

Investeren met huurgarantie



INLEIDING

Stabiel en zorgeloos investeren

Een eigen woning kopen is vandaag voor veel mensen allesbehalve evident. Zelfs huren wordt voor sommigen **steeds uitdagender**. Daarom spelen sociale verhuurkantoren of SVK's en woonmaatschappijen een steeds belangrijkere rol. Zij huren woningen op de privémarkt en verhuren die vervolgens aan alleenstaanden of gezinnen met een beperkter inkomen.

Naast de maatschappelijke meerwaarde kunnen dergelijke woningen ook voor investeerders bijzonder interessant zijn. Wie hierin investeert, geniet immers van **extra zekerheid en vermijdt de typische risico's** die bij een klassieke vastgoedinvestering wél spelen.

In Sint-Lievens-Houtem, in het project Eilandpark, worden binnenkort zes woningen opgeleverd die maar liefst **15 jaar lang** via een woonmaatschappij – de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen - zullen worden verhuurd. Zo krijgen gezinnen met een kleiner budget de kans op een kwaliteitsvolle thuis, terwijl investeerders genieten van een **stabiele en zorgeloze** investering.

Benieuwd naar alle voordelen van deze investering?
We vertellen je er graag meer over!

Over Sint-Lievens-Houtem

Rustig gelegen, goed verbonden

Sint-Lievens-Houtem – of kortweg Houtem – is een landelijke gemeente in de Denderstreek, net buiten de Vlaamse Ruit. De gemeente telt ongeveer 10.000 inwoners en heeft het op één na grootste marktplein van Vlaanderen met de grootste (winter)jaarmarkt van het land, erkend door UNESCO als uniek werelderfgoed.

Wie de streek wil verkennen kan er heel wat wandel- en fietsroutes vinden door prachtige landschappen van bos- en agrarisch gebied tot aan de eerste glooiingen van de Vlaamse Ardennen. Tegelijk is Houtem een levendige gemeente met allerlei stedelijke faciliteiten en activiteiten vlakbij, zoals cultuurcentrum De Fabriek, een buur van Eilandpark.

Eilandpark geniet van prima verbindingen met fiets, auto of openbaar vervoer. Je verplaatst je dus steeds zoals jij dat wil, op je eigen tempo, zonder compromissen. Zo sta je – door de nabijheid van het op- en afrittencomplex van de E40 – in een mum van tijd in centrumsteden als Gent en Aalst.

De belangrijkste bushalte ligt op nauwelijks 500 meter wandelen en een korte rit brengt je naar het station van Herzele. Er liggen bovendien ook tal van faciliteiten en voorzieningen op wandelafstand, zoals een supermarkt om de hoek en de wekelijkse zaterdagmarkt op 5 minuutjes wandelen.



Alle risico's uitgeschakeld

Een klassieke vastgoedinvestering gaat vaak gepaard met risico's en onzekerheden. Met een sociaal verhuurde woning kies je voor gemoedsrust en zekerheid... en dat tot 2041! Ontdek hoe je met een sociaal verhuurde woning niet alleen maatschappelijk een verschil maakt, maar ook financieel slim investeert.

Met een sociaal verhuurde
woning kies je voor
gemoedsrust en zekerheid en
dat tot 2041!

1

Financieel voordelig en waardevast

De huurprijzen van een de woning worden jaarlijks geïndexeerd, zodat je investering **automatisch inflatiebestendig** is. Je koopt bovendien aan **12% btw** en daarnaast staat de woonmaatschappij in voor onderhoud en herstellingen, waardoor onverwachte kosten **geen impact** hebben op je rendement. En het mooiste? Na 15 jaar wordt de woning opnieuw in goede staat aan jou overgedragen!

2

Geen administratieve rompslomp

Administratief wordt alles voor jou geregeld. Je sluit één eenvoudig huurcontract af met de woonmaatschappij voor de volledige periode van 15 jaar. Zo hoef je geen tijd of energie te steken in het zoeken naar huurders. Bovendien bespaar je op makelaarskosten, die bij een klassieke huur vaak flink oplopen. Een investering zonder kopzorgen!

