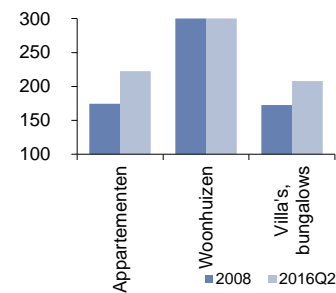


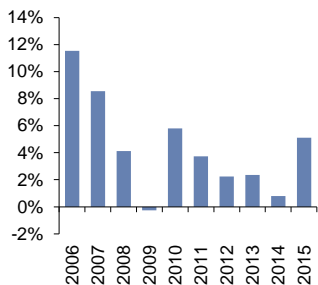
Nr. 2016 – II
1 september 2016

Belangrijkste gemiddelde prijzen



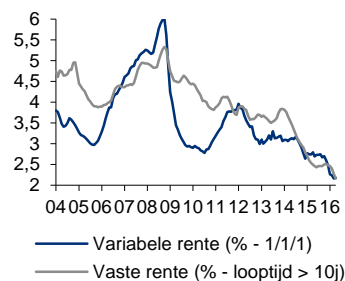
('000 euro) Bron: ADSEI (tot einde 2014)

Verloop van de algemene prijsindex (% YoY)



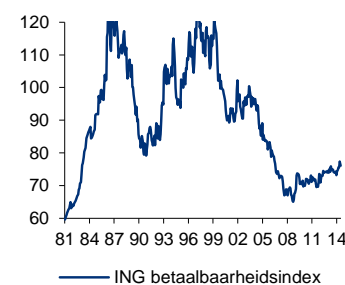
Bron: ADSEI

Gemiddelde rentetarieven



Bron: NBB

Betaalbaarheidsindex



Bron: ING (tot einde 2014)

Julien Manceaux

Senior Economist

Brussel + 32 2 547 33 50

julien.manceaux@ing.be

ING Focus – Belgian Real Estate

75% van de Belgen tevreden met zijn (dure) woning

- ING peilde in 15 landen, waaronder België, naar de houding van de mensen ten opzichte van hun woning.
- De belangrijkste bevindingen voor België zijn:
 1. Drie op de vier Belgen zijn tevreden met hun woning; de Belgen in de leeftijdsgroep van 35 tot 44 zijn het minst tevreden met hun huidige woning. Maar buiten de reistijden en de energie-efficiëntie zijn de Belgen over het algemeen tevreden met hun huidige woonsituatie;
 2. Meer dan één op de drie Belgen zou graag willen verhuizen, maar dit kan niet vanwege het prijsniveau dat volgens de respondenten waarschijnlijk niet zal dalen;
 3. Eén op de vijf Belgen denkt dat de daling van de rente de prijzen heeft opgedreven en twee op de drie Belgen denken dat deze prijsstijging zal aanhouden;
 4. Er zijn minder Belgen dan voorheen die problemen met het betalen van hun lening of huur aangeven, maar meer dan één op de drie Belgen is van mening dat het prijsniveau een belemmering vormt voor het verkrijgen van betere huisvesting (wat praktische gevolgen kan hebben voor hun sociale leven);
 5. Belgische jongeren zullen eens te meer een duwtje in de rug van hun ouders ontvangen, al delen die niet altijd deze mening. België is niet het land waar dit het meest blijkt voor te komen;
 6. De aanschaf van een huis vergt offers, zowel voorafgaand aan de koop als op het moment van de actie.

