

# Succesvol investeren in vastgoed

HENDRIK CHAN



Hendrik Chan

ISBN 9789464182392

Vierde editie in 2022

Copyright © Hendrik Chan

Nazicht door Nicholas Gerlo, Koen Van Haver en Beni Van den  
bossche

Gedrukt door Brave New Books

Dank aan mijn lieve vrouw om de trein van het leven op de rails te houden terwijl ik me stortte op het schrijven van dit boek. Dank aan mijn kinderen om de stuwkracht te leveren en dank aan mijn ouders om de sporen te hebben gelegd.

# INHOUD

|  |    |
|--|----|
| Stap 1: Bepaal wat je wilt                 | 1  |
| Certificaten en aandelen                   | 4  |
| Garageboxen en autostaanplaatsen           | 5  |
| Gronden                                    | 6  |
| Commercieel vastgoed                       | 7  |
| Woningen                                   | 8  |
| Stap 2: Verzamel wat je nodig hebt         | 13 |
| Doorzettingsvermogen                       | 14 |
| Geld                                       | 16 |
| Tijd                                       | 25 |
| Partner up!                                | 28 |
| Het belang van een eigen woning            | 30 |
| Stap 3: Vind de ideale investering         | 33 |
| Hoe herken je een goede opbrengsteigendom? | 34 |
| Kanalen                                    | 50 |
| De juiste manier van bezichtigen           | 54 |
| Waarop letten bij een bezichtiging         | 55 |
| De patrimoniumvennootschap                 | 61 |
| Stap 4: Sluit de deal                      | 65 |
| Onderhandelingstechnieken                  | 66 |
| Biedingen onder gesloten omslag            | 76 |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Openbare verkopen                | 77  |
| De deal bezegelen                | 78  |
| Compromis of wederzijdse belofte | 80  |
| De lening aangaan                | 83  |
| De akte                          | 86  |
| Stap 5: Verhuur                  | 88  |
| Huurprijs bepalen                | 89  |
| Kandidaat-huurders bereiken      | 90  |
| Huurders selecteren              | 91  |
| Het huurcontract                 | 93  |
| De plaatsbeschrijving            | 96  |
| Overhandiging van de woonst      | 98  |
| De verhuur uitbesteden           | 99  |
| Stap 6: Beheer                   | 102 |
| Bewaak je rendement              | 103 |
| De relatie met de huurder        | 106 |
| Het beheer uitbesteden           | 107 |
| Stap 7: Bouw een patrimonium op  | 112 |
| Stap 8: Aan de slag!             | 116 |
| Voorbeeldscenario                | 117 |
| In een notendop                  | 120 |
| Begrippenlijst                   | 123 |







# VOORWOORD

In mijn beroep als vastgoedmakelaar kom ik dagelijks in contact met allerlei soorten mensen. Ik spreek met verkopers en kopers, met verhuurders en huurders, met grote projectontwikkelaars en beginnende investeerders. Ik merkte dat er bij die laatste groep mensen er nood was aan kennis over hoe ze hun eerste stappen konden zetten in de vastgoedwereld, meer bepaald die van de opbrengsteigendommen. Waar moet je bijvoorbeeld op letten bij een bezoek aan een onroerend goed? Welke valkuilen zijn er? Waar liggen de interessante deals? Hoe selecteer je huurders? Dit boek biedt antwoorden op al die vragen dankzij mijn ervaring als particuliere belegger en door talloze gesprekken als makelaar met mensen die van ver en dichtbij betrokken zijn bij vastgoedtransacties, waaronder aannemers, bankiers, enz. Mijn parcours als vastgoedinvesteerder liep niet altijd even vlot, maar jij kan nu uit mijn fouten leren, zodat jouw parcours hopelijk een aangename rit kan worden!



Stap 1

Bepaal wat je wilt

Het is een heel voor de hand liggende vraag die we in onze haast wel eens over het hoofd durven zien, maar bepaal eerst wat je met vastgoedinvesteringen wilt bereiken. Wil je tegen je pensioen gewoon een extraatje? Of wil je een passief inkomen verwerven dat je financieel vrij maakt? Pas als je weet wat je wilt bereiken, wordt het duidelijk welk soort investering bij je past. Bepaal in functie van wat je wilt welk concreet maandelijks bedrag je uit je vastgoedinvestering wilt halen en waar je dus naar zal streven. Hoe concreter je doel immers is, hoe meer slaagkans je hebt.

