

-9-

**ZES GOUDEN
AANBEVELIN-
GEN**

START TIJDIG MET JE EERSTE INVESTERING

We hebben in dit boek uitvoerig uitgelegd waarom vastgoed een interessante investering is. Hoe vroeger je start met je eerste investering, hoe interessanter het verhaal wordt. Wie investeert in vastgoed gaat meestal een lening aan bij de bank, met een looptijd van bijvoorbeeld vijftien jaar. Dat is een lange periode, maar tegelijk is het een realistische termijn waarvan je het eindpunt kan zien. Dit wil zeggen dat je zal kunnen vooruitkijken naar het moment waarop je lening volledig is terugbetaald en je ten volle van het rendement van je investering zal kunnen genieten. Wanneer de lening na vijftien jaar volledig is terugbetaald, zullen de huurinkomsten jou immers integraal toekomen. Bovendien is het best mogelijk dat je intussen een tweede en zelfs een derde investering hebt kunnen realiseren. Zo kan je geleidelijk aan een persoonlijke vastgoedportefeuille opbouwen. De voorwaarde is natuurlijk dat je er tijdig aan begint.

HOUD EEN REALISTISCH RENDEMENT VOOR OGEN

Het berekenen van het huurrendement van je investering is niet gemakkelijk. Het vraagt dat je met alle kosten en inkomsten rekening houdt, op een realistische manier. Het is verleidelijk om te beginnen dromen bij de hoge rendementen die wel eens in verkoopadvertenties worden voorgesteld. Wees echter op je hoede voor dergelijke berichten, ze kunnen een vals beeld scheppen van de inkomsten en uitgaven die je werkelijk kan verwachten. Maak zelf je berekening grondig en laat je niet misleiden.

Je las al in dit boek dat zowel bij de aankoop van een appartement als bij het in orde brengen ervan voor verhuur, er heel wat kosten

komen kijken. In de eerste plaats betaal je voor de aankoop van je appartement het aankoopbedrag. Koop je een bestaand appartement, dan betaal je bovenop de aankoopprijs verkooprechten. Is het appartement dat je koopt een nieuwbouw, dan betaal je verkooprechten op de bouwgrond en 21% btw op de constructie, voor de gebruikte materialen en werkuren.

Bij elke aankoop zal de notaris een koopakte moeten opmaken, waarvoor je notariskosten betaalt. Sluit je een lening af voor de aankoop, dan komen hier dossierkosten en eventueel ook hypotheekkosten bij. Vergeet bovendien niet dat elk pand dat je op de huurmarkt wil brengen, minstens opfrissingswerken zal nodig hebben, en misschien zelfs een grondige renovatie. Breng ook deze kosten in rekening.

Langs inkomstenzijde kan je dan weer rekenen op maandelijkse huurinkomsten, maar doe dit met de nodige voorzichtigheid. Start met een vergelijkend onderzoek om een correcte huurprijs voor je pand in te schatten. Hou vervolgens rekening met tien maanden huurinkomsten per jaar in plaats van twaalf, om de risico's verbonden aan verhuur op te vangen. Enkel op deze manier zal je een realistisch beeld van het werkelijke huurrendement van je investering bekomen.

KOOP IN EEN WOONCENTRUM EN NABIJ OPENBAAR VERVOER

De ligging van een vastgoed bepaalt voor een groot deel hoe gegeerd het is op de markt. Dit geldt zowel voor de verkoop als voor de verhuur. Wie een pand wil verhuren, koopt dus maar beter een met een uitstekende ligging. Bereikbaarheid is van groot belang voor de hedendaagse huurders. Het gaat dan in de eerste plaats om bereikbaarheid met het openbaar vervoer, maar ook om de nabijheid van winkels en scholen. Bovendien verwachten we dat deze trend in de

toekomst nog meer uitgesproken zal worden. Voor panden die aan deze criteria voldoen, kan je makkelijker een huurder vinden dan voor verafgelegen vastgoed. Lofts zijn een voorbeeld van panden die vaak niet goed bereikbaar zijn, omdat ze bijvoorbeeld op afgelegen voormalige industriële sites gelegen zijn. Houd de bereikbaarheid van het pand dus zeker in de gaten wanneer je op zoek bent naar een vastgoedinvestering. Denk aan de drie belangrijkste aspecten bij het kopen van vastgoed: ligging, ligging en ligging.

KOOP EEN DOORSNEEPAND

Het klinkt misschien wat banaal, maar wie succesvol wil investeren in vastgoed gaat best op zoek naar een doorsneepand. Met een doorsneepand bedoelen we een pand dat voldoet aan de wensen en behoeftes van de meerderheid van de huurders. Laat de uitzonderlijke panden dus aan je voorbij gaan; die raken immers veel moeilijker verhuurd.

