



Gunther De Wilde

SLIM INVESTEREN IN VASTGOED

**De complete gids om
vermogen op te bouwen,
voor elk budget**



Lannoo

Inhoud

Inleiding	9
Voor wie is dit boek?	10
Hoe zit dit boek in elkaar?	11

Deel 1 **De vastgoedmarkt**

1	Waarom is vastgoed een goede investering?	17
	De acht vastgoedpijlers die tot financiële vrijheid leiden	18
	Waarom is Belgisch vastgoed het investeren waard?	26
	Is investeren in vastgoed nú nog interessant?	31
2	Vijf basismanieren om in fysiek vastgoed te investeren	32
	Kopen, renoveren en doorverkopen ná het verlijden van de akte bij de notaris	32
	Kopen en doorverkopen vóór het verlijden van de akte bij de notaris	33
	Kopen en behouden, om lange tijd te verhuren (buy-and-hold)	34
	Nieuwbouw kopen op plan als belegging op middellange termijn	35
	Koop of verkoop op lijfrente	38

3 In welk vastgoed investeer je?	41
Wat willen je toekomstige huurders?	41
In welk type vastgoed investeer je het best?	42

Deel 2 **Scoren met vastgoed**

1 Bezint eer ge begint	67
Wat zijn je doelstellingen op korte en lange termijn?	67
In welke regio ben je het best actief?	71
Kies je voor renoveren, instapklaar of nieuwbouw?	72
Hoeveel risico ben je bereid te lopen?	76
Hoe wens je je vastgoed te beheren?	77
Jouw ideale vastgoedmix	80
Alles staat of valt met je vastgoedactieplan	80
2 Omring je met de juiste mensen	82
Vastgoedmentor	83
Notaris	83
Vastgoedjurist	84
Technisch geschoold persoon (klusjesman, aannemer, architect, schatter)	85
Meedenkende accountant-fiscalist	86
Financierder – kredietverstrekker	87
Specialist ruimtelijke ordening/planoloog/landmeter	87
3 Onder welke vorm koop je optimaal aan?	89
Koop je het best via een vennootschap of privé?	89
Wie is de koper op termijn?	91
4 Hoe vind je interessant vastgoed?	96
Bepaal je vastgoedniche en focusregio	97
Enkele geheimen	100
Open de jacht via meerdere kanalen	102
Waarop moet je letten als je een pand bezoekt?	106

5	Hoe je verborgen stedenbouwkundige pareltjes vindt en aanboort	111
	Wacht eens: wat is zo'n gewestplan?	112
	Wacht eens: wat is zo'n ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of zoneringskaart?	112
	Hoe creëer je nu extra waarde via stedenbouwkundige kennis?	115
6	Hoe bereken en verhoog je het rendement van je vastgoedinvestering?	124
	Hoeveel kost de aankoop van je pand of grond in totaal?	125
	Hoeveel huur brengt je vastgoed bij aanvang op?	129
	Het hefboomeffect, of de heilige graal van een vastgoedinvestering	131
	Een positieve cashflow	133
7	Hoe koop je slim aan?	136
	Koop altijd onder de marktwaarde	136
	Hoe slim onderhandelen en bieden?	141
	Hoe maak je gebruik van slimme contracten?	148
	Twee andere veelvoorkomende vormen van verkopen	152
	Attesten, vergunningen en keuringen verplicht aanwezig bij aankoop	155
8	Hoe financier je slim?	162
	Eerst enkele begrippen waar je zeker kennis van moet hebben	163
	Welke soorten kredieten kun je afsluiten?	167
	Hoe kies je het beste krediet voor jouw vastgoed?	173
	Hoe bespaar je op aktekosten bij hypothecaire kredieten?	175
	Hoe krijg je een voordelige rentevoet?	176
	Hoe maak je nu een ijzersterk kredietdossier?	177
	Help, mijn aanvraag is geweigerd... Wat nu?	181

