

INVESTERINGSVASTGOED MET RENDEMENT



PROJECT
MAKELAAR



Welkom bij Project Makelaar **4**

4 redenen om in vastgoed te investeren **7**

Uw uniek investeringstraject **11**

Contacteer ons **14**

“

Zowel voor onze eerste belegging in vastgoed in 2015 alsook latere herinvesteringen deden we beroep op de diensten van Project Makelaar. We zijn zeer tevreden over het deskundig en transparant advies. Onze vastgoedbeleggingen zijn zelfs rendabeler dan wat er ons werd voorgespiegeld bij aankoop.”

Hendrik Seuntjens - Vosselaar

INVESTERINGSVASTGOED MET RENDEMENT

Project Makelaar biedt nieuwbouw investeringsprojecten in verschillende segmenten van de vastgoedmarkt. De nadruk ligt op de kwaliteit van het product, de ontzorging van de belegger én een performant rendement op top-locaties.

Ontzorging van de investering

Project Makelaar biedt de mogelijkheid om aan elke vastgoedinvestering een beheers- en verhuurformule te koppelen via een professionele uitbater. Op deze manier wordt de werklast voor investeerders herleid tot een absoluut minimum.

Kwaliteit met een **performant rendement**

Vanuit de vraag naar een belegging zonder zorgen met een mooi rendement gaan wij op zoek naar kwaliteit en zekerheid binnen de nieuwbouwmarkt. Een **vast en zeker rendement** gekoppeld aan een **vlekkeloze verhuur** is hetgeen we willen voor onze klant. Project Makelaar werkt hiervoor ondermeer samen met enkele vaste partners met bewezen track-record.

Nieuwbouwprojecten op **top-locaties**

Project Makelaar legt haar focus op residentieel nieuwbouwvastgoed op de as Antwerpen – Mechelen – Brussel. Daartoe behoren :

- **Appartementen** op strategische locaties in en rond onze grootsteden
- **Studentenkamers** op universiteitscampussen
- **Woonzorgkamers** in erkende woonzorgcentra
- **Scandinavische woningen** als waardig en veilig alternatief

Haar bezieler

Tom Van den Bosch heeft zijn sporen verdiend in de ontwikkeling, financiering en verkoop van nieuwbouwvastgoed en woonzorgcentra. In 2019 verkocht hij als mede-oprichter van CareinPro een portefeuille van acht woonzorgcentra aan het beursgenoteerde Cofinimmo, één van de grootste vastgoedtransacties in België van de afgelopen jaren.





4 REDENEN OM IN VASTGOED TE INVESTEREN

1. Vastgoed is waardevast

België heeft een **stabiele vastgoedmarkt**, de waarde van vastgoed stijgt steeds geleidelijk. Tot voor Corona géén explosieve stijgingen. Op het hoogtepunt van de financiële crisis in 2008 was er slechts een terugval van +/- 3%, terwijl Spanje en Ierland een waardedaling kenden van 40%.

Van een zeepbel in de vastgoedmarkt is geen sprake: banken hebben maximaal 80% van de waarde gefinancierd en geen 130% zoals in de VS.

De **coronacrisis** heeft verder op verschillende vlakken een belangrijke invloed gehad op de vastgoedmarkt;

- Mensen letten vandaag nog meer op **wooncomfort en ruimte**; een tuin en een appartement met een groot terras. Dit zal ook in de toekomst een blijvende rol blijven spelen.
- De heropstart van de economie na lockdown heeft geleid tot sterke prijsstijgingen van grondstoffen en bouwmaterialen, met als resultaat een bovengemiddelde **inflatie**.

Deze invloeden, verder versterkt door de historisch lage rentevoeten en steunmaatregelen van de overheid (tijdelijke verlaging btw op nieuwbouw en permanente verlaging registratierechten), stuwden de vastgoedmarkt gemiddeld 6% hoger in 2020 en 11% in 2021.

Voor 2022 verwachten we een gematigde prijsstijging. Mensen lopen stilaan tegen hun financieringsgrens aan en hogere rentes zitten er toch aan te komen.

2. Vastgoed is een tastbaar goed

Uw investering is tastbaar, u kan ze letterlijk aanraken.

Vastgoed is de enige belegging die financiële instellingen als goede waarborg aanzien voor het verstrekken van een lening. Dit in contrast met aandelen en obligaties waar de grilligheid van de financiële markten speelt.

Met vastgoed geniet u een **vast en zeker inkomen**, de automatische **indexatie** van de huur door inflatie vereenvoudigt de maandelijkse aflossing van uw lening. Bovendien, maken de huidige, **historisch lage rentevoeten** lenen nog interessanter waardoor u een extra **turbo** op uw rendement plaatst. (lees het topic 'Lenend rijk worden' in deze brochure).

3. Wonen is een basisbehoefte

Iedereen, jong of oud, rijk of arm, heeft nood aan een dak boven zijn hoofd. Een investering in vastgoed is dan ook de enige belegging die aan deze basisbehoefte een oplossing biedt.

De demografische evolutie, het fenomeen '**gezinsverdunning**' (steeds meer en kleinere gezinnen) en strengere energienormen doen de vraag naar kwalitatief en nieuw vastgoed op lange termijn alleen maar toenemen.