Het internationale onderzoek is beschikbaar in het Engels op de volgende website en bevat de resultaten van de enquête gehouden in diverse landen waaronder België: <http://www.economics.com/>

- Daarnaast blijkt uit een analyse van de recent gepubliceerde cijfers van de FOD Economie met betrekking tot de vastgoedprijzen dat de prijzen van het onroerend goed zijn opgedreven door de scherpe daling van de rente in 2015 en met circa 5% zijn gestegen, een hoger percentage dan verwacht. Voor bepaalde onroerende goederen, zoals de huizen in Brussel, was de hausse nog groter. Met de stabilisatie van de rente lijkt deze tendens in 2016 overigens sterk af te nemen. We verwachten nog steeds een positieve prijs evolutie, die echter slechts de helft van die van 2015 zal bedragen, met uitzondering voor de appartementen in Wallonië en Brussel waarvan de ontwikkeling in 2015 ruim onder de verwachtingen lag.

***ING International Survey on Homes and Mortgages**, jaarlijks in 15 landen gehouden. Ipsos heeft tussen 3 en 24 juni 2016 in België 1.030 personen ondervraagd. De steekproef is statistisch representatief voor de Belgische bevolking.

75% van de Belgen tevreden met zijn (dure) woning

1. Belgen zijn over het algemeen meer tevreden met hun huisvesting dan het Europese gemiddelde, maar...

Belgen tussen 35 en 44 jaar zijn het minst tevreden met hun huidige huisvesting ...

... maar afgezien van de reistijden en energie-efficiëntie zijn Belgen tevreden met hun huidige woonsituatie

Het feit blijft dat meer dan één op de drie Belgen graag zou willen verhuizen ...

... maar kan dat niet vanwege het prijsniveau ...

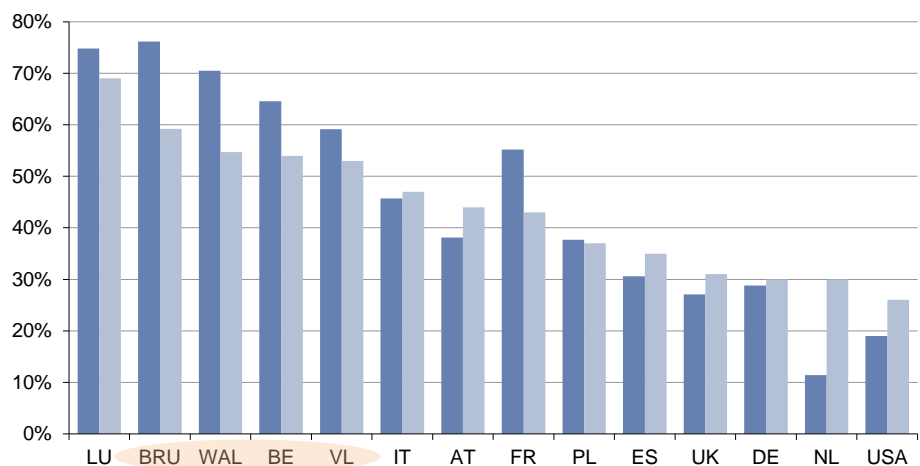
76% van de Belgen is tevreden met zijn woning. Alleen de generatie van 35 tot 44 jaar toont zich minder tevreden dan het gemiddelde (66%). Tevens moet worden opgemerkt dat dit percentage even laag is voor de huurders (67%¹) terwijl 87% van de eigenaren tevreden is met zijn huisvesting. In vergelijking met andere Europeanen, behoren de Belgen en Nederlanders tot de meest tevreden mensen, terwijl de Italianen het minst tevreden zijn. Het valt op dat in België, de redenen van tevredenheid meer te maken hebben met de grootte van het huis en het al dan niet hebben van een tuin of een balkon alsook de energie-efficiëntie van hun huis of de ligging ervan ten opzichte van de werkplek. Slechts één respondent op de twee in België (tegen een gemiddelde van 61% in andere landen) is in feite tevreden met de tijd van zijn 'woon-werkverkeer' (in Vlaanderen stijgt dit percentage tot 55%) of met de energie-efficiëntie van zijn huis. Dit laatste is niet verwonderlijk in een land waar 54% van huizen werd gebouwd vóór 1960. Ten slotte is alleen het percentage van mensen uit Brussel hoog (20% ten opzichte van 6,7% in Vlaanderen en 8,7% in Wallonië) dat meldt dat de veiligheid in hun wijk een belangrijke factor van ontevredenheid is.

