

**LEVENSLANG
SUCCESVOL
MET VASTGOED**



BORGERHOFF
& LAMBERIGTS

FILIP DEWAELE

Inhoud

Inhoud	3
Over de auteur	7
Inleiding	8
Deel 1: Waar ik woon	13
1. Je eerste woning huren	15
1.1. <i>Begin voorbereid aan je zoektocht</i>	18
1.2. <i>Hoeveel kost dat eigenlijk, huren?</i>	21
1.3. <i>Het plaatsbezoek: enkele handige tips</i>	34
1.4. <i>Alle afspraken op papier: de huurovereenkomst</i>	38
1.5. <i>De plaatsbeschrijving: een absolute noodzaak</i>	43
1.6. <i>Klaar om te verhuizen</i>	44
1.7. <i>Je huurcontract stopzetten</i>	45
2. Je eerste woning kopen	53
2.1. <i>Een goede voorbereiding is essentieel</i>	56
2.2. <i>Het prijskaartje: de aankoopkosten van een woning</i>	58
2.3. <i>Hoe financier je de aankoop van jouw woning?</i>	71
2.4. <i>Het plaatsbezoek: meer dan enkel een thuisgevoel</i>	74
2.5. <i>Een bod uitbrengen op een woning</i>	83
2.6. <i>Verkocht! Opmaak van de compromis</i>	87
2.7. <i>De wederzijdse aankoop-verkoopbelofte als alternatief voor de compromis</i>	95
2.8. <i>De aankoopakte: het finaliseren van de aankoop</i>	96
2.9. <i>Het postinterventiedossier</i>	97

3. Je woning kopen op plan	101
3.1. <i>Stap voor stap doorheen het bouwproces</i>	103
3.2. <i>Bescherming en garanties</i>	106
3.3. <i>Budget en financiering</i>	109
4. Je woning verkopen	111
4.1. <i>Het overbruggingskrediet, een noodzakelijk kwaad</i>	114
4.2. <i>De waarde van je woning</i>	118
4.3. <i>Klaar om te verkopen?</i>	120
4.4. <i>De kracht van de eerste indruk</i>	124
4.5. <i>Presentatie aan de buitenwereld</i>	126
4.6. <i>Verkocht!</i>	132
4.7. <i>Samenwerken met een makelaar</i>	133
Deel 2: Waar ik in investeer	139
1. Investeren in vastgoed is voor iedereen	141
1.1. <i>De gouden regels voor vastgoedinvesteringen</i>	146
1.2. <i>De belangrijkste drijfveren voor vastgoedinvesteringen</i>	154
2. Return van een vastgoedinvestering	159
2.1. <i>Huurrendement</i>	161
2.2. <i>Hefboomeffect</i>	167
2.3. <i>Gunstige belastingdruk</i>	170
2.4. <i>Meerwaarde bij herverkoop</i>	174
2.5. <i>Een investeringspand verhuren</i>	174
3. Enkele atypische vastgoedinvesteringen	185
3.1. <i>Investeren aan de kust</i>	187
3.2. <i>Jouw kind op kot</i>	191
3.3. <i>Projectontwikkeling</i>	196

Deel 3: Wat ik overdraag	207
1. Analyseer je vastgoedportefeuille	209
1.1. <i>Hoe wordt jouw portefeuille opgebouwd?</i>	212
1.2. <i>Wordt jouw vastgoed optimaal beheerd?</i>	215
1.3. <i>Jouw vastgoed op de rooster: de doorlichting nader bekeken</i>	218
2. Ga in gesprek met je erfgenamen	235
2.1. <i>Wie heeft recht op jouw nalatenschap?</i>	239
2.2. <i>Hoe groot is de belastingdruk op jouw nalatenschap?</i>	247
2.3. <i>Praten werkt</i>	255
3. Bereid jouw successieplan voor	257
3.1. <i>Overdracht naar de volgende generatie: successietechnieken</i>	259
3.2. <i>Vrij beschikken over je nalatenschap: beschermingstechnieken</i>	266
3.3. <i>Houd je vastgoedportefeuille op koers: controletechnieken</i>	271
4. De stap naar een assistentiewoning	275
4.1. <i>Wat is een assistentiewoning?</i>	277
4.2. <i>Is een assistentiewoning een goede belegging?</i>	280
4.3. <i>Verhuren van een assistentiewoning</i>	281
4.4. <i>Aankopen van een assistentiewoning</i>	285
4.5. <i>Succesvol investeren in een assistentiewoning: hoe doe je dat?</i>	287
Slot	291
Dankwoord	292
Index	294

Over de auteur

Filip Dewaele is CEO van Dewaele Vastgoedgroep. Dewaele Vastgoedgroep werd in 1984 opgericht door Pol Dewaele en wordt sinds zijn overlijden in 2007 verder geleid door zijn zoon Filip Dewaele en groepsvennoten Geert Berlamont en Stefaan Coucke. Anno 2021 telt Dewaele Vastgoedgroep 250 medewerkers verspreid over meer dan 40 kantoren in West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Brussel. Jaarlijks staan zij in voor meer dan 5.000 vastgoedtransacties.