9	Hoe verhuur je als een pro?	182
	Hoe ziet het wettelijke speelveld eruit?	182
	Hoe kies je de juiste huurders?	193
	Goed begonnen is half gewonnen	198
	Hoe risico's beperken en wat als het verkeerd loopt?	204
10	Hoe verkoop je slim?	210
	Kies het juiste moment om te verkopen	210
	Geef de verkoopwaarde een boost met vastgoedstyling	212
	Slim inzetten van vastgoedmarketing	216
	Hoe kies je dan de juiste verkoopmethode?	216
	Ten slotte, hoe fiscaal optimaliseren?	221
11	Vermijd deze veelgemaakte fouten als je in vastgoed investeert	224
	Dankwoord	233
	Noten	234

Inleiding

Ik viel bijna van m'n stoel, lang geleden, in het jaar 2000. Destijds stond ik aan het roer van een eigen onderneming. Maar ik had dat jaar ook een nieuwe stap genomen. Ik had in een allereerste pand geïnvesteed en dat vastgoed opgedeeld in meerdere wooneenheden. Op het einde van het boekjaar maakte ik dan, zoals ik dat nog elk jaar doe, een eenvoudig overzicht van mijn financiële situatie. En wat bleek?

Met één investering in vastgoed had ik meer vermogen opgebouwd dan met een heel jaar werken bij mijn toenmalig bedrijf. Dat was voor mij een eyeopener van jewelste: als ik erin zou slagen dit soort investeringen meermaals te doen, lag de weg naar financiële vrijheid open.

Met vallen en opstaan leerde ik hoe ik vastgoed onder de marktwaarde kon aankopen met zoveel mogelijk geld van een ander (om zelf zo weinig mogelijk risico te lopen), hoe ik vervolgens een passief inkomen kon creëren, en hoe ik uiteindelijk weer boven de marktprijs kon verkopen. Om daarna weer op investeringspad te gaan. Via deze strategie bouwde ik een vastgoedportefeuille uit waarmee ik op relatief korte tijd genoeg verdiende om niet meer te *moeten* werken.

Sindsdien *wil* ik nog werken, maar het moet dus niet meer. Wat ik doe, voelt ook totaal niet als werken aan.

Het is mijn doel om investeren in vastgoed toegankelijk te maken voor iedere Vlaming. Via lezingen en seminars deel ik deze praktijkkennis over investeren in vastgoed en mijn twintig jaar aan ervaring en kennis van de Belgische en Vlaamse wetgeving inzake Ruimtelijke ordening met ondernemers en particulieren. Daarom breng ik ook dit boek uit: *Slim investeren in vastgoed*. Zo wil ik jou de mogelijkheid geven om financiële vrijheid te bereiken, wat het ook concreet voor jou betekent. Ik beloof het jou: het zal een uitstekende investering zijn.

Voor wie is dit boek?

Wel, voor iedereen eigenlijk. Of je nu spaart voor wat extra pensioen, je kinderen een duwtje in de rug wilt geven bij de aankoop van hun eerste woning, of zelf op een appeltje voor de dorst wilt kunnen terugvallen mocht je ooit een grote tegenslag kennen. Of je nu een kot wilt kopen voor je studerende kinderen in plaats van dat te huren, of een erfenis rendabel wilt beleggen. Of je nu een kleine investeerder bent of een grote, een pensioenopbouwer of winstnajaager, een starter of een oude rot in het vak, met een groot budget of eerder beperkt, dit boek is er voor jou.

Het is een complete gids voor wie voor het eerst in vastgoed belegt. Stap voor stap, barstensvol instant bruikbare tips en tricks, vanuit beproefde praktijkervaring en in heldere taal. Het boek heeft alle nodige handvaten en inzichten om stevast de juiste beslissingen te nemen én tijdig *red flags* op te merken, tijdens elke fase van je investeringstraject. En niet onbelangrijk: het is geënt op de recentste Belgische en Vlaamse wetgeving, in tegenstelling tot vele andere boeken die vastgoedtechnieken belichten die je hier in Vlaanderen niet kunt toepassen. Let op, in Brussel gelden soms andere regels. Dit boek is dan ook geschreven over de vastgoedmarkt in Vlaanderen.