... meer dan één op de drie Belgen geeft de voorkeur aan verhuizen

Deze hoge mate van tevredenheid geeft aan dat Belgen gehecht zijn aan hun woning en ze zijn daarom het minst geneigd om te verhuizen: één respondent op twee in de 15 onderzochte landen zou van woning willen veranderen als hij dat kon. Dit percentage is zeker lager in België, maar het is verre van onbelangrijk: 37% zou de voorkeur geven aan een andere woning.

Het belangrijkste obstakel voor het realiseren van deze wens is de prijs van het onroerend goed. Zoals elk jaar scoren de Belgen en Luxemburgers het hoogst in het klassement van ING als het gaat om te bevestigen dat de prijzen duur of zeer duur zijn: 73% van de respondenten denkt er zo over, terwijl in Italië en Nederland, waar de prijzen

Gr 1 Belgen blijven het meest overtuigd dat 'de onroerend goed prijzen nooit zullen dalen'.



Bron: ING International Survey Homes & Mortgages 2016

in de afgelopen jaren zijn gedaald, dit percentage slechts 50% bedraagt. Dit percentage bereikt 81% in Brussel en 75,4% in Vlaanderen terwijl het in Wallonië lager is (67,7%).

... dat volgens de respondenten waarschijnlijk niet zal verlagen

¹ Men constateert dat het huren niet altijd wordt gezien als rampzalig: in Vlaanderen en Wallonië geeft 25,1% en 28,8% van de ondervraagde huurders aan niet de voorkeur te geven aan het bezit van een eigen woning in vergelijking met hun huidige situatie. Deze situatie blijkt minder van toepassing te zijn voor Brussel en met name onder jongeren, 80% van de huurders onder de 35 jaar zou eerder eigenaar zou willen zijn, terwijl het cijfer tot 54% daalt voor de huurders die ouder dan 55 jaar zijn.

Daarom lijken ze ook enigszins minder overtuigd te zijn dan voorheen dat de prijzen nooit kunnen dalen: 54% was het eens met deze stelling in onze enquête van 2016, terwijl dat in 2014 nog 65% was (zie Grafiek 1). Net als in de andere landen noemen Belgen als belangrijkste verklaring over de duurte van woningen in hun streek, de geografische locatie, de bevolkingsdruk en de rentevoet.

2. De rentevoet heeft de prijzen opgedreven

Eén op de vijf Belgen denkt dat de daling van de rentevoet de prijzen heeft opgedreven ...

Wat dit laatste betreft, heeft de verlaging van de hypotheekrente waargenomen in 2015 en 2016 waarschijnlijk een effect op de prijzen gehad. Net als in andere dynamische markten (Oostenrijk en Duitsland) denkt één op de vijf Belgen dat de renteverlaging wordt geuit in prijsverhogingen. Dit neemt niet weg dat 80% van de correspondenten geen verband ziet tussen de lage rente en de dynamische prijzen. In landen waar de vastgoedmarkt langzaam herstelt ondanks de lage rente (Italië en Frankrijk), zien nog tweemaal minder (een op tien) mensen de rente als een aandrijven van de vastgoedmarkt.

... een fenomeen dat de meest recente statistieken lijken te bevestigen

In België heeft, zoals wij dat in de ING Real Estate Focus van juli aangaven, de verlaging van de rente in 2015 ervoor gezorgd dat de gemiddelde lening voor de aankoop van een bestaande woning kon stijgen met 3,9%. Op grond hiervan was onze eerste raming dat de vastgoedprijzen in 2015 met 2,5% tot 4% zouden stijgen, alvorens in 2016 te vertragen vanwege de verzwakking van de renteverlaging (rente blijft laag, maar daalt niet meer). De realiteit lijkt de verwachtingen te hebben overtroffen (5% volgens de voorlopige cijfers² gepubliceerd door de FOD Economie op 24 augustus en geanalyseerd in Kader I).