Het overgrote deel van de huurders is vandaag de dag op zoek naar een appartement met twee slaapkamers. Bovendien trekt dit type appartement de meest stabiele huurders aan die in staat zijn de huurprijs te betalen en die vaak langer dan gemiddeld op dezelfde plek willen blijven wonen. Houd bij het kiezen van een appartement zeker ook de indeling in de gaten, die moet normaal en praktisch zijn. De indeling van oude panden voldoet soms niet meer aan de hedendaagse normen. Sommige aspecten van de indeling zal je kunnen veranderen met een renovatie, maar niet alles. Denk bijvoorbeeld aan een terras dat grenst aan de slaapkamer, een woonkamer aan de straatkant en een net iets te krappe badkamer.

Tot slot kan je ook op vlak van comfort en afwerking best voor een doorsneepand kiezen. Het is belangrijk te weten dat een huurder

gemiddeld maar drieënhalf jaar blijft. Dit wil zeggen dat je regelmatig te maken zal hebben met huurders die verhuizen en met nieuwe huurders die het pand betrekken. Smaak is erg persoonlijk en zal voor elke nieuwe huurder anders zijn. Daarom raden wij aan te kiezen voor een afwerking met neutrale materialen en kleuren, die bij elke stijl passen. Op die manier kan elke huurder met behulp van zijn eigen meubels en accessoires het interieur naar zijn smaak vorm geven. Ga voor degelijke en slijtvaste materialen, maar niet voor luxe, want luxe rendeert niet.

DOE EEN GOEDE SCREENING VAN DE HUURDER

Wie een huurcontract afsluit met een huurder, hoopt altijd dat hij met een goede huurder in zee kan gaan. Ook hiervan hangt het succes van je vastgoedinvestering sterk af. Iedereen wil in de eerste plaats dat zijn huurder de huur correct zal betalen, maar natuurlijk ook dat hij het pand goed onderhoudt en geen schade veroorzaakt. Wie een grondige screening doet van een kandidaat-huurder, maakt een grote kans om bij een betrouwbare huurder terecht te komen. Op die manier kan je als verhuurder heel wat problemen vermijden. Meer zelfs, wie een kandidaat-huurder screent op basis van onze tips in dit boek, zal slechts in minder dan 1% van de gevallen met een slechte huurder in contact komen. De kans dat het misgaat wordt zo dus echt wel klein.

Voor een goede screening van de huurder moet je in de eerste plaats nagaan of de huurder de huurprijs zal kunnen betalen. Net zoals de bank doet bij het toekennen van een lening voor een eerste aankoop, ga je er best van uit dat maximum een derde van het gezinsinkomen naar de betaling van de huur mag gaan. Het is dus belangrijk na te vragen wat het totale inkomen van de huurder of zijn gezin is.

Je kan hiervoor bijvoorbeeld loonfiches opvragen. Ga zeker na of de loonfiche authentiek is. Het zou niet de eerste keer zijn dat een kandidaat-huurder zijn loonfiche vervalst.

Op voorhand inschatten of een huurder het pand goed zal onderhouden en geen schade zal berokkenen, is veel moeilijker. Maar ook hier hebben we een hele reeks tips die je kunnen helpen. In de eerste plaats raden we aan om het algemene gedrag en de algemene houding van de huurder in de gaten te houden. Ga na of hij beleefd is aan de telefoon, op tijd komt op de afspraak en de privacy van de huidige bewoners tijdens het bezoek aan het pand respecteert. Ook kan je door een eenvoudig praatje al heel wat over de huurder te weten komen: wat is zijn gezinssituatie, heeft hij toegang tot internet en beschikt hij over een wagen? Loopt de communicatie stroef, dan probeert de kandidaat-huurder misschien iets te verbergen. De som van al deze elementen kunnen je helpen in te schatten of je met een betrouwbare huurder te maken hebt.

VERHUUR NOOIT ZONDER PLAATSBESCHRIJVING EN WAARBORG

Dat je voor het verhuren van je pand een huurovereenkomst moet afsluiten, spreekt voor zich. Maar om jezelf goed te beschermen als verhuurder, raden we aan nooit de sleutel te overhandigen vooraleer ook de plaatsbeschrijving en de huurwaarborg geregeld zijn. Slechts enkele dagen tijd tussen het overhandigen van de sleutel en het regelen van de overige formaliteiten, kunnen al voldoende zijn voor de huurder om schade te veroorzaken.

De plaatsbeschrijving en de huurwaarborg zijn de twee instrumenten die de verhuurder het best beschermen in geval van problemen met de huurder. Wanneer de huurder stopt met betalen, het pand

niet goed onderhoudt of schade veroorzaakt, zal je waarschijnlijk een procedure voor de vrederechter opstarten. Een plaatsbeschrijving zorgt ervoor dat je voor de rechter kan aantonen welke schade er door de huurder werd gemaakt. Werd de plaatsbeschrijving bovendien opgemaakt door een expert, dan zal de rechter altijd het oordeel van deze expert volgen. De huurwaarborg zorgt ervoor dat een zeker bedrag ter beschikking is, in geval de huurder schade moet vergoeden of een huurachterstand moet inhalen. Deze twee instrumenten helpen dus om een eventuele tegenslag voor de verhuurder op te vangen, of toch minstens te verkleinen.