Dewaele Vastgoedgroep heeft een missie: een betrouwbare levenspartner zijn van haar klanten, en dit op elk moment in hun leven waarop ze met vastgoed in aanraking komen. De vastgoedgroep gelooft dan ook in de focus op kwalitatief en gespecialiseerd advies inzake vastgoed en heeft vandaag vijf nichemerken onder haar dak: Dewaele vastgoed met advies (experten in woonvastgoed), soldandset.be (een innovatief online verkoopplatform), Van der Build (experten in luxevastgoed), Turner (experten in bedrijfstvastgoed) en De Syndic (experten in het beheer van mede-eigendommen).

Inleiding

‘Belooft alleen wat je kan doen en doe wat je belooft.’ Met deze woorden van wijlen mijn vader, Pol Dewaele, startte ik meer dan vijftientig jaar geleden mijn vastgoedloopbaan in zijn eerste kantoor in Brugge. Vandaag is deze leuze nog altijd brandend actueel bij onze 250 medewerkers; elke transactie in vastgoed verdient immers de beste opvolging. Of je nu op zoek bent naar je **eigen woning**, bezig bent aan de **opbouw** van je vastgoedportefeuille of denkt aan de **overdracht** ervan naar de volgende generatie, in ons vastgoedhuis willen we dat iedereen levenslang succesvol is met vastgoed, van medewerker tot klant!

We bouwen al meer dan vijfendertig jaar aan ons Vastgoedhuis. Vandaag hebben we alle mogelijke expertise in huis inzake de verkoop, de verhuur en het beheer van residentieel vastgoed, bedrijfstvastgoed, luxevastgoed, beleggingsvastgoed, zowel op het vlak van bestaand vastgoed als nieuwbouw. We bouwden ook een online platform voor wie zijn woning zelf wil verkopen én daarbij beheren we met onze acht syndicuskantoren intussen vele honderden mede-eigendommen.

Hoewel onze marketing- en IT-experten dagelijks focussen op de ontwikkeling van de meest innovatieve technologieën inzake vastgoed om onze klanten nog beter te kunnen helpen, mogen we ook de kracht van een goed boek niet onderschatten. Advies geven omtrent vastgoed zit zo diep in ons DNA ingebakken, dat de tijd meer dan rijp was om onze kennis en ervaring die we in elke mogelijke vastgoedstap op het levenspad van onze klanten hebben opgebouwd, neer te schrijven.

In dit boek loods ik je aan de hand van onze expertise en met vele tips en concrete voorbeelden op een toegankelijke manier doorheen elke residentiële vastgoedtransactie op jouw levenspad. Met dit boek beves-