En twee op de drie Belgen denken dat deze prijsstijging zal aanhouden

Bovendien verwachten de Belgen ook dat de stijging zal voortduren: 65% is van mening dat de prijzen in de komende 12 maanden verder zullen stijgen, dit is het hoogste percentage na Luxemburg (78%) en Nederland (69%), en het is ruim boven het Europese gemiddelde (56%, onveranderd ten opzichte van vorig jaar). Wat opvalt, is dat het tempo van de rentedaling en het effect daarvan op de prijzen de Belgen weer optimistischer over toekomstige prijsverhogingen heeft gemaakt: het percentage respondenten dat dacht dat de prijzen nog zouden stijgen was teruggevallen naar 55% tijdens de enquête van de zomer in 2015, een jaar na de aankondiging van het einde van de woonbonus. Zoals weergegeven in Kader 1 denken wij ook dat de prijzen in 2016 nog zullen stijgen maar dat betekent niet per se dat deze stijgingen zeer dynamisch zullen zijn. Wij zijn van mening dat de prijsstijgingen van dit jaar slechts de helft zullen bedragen van die van 2015.

3. Woningen zijn duur, met alle gevolgen van dien

1. Het is niet altijd eenvoudig om een woning te bekostigen

Er zijn minder Belgen dan voorheen die problemen met het betalen van hun lening of huur aangeven ...

15% van de Belgische respondenten met een hypotheek zegt problemen te hebben met de terugbetaling (wat niet betekent dat ze daadwerkelijk achterstallig zijn in de afbetaling van hun lening, het percentage dat in gebreke is, is vijf keer lager). Alleen het Engelse en Duitse percentage eigenaren dat problemen ervaart is lager. De situatie is verschillend voor huurders omdat 23% van hen zegt dat ze moeite hebben met het betalen van hun huur: dat is minder dan in Italië of Spanje (respectievelijk 38% en 35%) maar duidelijk meer dan in Duitsland (17%). We stellen vast dat dit percentage in ons onderzoek van de afgelopen drie jaar is afgenomen, wat een goed teken is. Daarentegen zien we dat België een van de landen is waarbij het verschil tussen huurders en eigenaren die problemen hebben met de betaling van hun woning het grootst is in Europa: het Europese gemiddelde is bijvoorbeeld bijna identiek voor het beide type respondenten. Dit is waarschijnlijk te wijten aan het feit dat het huren in België zelden de voorkeur heeft, vooral niet onder de jongste leeftijdsgroep¹.

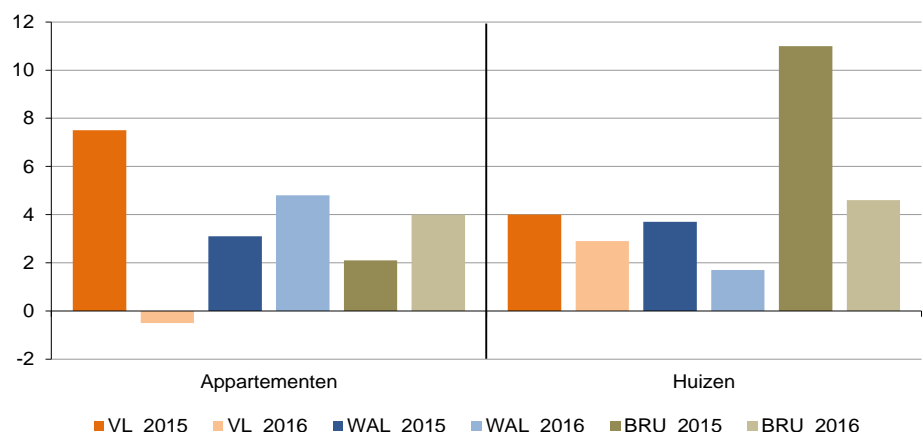
Kader 1 Prijsontwikkelingen in 2015 en 2016 volgens de voorlopige cijfers²