Maar evengoed schreef ik dit boek voor wie al een ervaren vastgoedinvesteerder is. Dan is dit werk je ultieme naslagwerk, checklist of hulplijn, een vaste waarde op je nachtkastje, waarin je gericht op zoek gaat naar praktijkinformatie die je op dat moment nodig hebt in je investeerderstraject. Bovendien staan er nuttige persoonlijke tips in

voor gevorderden, bijvoorbeeld over hoe je verborgen stedenbouwkundige pareltjes vindt en aanboort. Op die manier probeer ik voor elk wat wils aan te bieden.

Hoe zit dit boek in elkaar?

Beginnen doe ik, in deel één, met een pleidooi: waarom zou jij ook in Belgisch vastgoed moeten investeren? Omdat vastgoed doorheen de jaren almaar opnieuw bewijst dat het een uitstekende belegging is. Meer zelfs, dankzij het financiële hefboomeffect leveren vastgoedinvesteringen relatief hoge rendementen op, terwijl je relatief lage risico's neemt. Dat is vrij uniek in de wereld van beleggen: normaal gezien moet je als belegger méér risico nemen als je hogere rendementen wenst. Niet zo bij vastgoed, dus.

Eenmaal je overtuigd bent, toon ik je op welke manieren en in welke soorten vastgoed je kunt investeren. Niet in vastgoedaandelen (fondsen) trouwens, voor alle duidelijkheid, maar in bakstenen. In *the real deal*. Daarna laat ik je natuurlijk nog niet los. Je avontuur begint dan nog maar. Want om succesvol in vastgoed te investeren, heb je een brede kennis nodig.

In het tweede deel begeleid ik je stap voor stap door het hele traject: van kopen tot (uiteindelijk) verkopen. We beginnen met enkele fundamentele vragen: voor welke persoonlijke doelstellingen beleg je, en met welk plan? In welke regio wil je actief zijn? Welk risico ben je bereid te nemen? Hoe ga je je vastgoed beheren ...? Vervolgens leer je je met de juiste mensen omringen en bepaal je wie de koper is (dat is niet altijd jezelf).

Daarna is het tijd om de handen uit de mouwen te steken: waar vind je nu interessant vastgoed? Met een mooie potentiële meerwaarde door bijvoorbeeld stedenbouwkundige functiewijzigingen of geplande locatieontwikkelingen?

Heb je een potentieel interessant pand gevonden? Dan leer je snel en accuraat het potentiële huurrendement ervan te berekenen én – cruciaal – te verhogen. Met daaraan gekoppeld de maximaal te betalen

aankoopprijs. Want ja, een cruciaal moment is aangebroken: hoe koop je slim aan? Hoe financier je *clever*, met maximaal gebruik van financiële hefboomen? Hoe stel je een ijzersterk kredietdossier op? En eenmaal je je pand bezit: hoe ga je goed om met huurders? Om dan na x-aantal jaar weer slim te verkopen, mét ook maximale meerwaarde op dat moment.

Dit boek neemt je bij de hand om succesvol te beleggen op de Belgische vastgoedmarkt. En ook al lijken bepaalde tips en tricks wat moeilijker of technischer, de essentie van een goede vastgoedstrategie is an sich simpel:

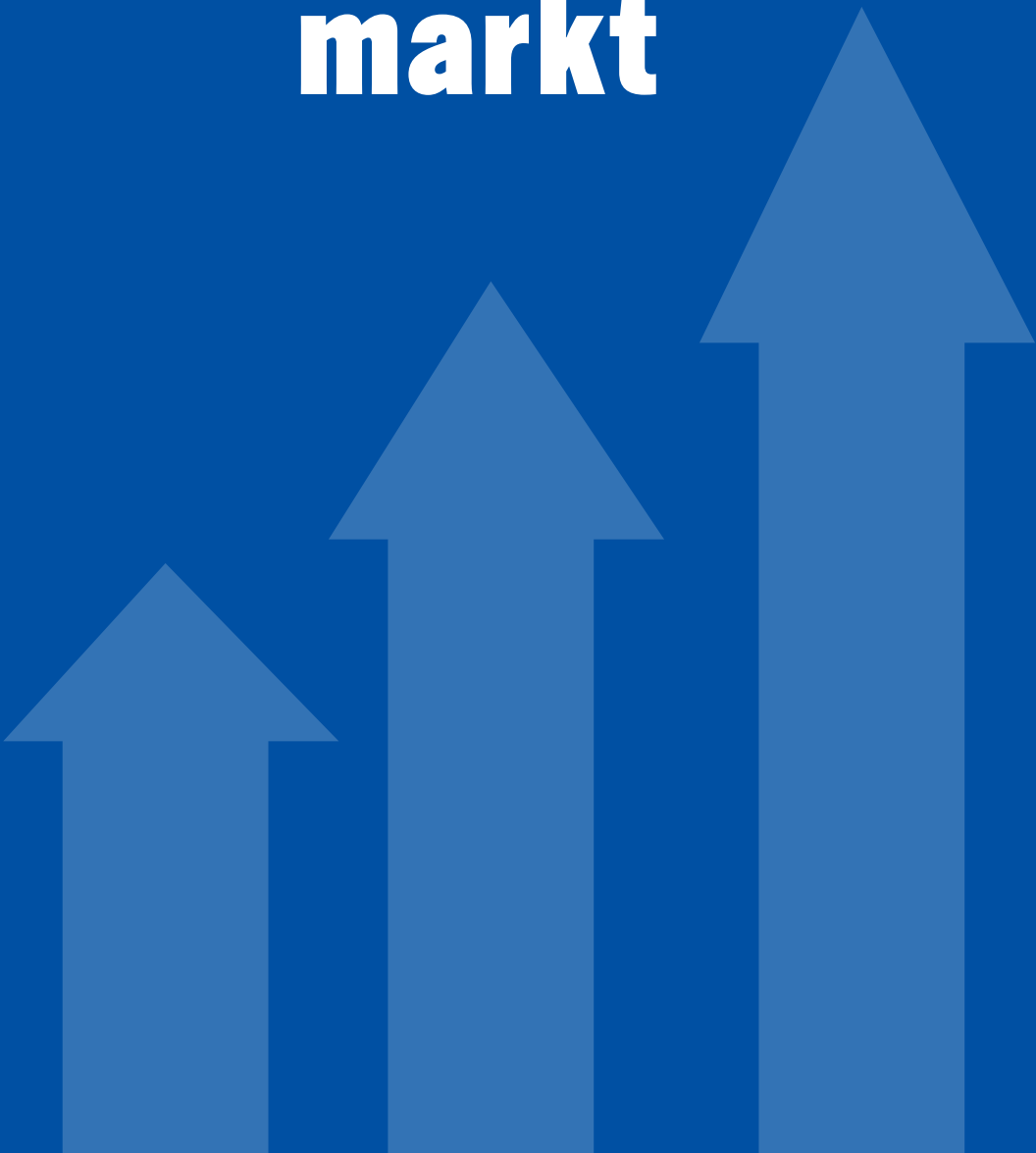
- ↳ koop vastgoed aan onder de marktwaarde
- ↳ financier slim met optimaal gebruik van financieringshefboomen
- ↳ onderzoek ruimtelijke ordening, stedenbouw en locatieontwikkelingen
- ↳ optimaliseer op basis daarvan het huurrendement
- ↳ verkoop met meerwaarde

Dat alles doe je van bij het begin met één belangrijk doel voor ogen: maximaal rendement binnen jouw beleggingshorizon. Vastgoed is het middel om jouw doelen te realiseren.

Een van mijn vastgoedmentoren zei me ooit dat je slechts één boek verwijderd bent van alle kennis die je nodig hebt om je toekomst, je financiën en je leven definitief te veranderen. Wel, ik hoop dat dit boek dat ene boek is voor jou.

Deel 1

De vastgoed- markt



Waarom is vastgoed een goede investering?