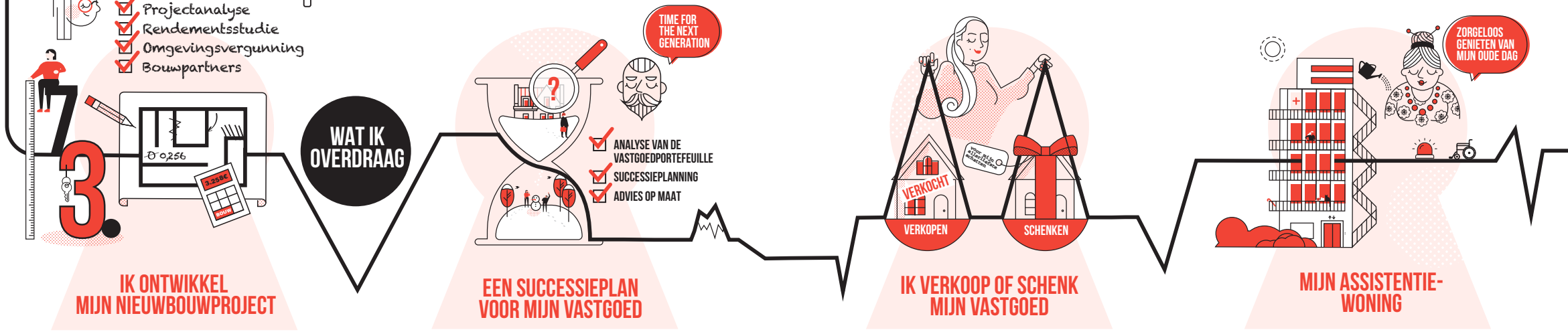
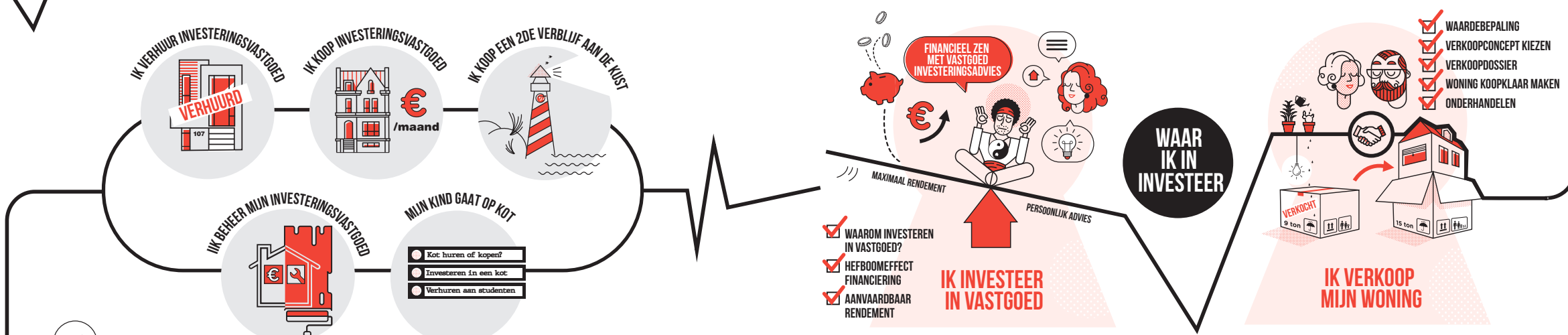
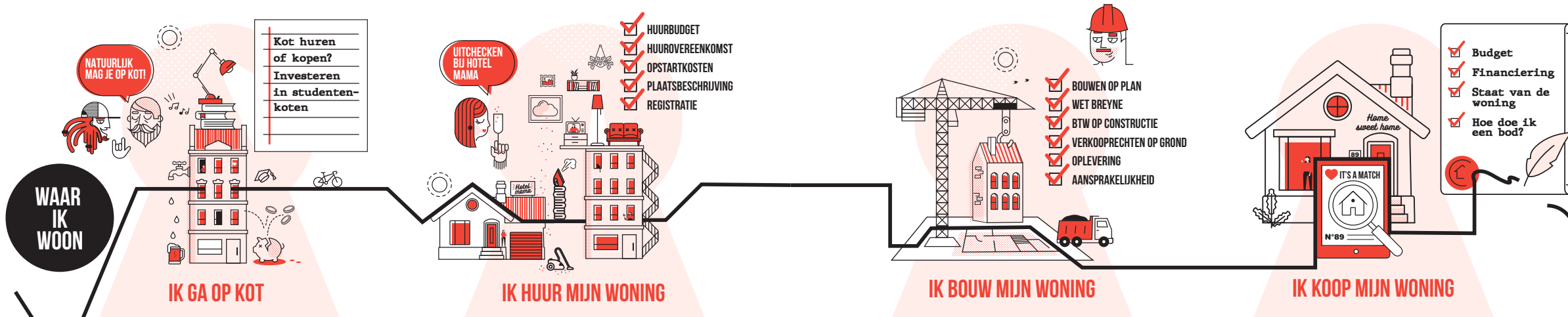
tigen we dan ook de missie van Dewaele Vastgoedgroep, namelijk een levenspartner zijn voor elkeen die nood heeft aan vastgoedadvies. Uiteindelijk komt het allemaal neer op één vraag: **‘Wat zijn jouw dromen en ambities op het vlak van vastgoed op dit moment?’** Je ontdekt het op de **vastgoedlevenscyclus** op de volgende pagina!

Dit is een boek over de tijd heen en over alle generaties heen: deel het met de kinderen, kleinkinderen, ouders. Mogelijk heb je na het raadplegen van dit boek toch de nood om je te laten ontzorgen door een vastgoedexpert: wel, onze deuren staan voor jou altijd open in een van onze meer dan veertig kantoren verspreid over Vlaanderen en Brussel.