- In het Vlaams gewest verwacht men een **bevolkingstoename** van 6% de komende tien jaar. Deze groei zal het meest uitgesproken zijn in en rond onze centrum- en grootsteden
- Het aantal **vijvenzestigplussers** zal de komende tien jaar toenemen met **20%**
- Gezinsverdunning: verdere toename van het aantal huishoudens bestaande uit één en twee personen. Statbel verwacht een groei van 12% in één en tweepersoonhuishoudens tegen 2030.

4. Nieuwbouw is de toekomst

Bij vastgoed is een iets lager huurrendement van bij de start een garantie voor een grotere meerwaarde op termijn. U heeft minder zorgen met verhuur en geniet van een energiezuinige belegging. Door te kiezen voor **kwaliteit en een goede afwerkingsgraad**, heeft u zelf een belangrijke impact op het verhuurproces en houdt u de teugels zelf in handen.

Door in nieuwbouw te investeren onder de Wet Breyne geniet u **10 jaar garantie** van de projectontwikkelaar, aannemer en architect voor elk gebrek op vlak van stabiliteit of isolatie. Een energiezuinig gebouw volgens de laatste normen inzake isolatie en energiezuinigheid op een **centrumligging** met een toparchitectuur is uw garantie op succes en een zorgeloze investering.





UW UNIEK INVESTERINGSTRAJECT

Lenend rijk worden. Het financiële hefboomeffect

9% in plaats van 3% rendement op vastgoed. Het lijkt niet helemaal zuiver maar in het huidige financiële klimaat is dit mogelijk. Hiervoor is geen extra risico of durf nodig, gewoon even 'anders denken' over centen en beleggen en u bent er.

Financial leverage of hefboomeffect, dat is wat ervoor zorgt dat u rijk wordt door te lenen. Het druist in tegen alles wat u ooit leerde. 'Lenen kost ook geld' is u met de paplepel misschien ingegeven. Nochtans kan **geleend kapitaal** voor een veel **hoger rendement** van uw eigen kapitaal zorgen.

Hoe werkt het?

Werkt u echter met vreemd kapitaal (lening) dan treden twee hefboomen in werking. **Een eerste hefboom heeft u op uw huurrendement.** Stel u koopt een appartement van 250.000€. Maar u koopt het appartement slechts met 50.000€ eigen middelen en leent met een krediet 200.000€ aan 2%. Om gemakkelijk te rekenen nemen we een maandelijkse huur van 800€. Uw jaarlijkse inkomsten zijn dan 9.600€, uw jaarlijkse interestkost 4.000€ ($200.000€ \times 2\%$). De inkomsten komen hierdoor op 5.600€ wat een bruto rendement op uw investering oplevert van 11,2% ($5.600€ / 50.000€$). Mocht u alles met eigen middelen betaald hebben, dan zou u op een (ook mooie) lagere 3,8% gekomen zijn ($9.600€ / 250.000€$).

Een tweede hefboom heeft u op een eventuele meerwaarde. Stel dat u het appartement later verkoopt en u kan er 25.000€ meer voor krijgen dan de initiële aankoop prijs, dan zal dit op 250.000€ een extra rendement opleveren van 4%. Echter is dit een rendement van 50% als u slechts 50.000€ eigen middelen geïnvesteerd zou hebben.

Dit zijn hoge rendementen, dat vinden wij ook. Er wordt eenvoudigweg gebruik gemaakt van de huidige **historisch lage rentevoeten**. Uw Project Makelaar adviseur zal deze rendementen steeds nuanceren en een financieel plan opmaken op basis van de aankoopssom inclusief alle kosten. Hij hanteert een huuropbrengst van slechts 10 maanden om eventuele leegstand of herstellingen in te rekenen en ook eventuele belastingen zullen worden afgetrokken. Bovendien zal hij u ook met raad en daad kunnen bijstaan over het optimaliseren van fiscale aftrekken, u het juiste krediet adviseren en successieplanning in het achterhoofd houden.

Elke Project Makelaar adviseur heeft een **financial planning achtergrond** waardoor uw investering van bij de start op de juiste wijze past binnen uw financiële situatie.

Zolang het duurt

Het belangrijkste wat nodig is om het hefboomeffect te kunnen toepassen, zijn de lage rentevoeten. Het ziet er niet naar uit dat die heel snel zullen stijgen maar een op termijn hoge inflatie (en dus ook stijgende rentevoeten) lijkt post-Corona een onvermijdelijk economisch gevolg. Het wereldwijd bijdrukken van geld om de Corona crisis betaald te krijgen leidt onvermijdelijk tot muntontwaarding en een hogere inflatie. **Vastgoed is inflatiebestendig** dus maak er vandaag nog gretig gebruik van.



“ Ook jaren na aankoop kan ik bij Tom en zijn team terecht met mijn vragen en bekommernissen. Ik ben blij dat ik de stap heb gezet om met dit kantoor samen te werken, zowel voor wat betreft het advies over de keuze van het vastgoed op zich alsook de service na verkoop.”

Narda Van Pelt - 's Gravenwezel

Onze adviseurs staan voor u klaar:

1. luisteren naar uw wensen en verwachtingen
2. geven een fiscaal passend vastgoedadvies
3. berekenen en verduidelijken uw financieel plan

Maak vandaag nog een afspraak:

Fortuinstraat 21, 2800 Mechelen
Nijverheidsstraat 13, 2260 Westerlo
+32 495 03 78 85
info@project-makelaar.be
www.project-makelaar.be

PROJECT MAKELAAR / MECHELEN



www.project-makelaar.be