Laten we beginnen met twee huizenhoge clichés: ‘de Vlaming wordt geboren met een baksteen in zijn maag’ en ‘de Vlaming doet niets liever dan sparen’. Het mogen dan clichés zijn, ze worden allebei gestaafd door keiharde cijfers. Toch zijn er weinig Vlamingen die het ene met het andere verbinden. Weinig mensen wenden hun spaargeld aan om in bakstenen te investeren. Succesvol investeren in vastgoed lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Het vereist inzicht, kennis en strategie. Gelukkig kun je die zaken gewoon leren, uit een boek bijvoorbeeld.

Maar voor we daaraan beginnen, zit je waarschijnlijk nog met twijfels. Waarom zou je investeren in vastgoed? Is een beleggingsfonds in obligaties niet veel veiliger? Pomp je je geld niet beter in aandelen op de beurs?

Ik ben er alvast van overtuigd dat vastgoed een veilige investering is, waarmee je een hoog rendement haalt. Zoals je in de inleiding kon lezen heb ik er zelf mijn financiële vrijheid mee behaald. Werken mag nog, maar hoeft niet meer. Zo'n doel klinkt ver weg, maar is echt haalbaarder dan je denkt. In een wereld vol volatiele markten, inflatie en economische onzekerheden, heeft vastgoed zich keer op keer bewezen als een veilige haven voor veel investeerders. Van de residentiële huizenmarkt tot commercieel vastgoed, van het verhuren van

panden tot de verkoop ervan: vastgoed biedt talloze mogelijkheden om vermogen op te bouwen.

In dit hoofdstuk duiken we dieper in de vraag waarom vastgoed een goede investering is. En geldt dat eigenlijk wel voor onze Belgische markt, of zoek je beter andere oorden op? Is er niet opnieuw een zoveelste crisis? Waarom zou het nú dan zo slim zo om te investeren? Tijd om te ontdekken waarom vastgoed niet alleen een dak boven je hoofd biedt, maar ook een solide fundament voor financiële groei.

De acht vastgoedpijlers die tot financiële vrijheid leiden

Je hoeft maar even de Fortune 500 of de ranglijst van de 200 rijkste Belgen te doorlopen om te beseffen dat geen enkele investering zoveel miljonairs heeft gemaakt als vastgoed. Vastgoed is een betrouwbare én toegankelijke manier om rijkdom te vergaren. Sommigen stellen zelfs, met misschien enige overdrijving: *the best investment on earth is earth!* Maar waarom? Kun je geen financiële vrijheid bereiken met – ik zeg maar wat – jarenlang beleggen op de beurs? Jazeker, ik wil je natuurlijk niet aanraden om dat helemaal niet te doen. Vastgoed is gewoonweg altijd een onderdeel en fundering van jouw totaalportfolio. Het heeft een bijzondere kracht door het optimale samenspel van acht steengoede redenen, waarom ook jij het best voor vastgoed kiest. Verder in het boek bespreek ik ze in detail, maar je doet er goed aan ze je nu alvast in te prenten.

Met vastgoed klop je de inflatie

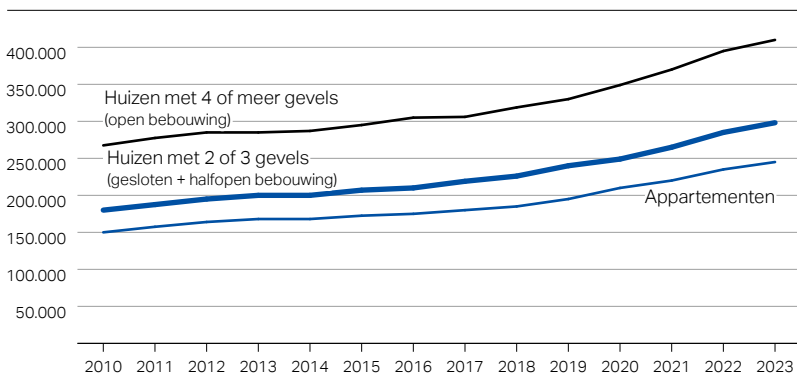
Volgens cijfers van Statistiek Vlaanderen bedroeg de mediaanprijs van de verkochte woonhuizen (gesloten, halfopen en open bebouwingen) in 2023 in het Vlaamse Gewest 328.800 euro. De helft van de verkochte woonhuizen wisselde dus voor meer dan 328.800 euro van eigenaar, de andere helft voor een kleiner bedrag. Bij woonhuizen in gesloten of halfopen bebouwing bedroeg het mediaanbedrag

298.120 euro, bij woonhuizen in open bebouwing 410.000 euro. De mediaanprijs van appartementen lag in 2023 op 245.000 euro. Vergeleken met 2022 waren de mediaanprijzen van gesloten en halfopen bebouwingen dan ook met 4,6 procent gestegen, en die van open bebouwingen met 3,8 procent. Bij appartementen ging het om een prijsstijging van 4,3 procent.