Veel leesplezier!

Filip Dewaele

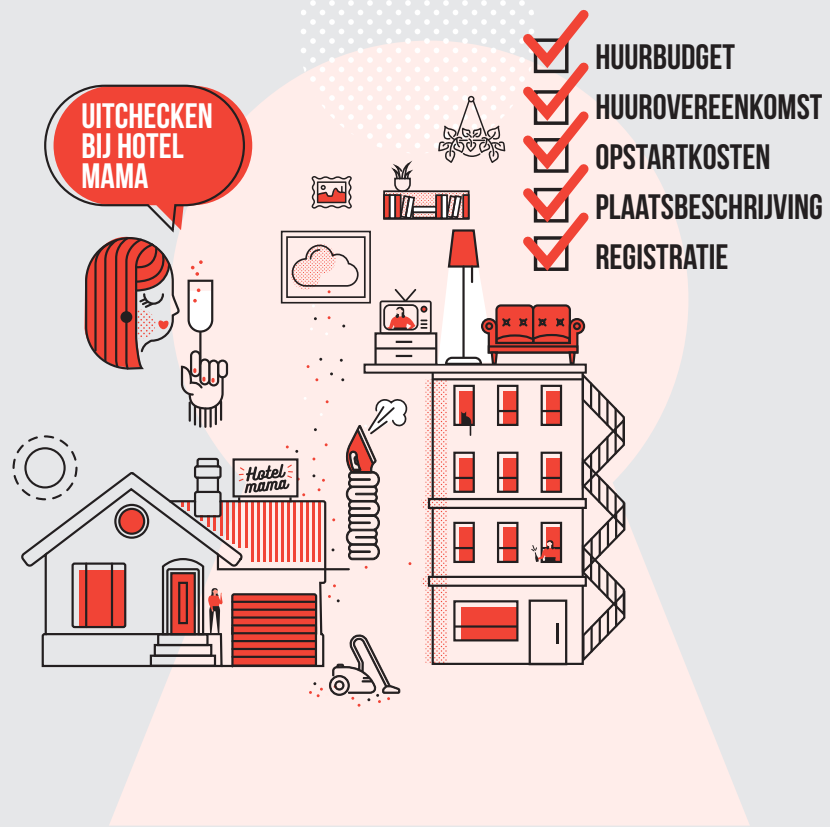
DISCLAIMER: de inhoud van dit boek is conform de geldende regelgeving op 1-1-2021 op federaal en Vlaams vlak; inzake huur werd steeds gewerkt op basis van de regelgeving zoals opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet.



Deel 01.

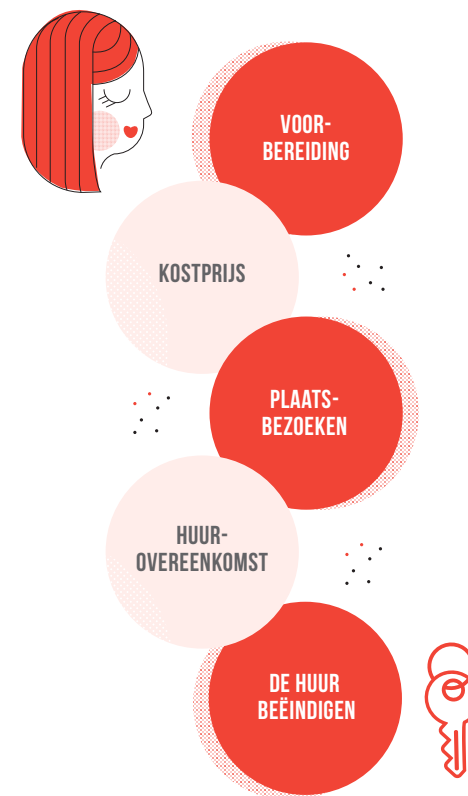
**Waar ik
woon.**

“
Alles wat je
moet weten
over jouw
eerste woning.”