Wanneer je weet wat je wilt, dien je ook te weten wat je ervoor over hebt. Nuttige vragen hierbij zijn:

- Wil ik iets waar ik weinig tijd in moet te steken of mag er ook wat opvolging aan zijn?
- Wat is mijn beleggersprofiel? Neem ik graag risico of ben ik eerder terughoudend? Meestal geldt: hoe veiliger de belegging, hoe minder rendement <sup>1</sup> en omgekeerd.

Als je geen tijd wilt of kunt spenderen aan een belegging of als je geen enkel risico wenst te nemen, dan is een vastgoedbelegging waarschijnlijk weinig geschikt voor jou. In vastgoed investeren vraagt sowieso meer tijd dan in pakweg aandelen investeren. En geen risico lopen is onmogelijk, hoewel je wel de risico's kunt leren beperken.

---

<sup>1</sup> Het rendement van een woning is de jaarlijkse huuropbrengst in verhouding tot wat je ervoor hebt betaald.

## Waarom de rijken in vastgoed investeren

Bakstenen op zich zijn een zeer stabiele belegging. Tussen 2007 en 2017 steeg de gemiddelde transactieprijs van een appartement in Vlaanderen van 172.000 euro naar 230.000 euro<sup>2</sup>, een stijging van maar liefst 33% op 11 jaar tijd. Voor huizen was de stijging zelfs nog iets groter. Ter vergelijking: de BEL-20, de 20 belangrijkste beursgenoteerde bedrijven in België, noteerde in diezelfde periode een *daling* van 19%. Tussen 1975 en 2015 zijn de prijzen voor woningen en appartementen in België gestegen met ongeveer 600%.<sup>3</sup> Dit werd dus gerealiseerd over een periode van amper 40 jaar.

Naast deze stabiele prijsstijging van onroerend goed, kun je ook inkomsten halen uit je onroerend goed door het te verhuren. Dit noemen we het rendement.

De combinatie van prijsstijgingen en het rendement maakt vastgoed zo interessant. Veel rijken investeren daarom hun geld in immobiëlen. Maar veel mensen zijn ook rijk geworden *dankzij* onroerend goed.

Ben je bereid om wat tijd te investeren en een beetje risico te nemen, dan kun je je naast mooie rendementen dus ook verwachten aan prijsstijgingen van je vastgoed. In functie van wat je wilt, kies je het type vastgoedinvestering die het beste bij je past. We overlopen hier 5 types waarbij elk type verschilt

---

<sup>2</sup> Bron: [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

<sup>3</sup> Bron: [www.cibweb.be](http://www.cibweb.be)

wat betreft de tijd die je erin dient te investeren, het risico en het mogelijk rendement.

## Certificaten en aandelen

Heb je weinig tijd, maar wil je toch in vastgoed beleggen, dan is deze categorie interessant voor je. Bij vastgoedcertificaten<sup>4</sup> en bij aandelen van een vastgoedfonds<sup>5</sup> of GVV's<sup>6</sup> zit het beheer van onroerende goederen volledig bij het bedrijf dat de

---

<sup>4</sup> Vastgoedcertificaten worden uitgegeven door vennootschappen om een of meerdere gebouwen aan te kopen of een bouwproject te financieren. De vennootschap zorgt ook voor de verhuur en het onderhoud van het onroerend goed. Het certificaat wordt voor een bepaalde looptijd uitgegeven en eindigt op het moment dat het vastgoed wordt verkocht. De koper van een vastgoedcertificaat krijgt jaarlijks een deel van de inkomsten en – bij de verkoop- een deel van de verkoopprijs. Vastgoedcertificaten hebben doorgaans een minder diverse vastgoedportefeuille dan vastgoedfondsen.

<sup>5</sup> Een vastgoedfonds is een beleggingsfonds dat investeert in vastgoed.

<sup>6</sup> GVV staat voor Gereguleerde Vastgoedvennootschap (voordien gekend onder de naam “Bevak” ofwel Beleggingsvennootschap met vast kapitaal). GVV's zijn beursgenoteerde bedrijven die uitsluitend in vastgoed beleggen en onderworpen zijn aan strenge regels. Zo zijn ze bijvoorbeeld verplicht om 80% van hun winst uit te keren aan de aandeelhouders om te kunnen genieten van de vrijstelling op vennootschapsbelasting.