Nog spectaculairder zijn de cijfers als we ze op langere termijn bekijken. De mediaanprijs van een open bebouwing steeg tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2023 in Vlaanderen met 53,3 procent, van 267.500 euro tot 410.000 euro. De mediaanprijs van halfopen en gesloten bebouwingen nam nog meer toe, van 180.000 naar 298.120 euro (+65,6 procent). Die van appartementen steeg in soortgelijke mate, met +63,3 procent, van 150.000 euro naar 245.000 euro.¹

Woningprijzen in het Vlaams Gewest, mediaanprijs in euro

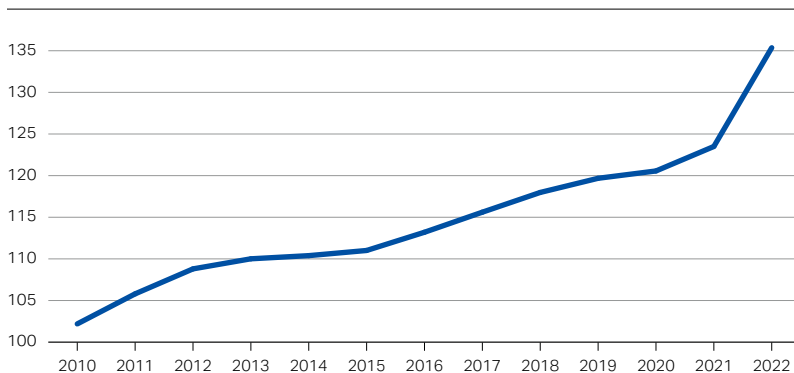
(lopende prijzen) Bron: Statbel, Statistiek Vlaanderen



Dat alles terwijl de index der consumptieprijzen (en dus de inflatie) in België, gebaseerd op cijfers van de Nationale Bank van België, in diezelfde periode met slechts een goede 35 procent toenam. Elk van de drie types vastgoed steeg dus veel meer in waarde dan de inflatie toenam.²

Evolutie indexcijfer België (2010–2022)

Bron: Statbel, Statistiek Vlaanderen



Nu, natuurlijk, zoals altijd bieden ook deze prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomst. Maar ze geven wel een indicatie van wat je kunt verwachten. Veel hangt bovendien af van je eigen koopgedrag. Koop je boven of onder de marktprijs? Ken je voldoende de marktprijs? Koop je op de juiste locatie...? Hoe belangrijk dat alles wel is en hoe je er goed werk van maakt, vertel ik je later in dit boek. Onthoud nu gewoon dat je je vastgoedaankoop altijd met twee petjes op moet bekijken: hoeveel opbrengst levert je gebouw op vanaf dag één? En hoeveel rijker ben je mogelijk zoveel jaren later, wanneer je je vastgoed terug verkoopt?

2 Met vastgoed heb je een hefboom naar veel meer rijkdom

De kans is groot dat je zult lenen om vastgoed te kopen. Dat is ook het verstandigst, want zo zet je het unieke ‘hefboomeffect’ in werking. De bank neemt met veel plezier een hypotheek op je gebouw. In ruil bekom jij relatief makkelijk en veilig meer geld dan dat je zelf bezit. Genoeg geld om vastgoed mee te kopen dat je dan weer extra opbrengt. Op die manier wordt je gebouw een hefboom waarmee je almaar meer rijkdom verkrijgt.

Je zou ook kunnen proberen een lening te bekommen om pakweg bitcoins te kopen, maar daarvoor geven de ‘traditionele banken’ je