

Nota voor investeerders

Appartementsgebouw te koop met **netto rendement van 4%**.

- Het gebouw bestaat uit 7 wooneenheden, allemaal apart vergund.
- De eerste 2 bouwlagen (4 eenheden) werden volledig vernieuwd
- De bovenste 2 bouwlagen (3 eenheden) kregen een grondige renovatie.
- De huurcontracten met het Sociaal Verhuurkantoor zijn reeds getekend en zijn geldig voor 9 jaar. De huurcontracten zijn ingegaan op december 2018.
- Het pand is goedgekeurd door de brandweer, Wonen-Vlaanderen en de Stad Tongeren.

Dit betekent dat de investeerder een contract aangaat met een vorm van huurgarantie via het SVK Land van Loon uit St Truiden dat tevens één van de units gebruikt voor haar sattelietkantoor te Tongeren.

1. Het SVK betaalt de huur aan de eigenaar en de huurders betalen aan het SVK.
2. De eigenaar (investeerder) komt nooit in contact met de bewoners (huurders).
3. Het SVK is verantwoordelijk voor de huur van het pand, dus ook als de werkelijke bewoners (huurders) niet betalen.
4. Het SVK betaalt ook de huur door als er leegstand is bij een wissel van bewoner(s).
5. Het SVK staat in voor alle schade die toegedaan wordt door de bewoners (huurders). Het SVK heeft een klusjesdienst om potentiële schade te herstellen. Dit betekent dat de investeerder zich zelden of nooit zorgen moet maken in geval van schade.
6. Aangezien dit pand verkocht wordt inclusief SVK contracten geniet de investeerder van een korting op registratiegeld. (7% i.p.v. 10%)
7. Aangezien dit pand verkocht wordt inclusief SVK contracten geniet de investeerder van een korting van 36% op de onroerende voorheffing
8. De investeerder kan op elk moment het pand (of delen van het pand) verkopen.
9. De investeerder is niet verplicht om de contracten na 9 jaar te vernieuwen met het SVK, alhoewel dat zeker en vast mogelijk is.
10. Het SVK betaalt de huur aan de eigenaar en de huurders betalen aan het SVK.

Berekening van netto-rendement van 4%:

Voor het netto-rendement rekenen we 11,36 maanden huur gedeeld door de totale kost van de aankoop. Normaal gezien rekent men 10 maanden, maar hier hebben geen leegstand en daarenboven ook nog eens 36% korting op de onroerende voorheffing, vandaar dus 11,36 maanden.

De totale kost van de aankoop = verkoopprijs + registratie (7%)+ notaris (2,5%)
Verkoopprijs = $(11,36 \times 3160) / 4\% / (1+7\%+2,5\%) = \mathbf{820.000}$ euro

Bij de rendementsberekening blijft de waardestijging in de vastgoedmarkt buiten beschouwing. In 2019 steeg vastgoed in België gemiddeld met een waarde van 5,6%

Huuropbrengsten Stationslaan 34 .3700 Tongeren

7 huurcontracten met een looptijd van 9 jaar elk.

- Contract nr 34 bus 001 : €475
- Contract nr 34 bus 002 : €470
- Contract nr 34 bus 101 : €460
- Contract nr 34 bus 102 : €460
- Contract nr 34 bus 201 : €450
- Contract nr 34 bus 202 : €445
- Contract nr 34 bus 301 : €400

De contracten kan op verzoek jaarlijks geïndexeerd worden conform de gezondheidsindex.

Totaal huuropbrengsten per maand : €3160

Totaal huuropbrengsten per jaar : €37920

Op het gelijkvloers zijn er 2 appartementen, op de eerste verdieping 2, net als op de tweede verdieping, op de dakverdieping is er 1 appartement dat gebruikt wordt door het SVK zelf.

Compactere appartementen worden vandaag doorgaans sneller en makkelijker verkocht en verhuurd omdat ze budgetvriendelijker zijn. De financiële instapdrempel voor nieuwe eigenaars ligt bij kleinere appartementen lager. Investeerders zien die flats bovendien sneller verhuurd worden, omdat ook de huurprijs lager ligt. (Vandaar ook de interesse van het SVK). Zo ontstaat voor iedereen een win-winsituatie.

Mogelijke verdere ontwikkeling van Stationslaan 34 .3700 Tongeren

1. Er is een bouwvergunning verkrijgbaar voor de ontwikkeling van een extra kamer. Voordeel is dat dit extra huur opbrengt, nadeel is dat er een lift dient geïnstalleerd te worden.
2. Het perceel is breed en diep : er is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 1 à 2 bijkomende units in de tuin. Voordeel is dat dit extra huur opbrengt, nadeel is dat het gebouw qua toegang aangepast dient te worden.

Financiering aankoop via 2^e pensioenpijler

Zelfstandigen die pensioensparen op hun balans doen kunnen dit bedrag voor een gedeelte gebruiken om vastgoed aan te kopen. Ze moeten daar wel rente op betalen maar dit wordt volgens de banken als inbreng beschouwd.

De meeste zelfstandigen doen dit soort pensioensparen om belastingen te drukken.

Een voorbeeld

U hebt 100.000 euro in uw pensioenfonds waar u een intrest van 2% op krijgt.

Dit bedrag staat op de balans van uw vennootschap. Indien u vastgoed wil aankopen dan kan u bv 50.000 euro uit dit fonds trekken, maar u moet dan wel rente plus 2% intrest op dit bedrag betalen, afhankelijk van de regelgeving van uw pensioenfonds.

Dus stel dat u dit investeringspand van 820.000 euro wilt aankopen... de bank vraagt dan meestal 20% eigen inbreng en de rest kan men lenen.

Met toevoeging van persoonlijk spaargeld kan de financiering van de aankoop als volgt:

- 70.000 euro spaargeld (prive)
- 50.000 euro uit pensioenfonds
- 700.000 euro via de bank

Naargelang de huuropbrengsten kan men kapitaal en rente zelfs volledig terugbetalen met de huurinkomsten ... Kortom u koopt een pand van 820.000 euro met 70.000 euro prive-kapitaal en na afloop van de lening jaar verwerft u zodoende het gebouw in volle eigendom ...