01

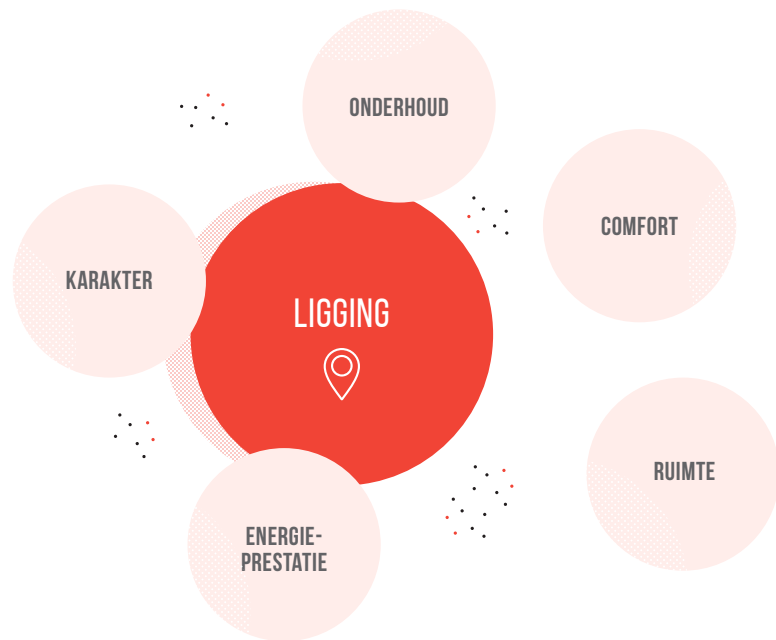
**Je eerste
woning huren.**



Wie voor de eerste keer zelfstandig gaat wonen, zal in vele gevallen opteren voor het huren van een woning. De meeste jongeren zetten hun eerste stappen op de vastgoedmarkt dan ook als kandidaat-huurder. En dat is best goed gezien. Door te huren kan je zelf ondervinden wat voor jou echt belangrijk is in een woning. Je kan als het ware 'op proef' ergens wonen, vooraleer je beslist om iets te kopen. Toch is het huren van jouw eerste woning een grote stap, want voortaan zal je zelf moeten instaan voor het betalen van de huur, het onderhouden van de woning, het afsluiten van de brandverzekering enzovoort.

Een gouden regel bij het huren van een eerste eigen woning (die overigens geldt voor elke vastgoedtransactie): zorg ervoor dat je er goed voorbereid aan begint!

1.1 Begin voorbereid aan je zoektocht



De eerste grote uitdaging wanneer je voor het eerst zelf gaat huren, is te weten komen wat je nu juist zoekt in een woning. Iedereen wil graag een woning met karakter of een huis met alle comfort, maar het is niet zo makkelijk om die begrippen concreet in te vullen. Bovendien zijn ze te vaag om een zoektocht mee te starten. Daarom is het belangrijk je wensen te concretiseren. De **ligging**, **kenmerken** en **energieprestatie** van een woning zijn hierbij belangrijke handvaten.

“

Een huis geeft je meer ruimte dan een appartement, maar brengt wat meer werk met zich mee.

De **ligging** van je woning is zonder enige twijfel het eerste en voornaamste criterium dat je keuze zal bepalen. Wil je wonen in een bruisend stadscentrum of eerder afgelegen op het platteland, dicht bij je werk of liever in de buurt van familie en vrienden, in de buurt van een treinstation of langs een bepaalde tramlijn? Al deze elementen zullen de focus van je zoektocht onmiddellijk helpen scherpstellen. Er is heel wat vastgoed op de markt en jouw locatievoorkeuren helpen je om een eerste noodzakelijke voorselectie te maken. Een specifieke ligging kan bovendien een belangrijke invloed uitoefenen op de huurprijs.

Vervolgens overloop je best enkele belangrijke **kenmerken** van de woning die je zoekt. Hoeveel ruimte heb je nodig en kies je daarom beter voor een huis of eerder voor een appartement? Hoeveel slaapkamers wens je; wil je graag een logeerkamer, bureauimte of hobbykamer? Een appartement is doorgaans minder duur om te huren dan een huis en vergt eerder minder onderhoud. Een huis geeft je extra ruimte, maar brengt dan weer meer werk met zich mee. Bedenk goed welke elementen voor jou het belangrijkste zijn.

Bij het bepalen van de hoeveelheid ruimte die je wenst, moet je ook rekening houden met het aantal personen met wie je samen wenst te huren. Huur je alleen, dan ben je misschien tevreden met een studio van 35 m² of een appartement met één slaapkamer. Heb je een gezin of denk je aan gezinsuitbreiding, dan heb je wellicht meer plaats nodig. De verhouding tussen de beschikbare oppervlakte in een woning en het aantal personen dat er woont, wordt de **bezettingsgraad** genoemd.

Ten slotte is ook de **energieprestatie** van de woning een belangrijk aandachtspunt. Wanneer je advertenties van huurwoningen bekijkt, zal je al snel vaststellen dat voor elke woning dat te huur staat een EPC-score wordt vermeld. EPC staat voor **energieprestatiecertificaat**, een