

Op zoek naar een woning...

Op consultatie bij de eerste vastgoedcoach in Vlaanderen

Huren ? Kopen ? Renoveren ? Bouwen ? Wat doen we het best ? En hoe regelen we de kosten en de aankoop ? Het is een vraag die heel wat jonge koppeltjes zich tegenwoordig stellen. Wij vroegen het aan een man die het zou moeten weten. Althans dat beweert hij toch zelf want hij profileert zich als de eerste vastgoedcoach in Vlaanderen die mensen professioneel – en vooral neutraal – advies geeft in hun zoektocht naar een huis. Zijn naam is Hendrik Nelde.

Wij namen de proef op de som en vroegen hem om advies. Daarvoor kropen we fictief in de huid van een jong koppelje. Net afgestudeerd. Samen hebben ze nog maar 25.000 euro bijeengespaard en ze dromen van een mooi huisje met een tuintje. Wat moeten ze doen ? Of is het nog te vroeg ? Hendrik ?

Nelde : "Het klinkt misschien raar, maar het eerste dat ik vraag is niet hoeveel geld je hebt. Sowieso wil ik de mensen die bij mij komen, beter leren kennen. Bij het aanschaffen van een woning komt heel wat meer kijken dan alleen maar geld. Zo wil ik bijvoorbeeld wel eens weten of jullie kinderen plannen en zo ja wanneer ?"

Koppel : "Twee kinderen zou leuk zijn, maar nu nog niet, wel als we al een beetje gesetteld zijn."

Nelde : "Kijk, door dit antwoord zal mijn advies al helemaal anders zijn. Waarom nu al een woning kopen met bv. vier slaapkamers. De kinderen zijn er nog lang niet. Nu al wonen in een grote woning is daarom al niet het beste. De vele ruimtes die je hebt, brengen als het ware niks op."

Koppel : "Ok, eerst enkele jaren huren dan maar ?"

Nelde : "Huren is sowieso nooit sparen. De aankoop van een woning is op termijn vaak heel wat goedkoper dan huren. Huren klinkt soms goed

maar in de praktijk is het dat niet altijd. Je wil ook je woning gezellig inrichten. Wat krijg je dan ? Je wil langer blijven dan oorspronkelijk gepland. Alle plannen worden naar voor geschoven. Daarnaast heb je ook nog eens die onzekere factor van de eigenaar. Zijn beslissingen kunnen veel veranderen."

Koppel : "Dan toch kopen, dus"

Nelde : "Waarom niet ? Neem een huisje waar je onmiddellijk in kan en waar je tijd hebt om hier en daar wat te renoveren en liefst nog wat op te waarderen. Ik zal je bijstaan in de keuze van zo'n huis. Een bijkomend raam, een nieuwe zolderkamer, het doet een woning soms meteen enkele duizenden euro's in waarde stijgen. Vind je nu een dergelijk huisje met tuin, dat alleen nog wat op te knappen is en dat zelfs nog wat groter kan gemaakt worden en dat alles aan een prijs van 150.000 tot 175.000 euro, dan zou ik er zeker voor gaan."

Koppel : "Eigenlijk kopen en renoveren dan ?"

Nelde : "In jullie geval een mooie tussenoplossing. Eigenlijk investeren jullie zo in bouwen of een gebouw. Als je klaar bent voor gezinsuitbreiding kan je het verkopen met winst en dat gebruiken om een nieuwe woning aan te schaffen. In het 'worst case scenario' geraakt de woning niet verkocht, maar dan kan je ze nog altijd verhuren en zo kan je ook dat



Een huis aankopen is een grote stap die nogal wat spaarcenten kost.

geld gebruiken om je nieuwe en misschien definitieve woning aan te kopen.

Koppel : "Onmiddellijk bouwen is nu niet de optie ?"

Nelde : Kan altijd. De prijs van de bouwgrond stijgt niet erg meer, maar de grond verkleint wel. Een huis bouwen is een heel grote onderneming waar je echt klaar voor moet zijn. Als je alles van A tot Z wil doen, mag je rekenen op 2 à 3 jaar. In jullie geval

zou ik dat toch niet aanraden. Weeral omdat het eigenlijk nog te vroeg is om een groot huis te hebben.

Koppel : Bedankt voor het advies. Wat kost dit advies ons nu ?

Nelde : Voor een gesprek als dit vraag ik 280 euro. Is helemaal niet duur als je weet dat er vooreerst amper een tijdsclimiet op het gesprek zit. Vergeet ook niet dat ik al bijna onmiddellijk tips geef die je honderden euro's kunnen besparen. Ik begeleid

De Real Estate Coach

Oost-Vlaming Hendrik Nelde (43) profileert zich als de eerste vastgoedcoach (Real Estate Coach) in Vlaanderen. Zijn doel : het helpen van mensen in hun zoektocht naar een geschikte woning. "Ik heb jarenlang aan de kant van de makelaars gestaan. Daarbij kwam ik ook in andere landen. Daar viel het me op dat heel wat mensen een vastgoedcoach onder de arm nemen in hun zoektocht naar een woning."

NONKEL ROGER

"Bij ons zien we dat – en ik noem ze zelf de 'nonkels Roger' – men een familielid meeneemt naar de onderhandelingstafel. Een familielid dat ze hoge kwaliteiten toebedelen. Maar dat strookt bitter weinig met de realiteit. 'Nonkel Roger' is soms hoogstens ervaren in de aankoop van een woning 30 jaar geleden en heeft ook niet altijd de nodige onderhandelingskwaliteiten. Daarom is er de vastgoedcoach die mensen professioneel en neutraal kan bijstaan", zegt Hendrik Nelde.

jullie ook wat fiscaliteit betreft, bij de opmaak van het compromis en eerst en vooral ook in de manier waarop je naar een woning op zoek gaat. Daarnaast kan je me ook verder aanwerpen om mee aan de onderhandelingstafel te zitten bij de koop. Ik probeer de aankoopprijs naar beneden te brengen. Hiervoor vraag ik dan een percentje. Een precieze schatting van 'de factuur' is echter moeilijk omdat je zo lang en zo intensief als je zelf wil op mijn diensten een beroep kunt doen.

Info op www.REcoach.be.