Voor 2015 worden de stellingen die in de editie van ING Focus Real Estate juli zijn ontwikkeld via de voorlopige cijfers bevestigd. De onroerend goed prijzen zijn gestegen met 5,1%³, meer dan verwacht, maar veel minder dan de renteverlaging liet vermoeden: een renteverlaging van meer dan 1 pp in één jaar zou de prijzen met meer dan 8% moeten opdrijven. Het lijkt erop dat in 2015 alleen de Brusselse huizen dit resultaat hebben behaald (+11% op jaarbasis). We komen hier niet terug op de verklarende factoren van het verschijnsel (zie onze vorige publicatie) maar benadrukken een aantal onverwachte ontwikkelingen.

In de eerste plaats lijkt het erop dat ondanks de impact van de woonbonus op de toekomstige inkomens van huishoudens in Vlaanderen, de Vlaamse kredietnemers meer rekening gehouden hebben met de lage rente bij de gemiddelde kredietopname, waardoor in 2015 de prijzen in Vlaanderen sneller konden stijgen dan in Wallonië (4% tegen 3,7% voor woningen en 7,5% tegen 3,1% voor appartementen), terwijl het einde van de woonbonus voor begin 2016 in Wallonië werd aangekondigd (er is dus een gering anticipatie-effect in het zuiden van het land). Ten tweede zag men in 2015 de prijzen voor de huizen in Brussel met 11% omhoog gaan, terwijl de prijzen voor appartementen met slechts 2,2% stijgen, hetgeen minder is dan in Wallonië. Ook al gaat het hier om voorlopige cijfers, deze opleving is verbazingwekkend, zelfs wanneer in 2014 de huizenprijzen in Brussel met 1% daalden en het einde van de woonbonus voor 2017 werd aangekondigd.

Ten derde lijkt de verwachte vertraging in 2016 te worden bevestigd aangezien de stijging van de prijzen in het eerste halfjaar 2016 voor de meeste segmenten werd gehalveerd. In de eerste helft van 2016 is de prijs voor appartementen in Vlaanderen zelfs licht gedaald. Alleen de appartementen in Wallonië en Brussel waarvan de groei in 2015 teleurstellend was (zie hierboven) lijken een lichte opleving te ervaren. Hierdoor blijven we geloven dat de stabilisatie van de rente op een laag niveau de stijging van het gemiddelde geleende bedrag zal vertragen en daarmee ook de dynamiek van de prijzen. De prijzen zullen naar verwachting in 2016 verder stijgen, maar wij geloven dat de stijging van de prijzen dit jaar slechts de helft zal zijn van die in 2015.

Gr 2 Recente ontwikkelingen in onroerend goed prijzen



Bron: FOD Economie (volgens voorlopige gegevens), berekeningen door ING, *ramingen ING

² Het blijkt dat voor sommige gewesten gegevens ontbreken, vooral die van Vlaanderen (Turnhout, Diksmuide, Ieper en Veurne) maar ook in Wallonië (Namen en Dinant). De analyse van het aantal transacties kan dus in twijfel worden getrokken hoewel de belangrijkste tendensen van de prijsniveaus uit andere gewesten komen. Er zijn nog geen gegevens over de verkoop van grond in 2015 en 2016.

³ Daar de ontbrekende gegevens zijn geconcentreerd in Vlaanderen, is een rekenkundig gemiddelde - zoals die voor het hele land wordt gebruikt door de FOD - statistisch niet juist. In afwachting van de definitieve cijfers, dient men in principe het gemiddelde te corrigeren om het verschil in gewicht te compenseren door dit gebrek aan cijfers wat een hoger resultaat levert.