3

Ontzorging van A tot Z

De woonmaatschappij is gedurende 15 jaar het **vaste aanspreekpunt voor de huurders**. Ze regelen herstellingen, volgen alles op en onderhouden het contact – ook bij wanbetaling. Zelfs leegstand wordt door de woonmaatschappij afgehandeld, zodat jij verzekerd blijft van stabiele huurinkomsten zonder zelf te moeten tussenkomen.

Over Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen

Betrouwbare partner

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen is een **erkende publieke woonmaatschappij** die actief is in de regio Vlaamse Ardennen, met hoofdzetel in Oudenaarde. Ze beheert meer dan 3.100 sociale huur- en koopwoningen. Hun missie is om betaalbaar, kwalitatief en duurzaam wonen mogelijk te maken voor iedereen, met bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Als publieke speler werkt de woonmaatschappij nauw samen met lokale besturen en de Vlaamse overheid, wat zorgt voor transparantie. Daarnaast investeert ze actief in energiezuinige projecten en zet ze in op leefbare buurten en sociale duurzaamheid.

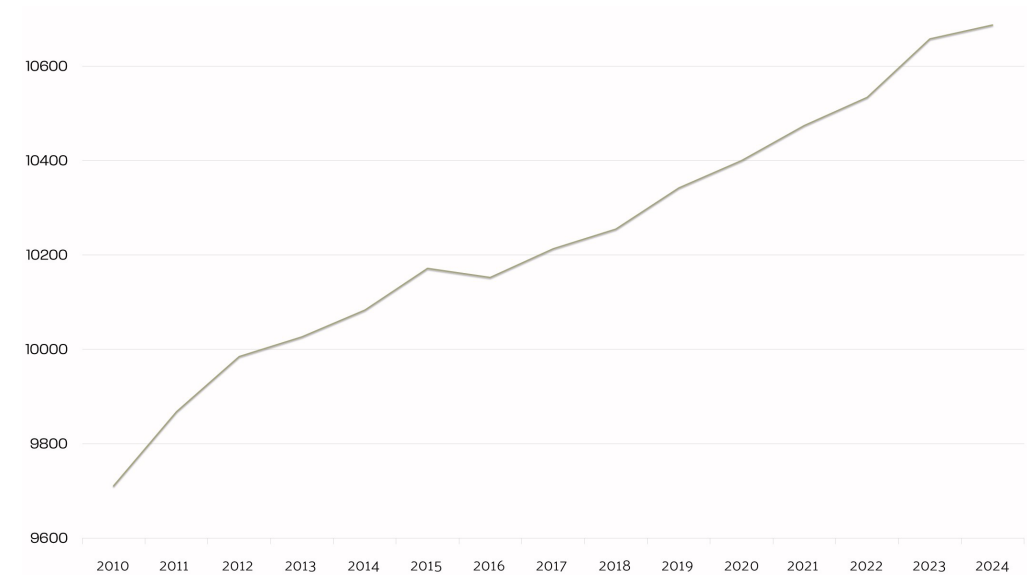
Gegarandeerde meerwaarde bij verkoop

In 2041, na 15 jaar sociaal verhuur, krijg je de woning in perfecte staat terug. Daarna kan je ze opnieuw op de markt brengen in Sint-Lievens-Houtem – mēt **gegarandeerde meerwaarde**. Hier leggen we uit waarom.

1 Sterke bevolkingsgroei

Sint-Lievens-Houtem kende de afgelopen 10 jaar een bevolkingsgroei van ongeveer **16%**. Dat zorgt voor een **toenemende vraag naar woningen** in de gemeente. De wet van vraag en aanbod werkt hier simpel: bij een beperkt aanbod gaan de **verkoopprijzen automatisch omhoog**.

