

## WAAROM INVESTEREN IN “NIEUW” VASTGOED ?

Cliché? : “Beleggen in residentieel vastgoed is duurzaam investeren”. Waarom niet ? Het dient weliswaar wat te worden genuanceerd; bedoeld wordt investeren in NIEUW vastgoed.

1) Kies voor een “goede locatie”. Een goede locatie is een waardegarantie en zeker een meerwaarde op termijn. “Goed” wordt bepaald door verschillende factoren zoals ligging, bereikbaarheid, uitzicht, beschikbaarheid van open ruimte, terras, nabijheid van openbaar vervoer, winkels, scholen, ... maar vooral wat vraagt de (huur)markt op die plaats.

2) Waarom nieuwbouw ? Bij nieuwbouw beleg je duurzaam en ben je zeker dat de woning voldoet aan de nieuwste energie- & akoestische normen en aan de strenge normering inzake wooncomfort en toegankelijkheid. Dit resulteert dan op zijn beurt in minder onderhoudskosten en een lagere energiefactuur; meteen ook een meerwaarde voor zowel de verhuurder als de huurder. Tevens beschermt de wetgever (Wet Breyne) je met de tienjarige aansprakelijkheid. Bovendien laten vooraanstaande vastgoedadvocaten ons weten dat een “conforme” woning resulteert in een betere verstandhouding en minder problemen (lees procedures) met uw huurder.

3) Maar zoals je een financiële portefeuille dient te beheren, dien je ook je vastgoed te beheren. Nieuwbouw gaat veel langer mee. Hoewel veel minder volatiel, zijn ook onze woningen onderhevig aan slijtage en dienen er sporadische herstellingen te worden doorgevoerd. De ervaring leert ons dat het na een tijdspanne van ca 10 à 15 jaar al eens tijd kan worden om wat structurele herstellingen of vernieuwingen door te voeren. Ideaal moment dus om net voor die periode te gaan verkopen omdat de woning er dan nog best “fris” en aantrekkelijk uitziet en je normaliter een mooie meerwaarde kan realiseren. Je hebt tot dan kunnen genieten van een mooie en stabiele opbrengst en door de meerwaarde geniet u een verhoogd rendement mee door uw vastgoed actief te (laten) beheren. Het ideaal moment ook om te gaan herbeleggen in gelijkwaardig nieuw vastgoed.

4) Bepaal je doelstellingen voor het aangaan van je nieuwbouwproject. Is het de bedoeling om te verhuren, staat rendement en duurzaamheid centraal. Kies voor kwaliteit boven kwantiteit. Verkies m.a.w. een hoogwaardige afwerking boven het gemiddelde en koop niet te groot. Het middensegment is de grootste gemene deler en gaat sneller verhuren. Je huurder zal ook zelf kwalitatief willen wonen.

5) Laat je professioneel bijstaan. Zoals je je laat helpen door een dokter bij ziekte, of een private banker voor je aandelenportfolio, zo kan je je ook laten bijstaan door een vastgoedexpert. Hij kent de markt en de bijzondere noden in de verschillende regio's en weet of een terras, tuin of garages aldaar een “must” is die deze extra investering verrechtvaardigt, of niet ... dat heeft corona ons al wel duidelijk gemaakt.

6) Bovendien zal de vastgoedprofessional je bijstaan bij de financiële en juridische implicaties van jouw aankoop. Financieel: Is de vraagprijs correct ? Wel of niet gedeeltelijk financieren ? Wat is de verwachte huuropbrengst ? Verkies een realistische huurprijs boven de kans op langdurige leegstand of leegloop. Juridisch & fiscaal: Een goede overeenkomst of compromis legt de basis van een goede aankoopakte. Koop ik privé of in vennootschap? Volle eigendom of gesplitst (blote eigendom/ vruchtgebruik) ? Dient er al te worden nagedacht over successieplanning ?

7) Probeer ook te streven naar controle en onafhankelijkheid. Hoe minder je afhankelijk bent van externe factoren of de exploitatie van anderen, hoe meer je zelf de controle behoudt over de opbrengsten (zowel qua huur als naar verkoopbaarheid toe). Bij nieuwbouw is er de zekerheid dat je woning voor lange tijd “conform” en energiezuinig is. Bestaand vastgoed heeft die garantie niet, noch is er de zekerheid dat je je woning snel, correct en budgetvriendelijk kan omvormen.

Tot slot : Kennis staat centraal bij de aanschaf van vastgoed. Een goede marktkennis samen met een correct en op maat gemaakt advies staan garant voor een goed renderende vastgoedinvestering. De tussenkomst met raad en daad van een goede vastgoedexpert garandeert bovenstaande en gaat u bovendien ook “ontzorgen” van uw laatste bezwaren.

Martial DE SPLENTER  
Bestuurder bv IMMOSAFE  
Bestuurder vzw feXpro  
[www.immosafe.be](http://www.immosafe.be)  
[martial@immosafe.be](mailto:martial@immosafe.be)  
GSM : 0475/82.76.66  
Overmere, 01/05/2021