... maar meer dan één op de drie Belgen is van mening dat het prijsniveau een belemmering voor het verkrijgen van een betere huisvesting is ...

... wat praktische gevolgen kan hebben voor hun sociale leven

Belgische jongeren zullen eens te meer een duwtje in de rug van hun ouders ontvangen ...

... maar ze delen niet altijd dezelfde mening

ii. Het prijsniveau is een obstakel voor een verbetering van de woning in 43% van de gevallen

Ook al zijn de meeste Belgen tevreden met hun woning, toch zouden meer dan één op de drie personen willen verhuizen als ze dat konden (zie punt 1). Dit is het geval wanneer de respondent wordt gevraagd of de huizenprijzen "hem dwingen om in zijn huidige woning te blijven". 43% van de respondenten is het daarmee eens. Dit is minder dan in Italië, Frankrijk en Luxemburg, maar het is meer dan in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Dit percentage is bijna 50% van de leeftijdsgroep tussen 35 en 44 jaar, tegen minder dan 40% bij mensen die ouder dan 55 jaar zijn. Dit kan een probleem vormen voor de segmenten van de markt die de voorkeur genieten van deze leeftijdsgroep.

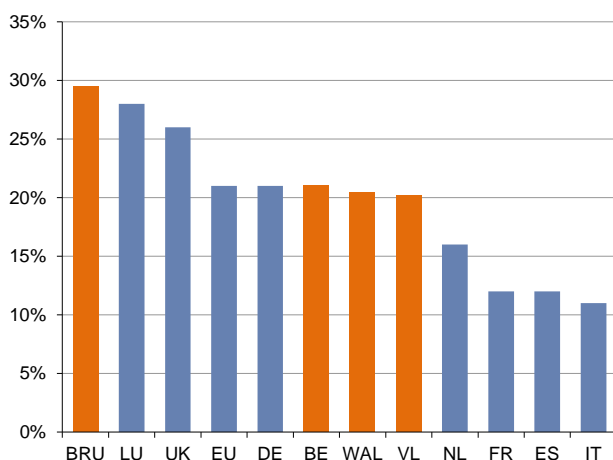
Dit gevoel van 'vastzitten' in een situatie heeft ook gevolgen voor het sociale leven dat daardoor wordt beperkt. Zodoende zegt 33% van de respondenten in onze enquête dat ze niet in afzondering kunnen leven. 17% van de respondenten brengt ook ter sprake dat doordat ze niet in staat zijn om te verhuizen ze ook geen werk elders in het land kunnen krijgen. In Frankrijk en Spanje worden nog meer mensen (25% van de respondenten) in hun carrière belemmerd door de onroerend goed prijzen. Tot slot zegt 10% van de respondenten in België en Duitsland dat ze het krijgen van kinderen als gevolg van de huidige omstandigheden in de vastgoedmarkt hebben vertraagd.

iii. Men heeft vaak een duwtje in de rug nodig

In België worden intergenerationele transfers vaak gezien als een ondersteuningsfactor van de markt. De verandering in het belastingstelsel voor schenkingen in 2004 heeft met name van 2005 tot 2007 aanzienlijk bijgedragen aan de stijging van de prijzen. Toch is België zonder twijfel niet het land waar dit het meest blijkt voor te komen. Namelijk in Italië is 59% van de respondenten in onze enquête het eens met het feit dat "ouders geld aan hun kinderen moeten geven om hen te helpen bij de aanschaf van een huis". Het Europees gemiddelde is zelf 47% terwijl slechts 38% van de Belgen het daarmee eens is. Dit percentage is vergelijkbaar met dat in Duitsland en Frankrijk (en veel hoger dan die is waargenomen in Nederland: 22%).

