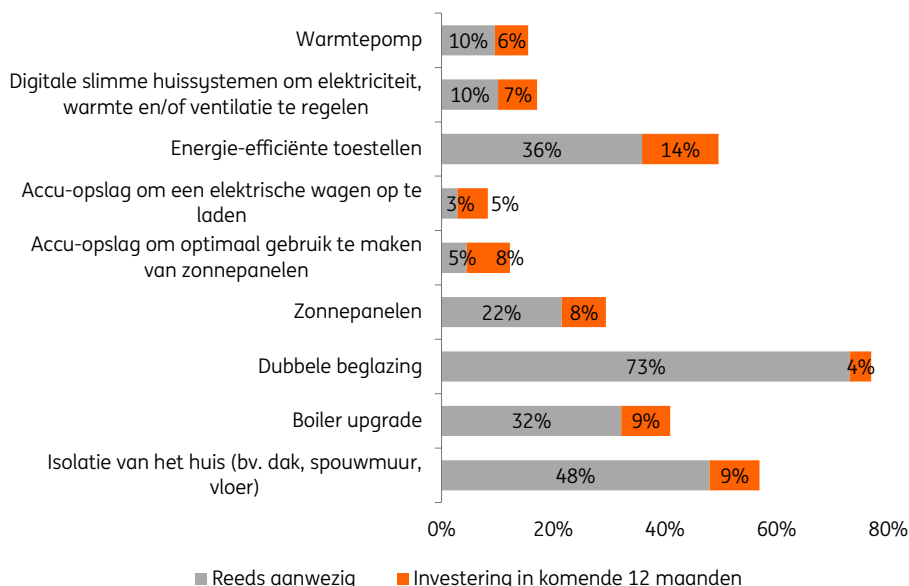
Zo dreigen lagere inkomens extra kwetsbaar te worden voor de stijgende energieprijzen. Hun woningen zijn doorgaans minder energiezuinig, waardoor een stijging van de energieprijzen zich extra hard laat voelen in het budget. De renovatienood is net het hoogst onder lagere inkomens aangezien hun woningen vaak een lagere energiescore hebben en daarbovenop dreigt hun woning ook nog eens aan waarde te verliezen als de nodige investeringen in energie-efficiëntie uitblijven.

### Belg wil komend jaar fors investeren in de energiezuinigheid van de eigen woning

Onze enquête geeft aan dat de Belg het komende jaar van plan is fors te gaan investeren in de energie-efficiëntie van de eigen woning (zie grafiek 7). De hoge energiekosten baren veel huishoudens zorgen en zetten hen aan om de energiezuinigheid van de woning te verbeteren. De eenvoudigste manier om energie te besparen is natuurlijk door minder energie te verbruiken. Zo plant 14% van de Belgen het komende jaar energie-efficiënte toestellen aan te kopen en een kleine 9% gaat investeren in een betere isolatie van de woning. Ook een zuinigere boiler (9%), warmtepomp (6%) en nieuwe digitale systemen om het verbruik te optimaliseren kunnen heel wat Belgen verleiden.

**Fig. 7. Belg wil energiezuiniger wonen**

Heb je reeds geïnvesteerd of ben je de komende 12 maanden van plan te investeren in...? (% van de respondenten)

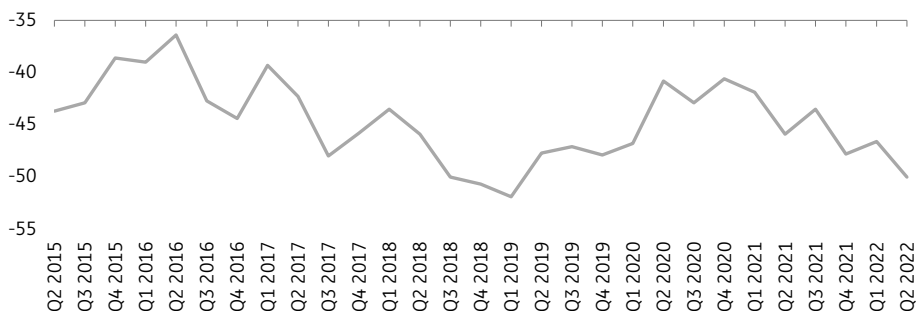


Bron : ING Consumer Survey June 2022

Deze investeringen helpen om de energie-factuur te drukken. Door de oorlog in Oekraïne is energie fors duurder geworden, waardoor het rendement van energiezuinige investeringen sterk is gestegen. Daarnaast heeft onderzoek<sup>1</sup> aangetoond dat de energiezuinigheid van een woning een almaar grotere impact heeft op de woningprijs. Minder energiezuinige woningen dreigen veel kwetsbaarder te worden voor een prijscorrectie, zeker bij hogere energieprijzen. Energie-efficiënte investeringen helpen dus om de waarde van de woning te behouden.

Vraag blijft of de verslechterende economische vooruitzichten de voornemens van de Belgen om te investeren in de energiezuinigheid van de eigen woning niet gaan inhalen. De laatste consumentenenquête van de Europese Commissie, die onder andere peilt naar de intentie van de Belg om het komende jaar verbeteringswerken uit te voeren aan de eigen woning, is minder positief (grafiek 8). De intenties zijn in het tweede kwartaal van 2022 opnieuw gedaald tot het laagste niveau in 3 jaar. De sterke stijging van de prijzen van bouwmaterialen, vertragingen als gevolg van bevoorradingsproblemen en de toegenomen onzekerheid door de hoge inflatie en de oorlog in Oekraïne doet huishoudens mogelijk besluiten hun verbouwprojecten uit te stellen. Of ze de daad bij het woord gaan kunnen voegen blijft onzeker, maar de hoge energieprijzen zet veel prijzen wel al aan het nadenken over hoe ze hun energiefactuur kunnen verlagen met energiezuinige investeringen.

<sup>1</sup> Daemen, 2019. Het effect van het EPC en energetische kenmerken op de verkoopprijs van woningen in Vlaanderen. KULeuven

**Fig. 8. Intentie om verbeteringswerken uit te voeren aan de eigen woning opnieuw gedaald***Intentie van de Belg om de komende 12 maanden verbeteringswerken uit te voeren aan de eigen woning*

Bron : : Consumentenenquête Europese Commissie, Refinitiv, ING Research

### Investeren in energiebesparing geen prioriteit voor 55-plussers

De investeringsbereid onder jongeren (onder 35 jaar) ligt meer dan dubbel zo hoog in vergelijking met de 55-plussers en dit voor alle energiebesparende maatregelen opgenomen in de enquête. Bovendien zien we veel van deze nieuwe technologieën al vaker terugkomen bij jongere mensen. Jongeren onder 35 jaar (16%) hebben vaker een warmtepomp dan 55-plussers (5%) en dit verschil gaat het komende jaar nog groter worden. Zo wil bijna 1 op 10 van de jongeren het komende jaar investeren in een warmtepomp, tegenover slechts 5% bij de 55-plussers. Dit verschil is opmerkelijk gezien beide groepen de energiezuinigheid van de eigen woning ongeveer even hoog inschatten. Ouderen zien het nut van energiebesparende investeringen minder in. Zonder bijkomende investeringen dreigen veel van deze oudere woningen bovendien aan waarde te verliezen.

### Belg wil groter en energiezuiniger wonen

Sinds de start van de covidpandemie zijn de woonvoorkeuren van de Belg veranderd (zie grafiek 9). De gemiddelde Belg wil graag groter wonen, liefst met een eigen tuin. Voor 44% is de buitenruimte, zoals een tuin of een terras belangrijk geworden, wat meer is dan een jaar geleden toen 35% dit aangaf. Daarnaast vindt 22% ook dat een grotere binnenruimte belangrijker is geworden. Sinds covid zijn we meer gaan thuiswerken en die nieuwe manier van werken vereist natuurlijk een geschikte thuiswerkplek. Een ruimere woonoppervlakte biedt meer mogelijkheden om een ruimte als thuiswerkkantoor in te richten.

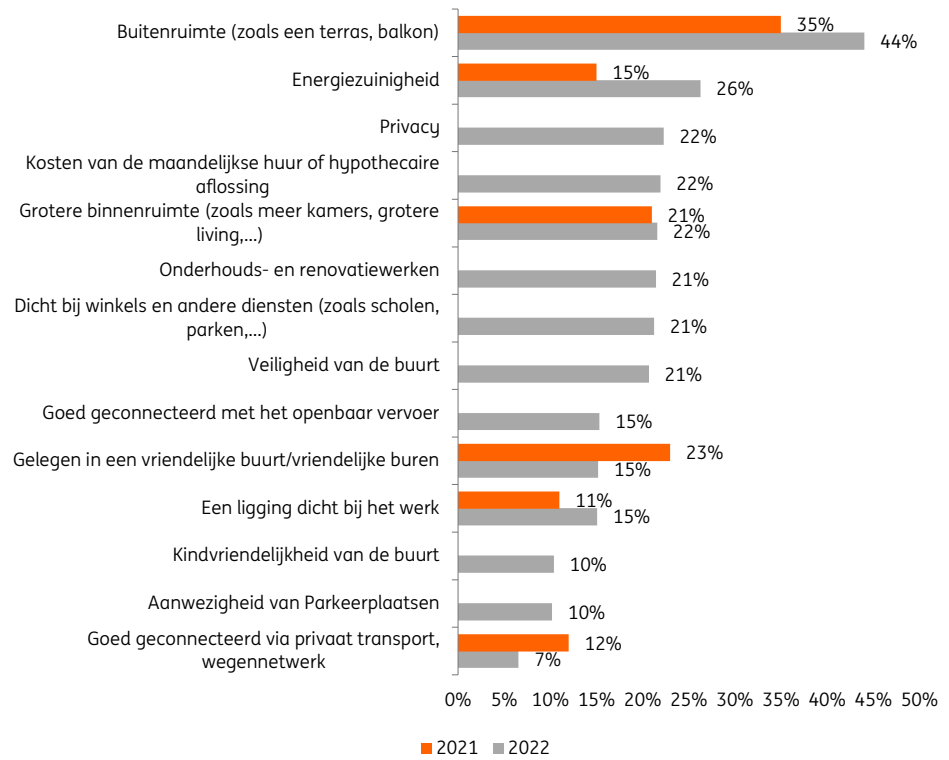
Belgen zijn het er algemeen over eens dat thuiswerk, ook na corona, een blijver is. Meer dan de helft van de Belgen verwacht na covid minstens 1 dag per week van thuis te kunnen blijven werken en 4 op 10 zou graag méér van thuis werken dan voor corona. Veel werknemers vinden het door thuiswerk makkelijker om werk en privé te kunnen combineren. De meeste huizen zijn ondertussen ook voorzien op thuiswerk. Slechts 9% gaat niet akkoord met de stelling dat ze comfortabel van thuis uit kunnen werken. Toch verwachten we niet dat mobiliteit een minder bepalende factor gaat worden voor de waarde van een woning.

Naast een grotere woning, wint ook de energie-score van de woning aan belang. Zo vindt 1 op 4 dat de energiezuinigheid van de woning belangrijker is geworden, wat fors meer is dan vorig jaar toen 'slechts' 15% dit aangaf. Dit resultaat kunnen we verklaren door de sterk gestegen energieprijzen van de afgelopen maanden. Een energiezuinige woning is natuurlijk de beste bescherming tegen de hoge energieprijzen. Bovendien werken we vaker van thuis uit dan voor covid, waardoor we thuis meer energie verbruiken. Hierdoor wegen de gestegen energieprijzen extra zwaar door. Dit nogmaals aan dat energiezuinigheid steeds bepalender wordt voor de prijszetting op de woningmarkt.



**Fig. 9. Buitenruimte en energiezuinigheid belangrijker geworden bij aankoop woning**

% van Belgen die vinden dat een bepaald kenmerk belangrijker is geworden sinds de start van de coronacrisis.



Bron: ING Consumer Survey June 2022

\*Aangezien de lijst met woonkenmerken in de huidige survey verschilt met 2021, kunnen we niet alle kenmerken vergelijken.

## 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 meegedeeld 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).

In het Verenigd Koninkrijk is deze informatie goedgekeurd en/of medegedeeld door ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch heeft een vergunning van de Prudential Regulation Authority en is onderworpen aan de regelgeving van de Financial Conduct Authority en aan beperkte regelgeving van de Prudential Regulation Authority. ING Bank N.V., London Branch is geregistreerd in Engeland (registratienummer BR000341) op 8-10 Moorgate, Londen EC2 6DA.

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.