Bevolkingsgroei in Sint-Lievens-Houtem



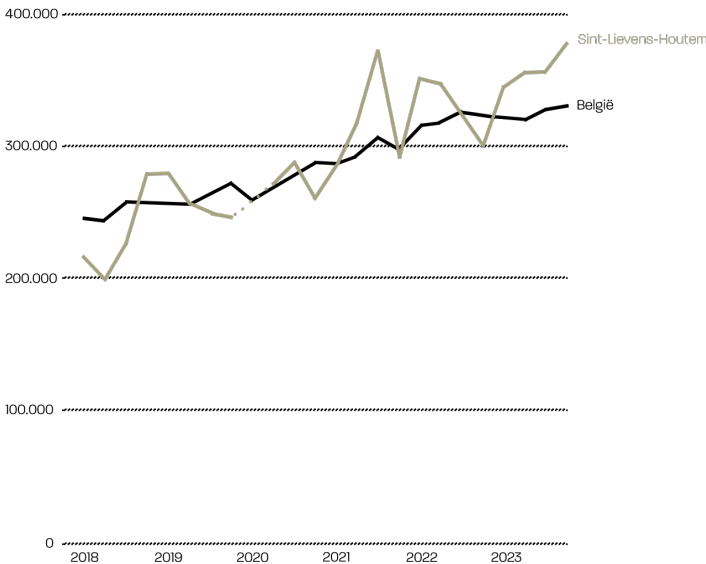
Bron: De Tijd

2

Stevige toename huizenprijzen

De voorbije vijf jaar zijn de huizenprijzen in Sint-Lievens-Houtem dan ook met **maar liefst 53% gestegen**. Dat betekent dat je woning elk jaar aanzienlijk in waarde toeneemt. De stijging ligt bovendien ook beduidend hoger dan in de rest van België, waar de huizenprijzen de afgelopen vijf jaar met 'maar' 26% gestegen zijn. Een **sterk signaal van een interessante investeringsmarkt**.

Huizenprijzen in Sint-Lievens-Houtem
gemiddelde huizenprijzen (€)



Bron: Statbel, Notarisbarometer

3

Zicht op een vlotte verkoop

Tegen 2041, het jaar waarin het verhuurcontract afloopt, zal de bevolking van Sint-Lievens-Houtem opnieuw aangedikt zijn met zo'n 12%. Een vastgoedmarkt met zo'n prognoses, staat garant voor een vlotte verkoop.

Bron: Gemeente in Cijfers



Solide rendement op investering

Nu we de voordelen van deze investering hebben besproken, is het tijd om de cijfers eens onder de loep te nemen. Wat levert jouw belegging in een sociaal verhuurde woning van Eilandpark écht op? Dat laten we je zien aan de hand van dit rekenvoorbeeld.

1. Aankoopprijs van de woning

We vergelijken de aankoop van een woning in Eilandpark met sociaal verhuur met een aankoop in Eilandpark buiten deze formule.

Berekening		
	Sociaal verhuurde woning in Eilandpark	Klassieke woning in Eilandpark
Aankoopbedrag	€ 350.000	€ 370.000
BTW op constructiewaarde	€ 31.668	€ 52.689 (21%)
Bijkomende kosten	€ 7.986	€ 7.986
Totale aankoopprijs	€389.654	€430.675
verschil van €32.021		

Instapvoordeel
Met een sociaal verhuurde woning, geniet u van een instapvoordeel van maar liefst € 32.000!

2. Jaarlijkse huuropbrengst (gemiddeld over 15 jaar)

Berekening	
	Sociaal verhuurde woning in Eilandpark
Jaarlijkse huurinkomsten	€ 9.000 uitgaande van 3% huurindexatie/jaar
Schatting onroerende voorheffing	- € 1.060 (Bron: FOD Financiën)
BTW terugvordering	+ €1.950

Totaal jaarlijks samengesteld rendement:
 $€9.890 / € 389.654 = 2.54\%$ rendement per jaar.



Klaar om in Eilandpark te investeren?



Wenst u meer informatie,
aarzel niet onze **adviseur investeringsvastgoed**
even te contacteren.

David Hutsebaut

BIV 509.727

david.hutsebaut@steenoven.be

+32 476 37 42 15

*** BELANGRIJK:**

De inlichtingen zoals meegedeeld in onderhavig investeringsdossier zijn een simulatie en kunnen geenszins als sluitende financiële en/of juridische adviesverlening worden beschouwd. De simulatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van historische gegevens en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst.

steenoven

Westwing Park
Kwadestraat 155 bus 12.1
8800 Roeselare

+32 (0)51 25 00 36
info@steenoven.be
steenoven.be