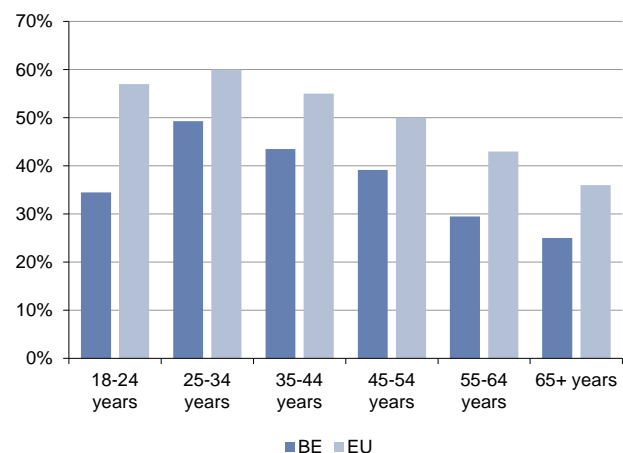
Niet iedereen is het hier mee eens: in België zijn mensen tot 44 jaar voorstander van het idee (41%) en vooral die van 25 tot 34 jaar (45%), terwijl in de leeftijdsgroep van 45 tot 64 slechts 34,6% voorstanders te vinden zijn. In Brussel waar het prijsniveau hoger is en waar de jongste bevolkingsgroep woont, is 53% van de respondenten voorstander van het idee tegen 44,3% in Wallonië en slechts ... 32,2% in Vlaanderen.

Gr 3 % respondenten die denkt dat de lage rente de prijzen hebben doen stijgen



Bron: ING International Survey Homes & Mortgages 2016

Gr 4 % van de respondenten die van woning zou veranderen indien hij zou kunnen



Bron: ING International Survey Homes & Mortgages 2016

De aanschaf van een woning vergt offers, zowel voorafgaand aan de koop

...

.... als op het moment van de actie

iv. De aanschaf van een woning vergt veel offers

Van de respondenten die van plan zijn om in de toekomst een huis te kopen, zeggen velen in ons Europese onderzoek dat ze hier veel inspanningen voor doen, maar de Belgen zijn niet zo erg vooruitziend: 39% van hen spaart voor een eigen bijdrage voor de aankoop (dat is minder dan in Frankrijk of Luxemburg) en 30% zegt dat ze hun dagelijkse uitgaven verminderen (veel minder dan in Duitsland of Italië waar 40% zegt dit te doen). Daarentegen geeft 39% van de Belgen de voorkeur aan te beknibbelen op zijn vakantiebudget om de aanschaf van een onroerend goed te bekostigen, terwijl de mensen in andere landen minder bereid lijken om dit soort concessies te doen.

Offers zijn tevens nodig bij de aanschaf van een huis. Bij de bevraging van de eigenaren zien we dat 41,5% van hen compromissen moesten sluiten (zelfs zware compromissen voor 8,2% van de Belgen en ... 11,5% van de Brusselaars). Deze concessies hebben meestal betrekking op de energie-efficiëntie van het huis (27% van de gevallen, maar 36% in het Waalse Gewest) en de grootte van het huis (24% van de gevallen). Concessies doen voor een buitenruimte was ook nodig voor één op de vijf respondenten. Daarentegen zijn de Belgen veel minder bereid tot compromissen over de kwaliteit van leven in hun wijk: dit is het criterium waarover ze verklaren de geringste concessies te doen.

Tabel 1 De aspecten waarop men concessies wil doen verschillen met de leeftijd (Belgie)

25-34 years		45-54 years	
Less outside area (e.g. balcony, garden)	32%	The energy efficiency of the house (e.g. insulation,etc)	28%
A smaller house (square metres)	26%	A smaller house (square metres)	25%
A longer commute than I want	26%	A house in poor condition	23%
Moving away from friends or family	25%	Less outside area (e.g. balcony, garden)	20%
The energy efficiency of the house (e.g. insulation,etc)	20%	Lack of parking space	20%
A house in poor condition	16%	Moving away from friends or family	18%
Fewer rooms	14%	A longer commute than I want	14%
Living in a neighbourhood I do not like as much	13%	Fewer rooms	12%
Lack of parking space	10%	Living in a neighbourhood I do not like as much	10%

Bron: ING International Survey Homes & Mortgages 2016

Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) over de onderliggende securities en/of over de uitgevende instanties en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport.

