



BELGISCHE VASTGOEDSECTOR

Steeds meer Nederlanders trekken naar België:

'het walhalla van de woningmarkt'

2023 en 'de afkoeling van de vastgoedmarkt' gaan samen in één adem. Toch deed er zich plots een onverwachte wending voor: Nederlanders ruilen hun woning in voor een bij ons, net over de grens. Martine en Roel verlieten hun woning in Eindhoven en getuigen. "Je kan hier dubbel zoveel meters krijgen voor hetzelfde geld."

Roel van Moorsel en zijn vrouw Martine woonden tot afgelopen maart in een wijk in Eindhoven. "Maar sinds corona wilden we wat meer space, we wilden buitenaf wonen", blikt Roel terug. De twee dachten niet meteen aan België, ze zochten eerst nog in de buurt. "Maar we kwamen al snel tot de conclusie dat we dan een enorme hypotheek op onze nek zouden halen."

"Toen zijn we op internet gaan zoeken en dan blijkt dat je in België twee keer zoveel meters voor je geld krijgt." Lang verhaal kort: in maart kregen ze de sleutel en werd de rijtjeswoning ingeruild voor wat je best een villa mag noemen, op een enorme lap grond.

Het verhaal van de Van Moorsels kent vastgoedmakelaar Erik Schultink maar al te goed. Hij is makelaar in Hamont-Achel, net tegen de Nederlandse grens dus. Van de veertig woningen die hij dit jaar verkocht, ging meer dan de helft naar Nederlandse nieuwkomers en naar Nederlanders die hun woning inruilden voor iets groters in ons land.

Ze hebben allemaal hetzelfde verhaal: het prijsverschil, de ruime kavels, het verlangen naar minder drukte en minder burens die op je lip zitten. "Het thuiswerken tijdens corona is een katalysator geweest", vertelt Schultink. Alleen afgelopen voorjaar, toen de woningmarkt in Nederland wat afkoelde en het prijsverschil terugliep, zag hij een dip. Terugkijkend over de afgelopen vijf jaar, schat hij dat bij zeven op de tien van zijn verkochte woningen de sleutel in Nederlandse handen kwam.

Tien minuten van de grens

Bijna allemaal hebben de nieuwkomers uit Nederland dezelfde wens: in België wonen, maar wél op hooguit tien minuten rijden van de grens. Het kanaal Bocholt-Herentals, wat verder ten zuiden van Hamont-Achel, is al een niet te nemen psychologische barrière, merkt Schultink. Wie zijn stulpje vindt, zo tegen de grens aan, die zit volgens hem perfect. "We zitten hier in het groen, maar ook dicht bij de snelweg. Je hebt alles binnen handbereik."

Waar zit dan het addertje onder het gras? Dat is een beetje overdreven. Maar het is wél verstandig om je als Nederlander

even in de Belgische wet- en regelgeving te verdiepen, die soms best ingewikkeld kan zijn. Ton van Tilburg werkt bij de overheidsdienst Grensinopunt in Eindhoven en helpt sinds 1985 iedereen die de grens over gaat.





Nederlandse miljonairs

Destijds ging dat voor ons land vooral over fiscale 'vluchtelingen', Nederlandse miljonairs die profiteerden van het gunstige Belgische belastingklimaat. Als je vijf jaar in België woonde, hoefde je geen vermogensbelasting te betalen. Dat lek is allang gedicht, maar of het nu gaat om belastingen, kinderbijslag, ziektekosten of sociale verzekeringen, het kan allemaal veranderen als je de grens over gaat. Of juist niet, maar dat moet je dus wel weten.

Soms kan een Nederbelg handig gebruikmaken van de verschillen. Zo profiteert Roel van Moorsel van de lage Belgische wegenbelasting voor zijn dieselwagen. De diesel zelf is een

stuk duurder dan in Nederland, maar dat omzeilt hij door niet in België te tanken. Zorg is goedkoper én beter in België, vindt Van Moorsel. Maar tegenover de minieme verzekeringspremie van zo'n 200 euro per jaar, staat weer wél dat je meer zelf betaalt als er dan een keer wat aan de hand is. Tenzij je een aanvullende verzekering afsluit.

Daar heb je die 'Ollanders'

Het valt te verwachten dat de Belgen zelf de komst van al die 'Ollanders' met lede ogen aan zien. Een kwart (in Lommel) tot 40 procent van de inwoners in bestaat daar inmiddels uit Nederlanders. Huizenprijzen liggen daardoor een stuk hoger rond de grens en dat raakt dus ons, de Belgische woningzoekende, weer in de portemonnee.

Soms geeft dat scheve ogen, merken makelaar Schultink en bewoner Van Moorsel wel. Maar over het algemeen valt het mee. Anders dan in Nederland zijn er huizen genoeg te koop, en wat verder weg van de grens liggen de prijzen alweer lager.

Ben je alles bij elkaar dus gék als je niet onverwijd je boeltje pakt en de grens over gaat? Daar wordt Van Moorsel toch opeens wat voorzichtiger. Zelf heeft hij zijn vrienden nog in Nederland, in Valkenswaard waar hij opgroeide. Wie graag veel sociale contacten in zijn buurt heeft, kan het weleens lastig krijgen in de stille Belgische straten. Want bij elkaar over de vloer komen is daar minder vanzelfsprekend dan in Nederland.

Geen wijpjes met kinderen

En met kinderen kan het ook anders zijn, zegt hij. "Wij hebben geen kinderen of kindwens, maar als je dat wel hebt, is het hier minder ideaal. Er zijn geen echte wijpjes waar kinderen op straat spelen en er zijn ook weinig speeltuintjes."

Zelf hebben de Van Moorsels geen moment spijt gehad. Zijn vrouw, die een drukke winkel heeft in Eindhoven en dus de hele dag veel prikkels krijgt, vindt het heerlijk om na haar werk de rust tegemoet te rijden, zegt Van Moorsel. "We merkten al meteen dat het tempo hier een stukje lager ligt. Er wordt nog gepraat bij de kassa in de supermarkt, het is hier gewoon wat relaxter."

> HLN