De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichhouders aan de uitoefening van hun vak.

Deze publicatie is gemaakt namens de ING in dit verband zijnde ING Groep N.V., gevestigd in Nederland, en enkele van haar dochtermaatschappijen en/of branches, en enkel en alleen bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING is onderdeel van ING Group (in dit verband zijnde ING Groep N.V. en haar dochters en gelieerde ondernemingen). Deze publicatie geeft geen investment advies noch is het een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enige financieel instrument. Hoewel redelijke zorg is besteed om er zeker van te zijn dat de informatie opgenomen in dit rapport is niet onjuist of misleidend ten tijde van de publicatie, geeft ING geen garantie dat de informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging.

ING Group en al haar bestuurders, werknemers, en aan haar gerelateerde cliënten mogen, voor zover toegestaan bij wet, lange of korte posities houden of anderszins belang hebben bij enige transactie of investment (derivaten hieronder begrepen) waarnaar wordt verwezen in deze publicatie. Bovendien mag ING Group diensten op het gebied van bank, verzekering en asset management aanbieden en leveren aan, of zulke diensten afnemen van, elke vennootschap waarnaar wordt verwezen in deze publicatie.

Noch ING noch enige van haar directeuren of werknemers accepteren enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd door wie dan ook voor welke reden dan ook zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de ING. Alle rechten zijn voorbehouden.

Enige investering waarnaar wordt verwezen kan significant risico inhouden, zijn niet noodzakelijkerwijze mogelijk in alle jurisdicties, zijn wellicht illiquide en zijn wellicht niet geschikt voor elke investeerder. De waarde van, of inkomsten uit, enige investering waarnaar wordt verwezen kunnen fluctueren en/of kunnen zijn ontstaan door veranderingen in de wisselkoers. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Investeerders dienen hun eigen investeringsbeslissingen te nemen zonder te vertrouwen op deze publicatie. Alleen investeerders met voldoende kennis en ervaring op financieel gebied om de verdiensten en risico's te kunnen beoordelen kunnen overwegen om te investeren in enige uitgevende instantie of markt zoals hierin beschreven. Andere personen dienen geen enkele actie te nemen op basis van deze publicatie.

Deze publicatie is in het Verenigd Koninkrijk alleen uitgegeven aan personen beschreven in artikelen 19, 47 en 49 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 en is niet bestemd om te worden verspreid, direct of indirect, naar enige ander klasse van mensen (hieronder private investors begrepen). De publicatie is in Italië alleen uitgegeven aan personen beschreven in artikel 31 van Consob Regulation No. 11522/98. Deze publicatie is in de Verenigde Staten van Amerika alleen uitgegeven aan Qualified Institutional Buyers (QIB's) en grote bedrijven.

Cliënten dienen contact op te nemen en hun transacties uit te voeren via analisten van een ING entiteit in hun eigen jurisdictie tenzij toepasselijk recht anders toestaat. ING Bank N.V., haar branches en/of haar dochterondernemingen zijn allen geregistreerd en staan onder toezicht bij de betrokken nationale toezichhouders.

ING Bank N.V. heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank (DNB) en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). ING Bank N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, houdt kantoor aan de Amstelveenseweg 500, 1081 KL Amsterdam, Nederland en is onder nummer 33031431 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel. ING Financial Markets LLC, lid van NYSE, NASD en SIPC en onderdeel van ING, heeft onder de toepasselijke voorwaarden de verantwoordelijkheid geaccepteerd voor de distributie van dit rapport in de Verenigde Staten.

Voor de publicaties in België is de verantwoordelijke uitgever Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel.