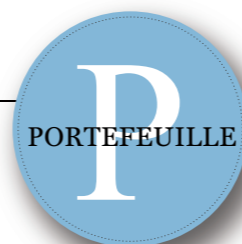


GELD&BELEGGEN

INTERVIEW ■ LEEN VERMEULEN, HIP ESTATES



‘Sparen in buitenlandse bakst een’

Het Antwerpse immokantoor Hip Estates promoot investeringen in Spaanse vakantiewoningen. Instappen in die markt kan vandaag tegen ongeziene prijzen. Althans voor de snelle beslissers, want de prijzen stijgen stilaan weer.

VAN ONZE MEDEWERKER

MICHIEL LEEN

SCHILDE | Leen Vermeulen, erkend vastgoedmakelaar, richtte Hip Estates op aan het einde van de jaren negentig. Samen met haar echtgenoot Steven Theunis specialiseerde ze zich in Spaans vastgoed. ‘Destijds was vastgoed in Spanje al een interessante investering. Wie toen een woning op plan kocht, kon ze al met meerwaarde van de hand doen zodra het gebouw voltooid was.’

Is dat vandaag nog steeds zo? De horrorbeelden van leegstaande nieuwbouwapartementen in Spanje liggen nog vers in het geheugen.

‘Tijdens de boom van de pre-crisisjaren hebben enkele domeinen opgetrokken, soms 2.000 à 3.000 woningen in één keer. Op het

ogenblik dat die plannen ontstonden, hield dat steek: in heel Europa was er interesse in dergelijke buitenverblijven, ook omwille van het heerlijke klimaat in het zuiden van Spanje.’

‘Toen de crisis uitbrak, haakten vooral Britse klanten af, omdat het verschil tussen pond en euro zwaar in hun nadeel uitviel: plots werd het vakantieverblijf voor hen 20 tot 30 procent duurder. Dat heeft die projecten genekt. De crisis, de kloof tussen pond en euro, en het stilvallen van de Britse markt hebben tot dat overaanbod geleid. De promotoren die die situatie overleefd hebben, zijn slimmer geworden. Ze bouwen nu veel kleinschaliger. Geen enkel bedrijf gaat in de huidige markt duizend woningen ineens op de markt brengen.’

Hoe zijn jullie zelf die periode doorgekomen?

‘Wij zijn zelf niet als bouwpromotor actief, maar werken samen met promotoren ter plaatse. De prijsdaling die door de crisis werd veroorzaakt, maakte het Spaanse vastgoed toegankelijk voor een nieuwe groep investeerders. Woningen die we tevoren voor 200.000 tot 300.000 euro van de hand deden, kosten nu nog ongeveer 150.000 euro. Natuurlijk heeft dat de verkoop enorm gestimuleerd.’

‘De kwaliteit en afwerking van de nieuwbouwwoningen is er spectaculair op vooruit gegaan, omdat kopers veeleisender werden en ook door de strengere regelgeving in Spanje. In combinatie met de lagere prijs wordt zo’n appartement meteen interessant.’

Nu is het moment om in deze markt te stappen?

‘De afgelopen jaren zijn de prijzen weer aan het stijgen, dus snel zijn is de boodschap. Een pand dat enkele jaren geleden 100.000 euro moest kosten, kost nu bijvoorbeeld 122.000 euro. Je moet wel bedenken dat die projecten enkele jaren geleden in opstartfase waren, en er op sommige plaatsen nog niet veel te zien was. Vandaag kunnen promotoren iets meer vragen, omdat de domeinen en urbanisaties intussen volledig ont-

wikkeld zijn, wat de interesse van de kopers aanwakkert.’

Kopen uw klanten een dergelijk pand puur als investering?

‘Sommigen zijn op zoek naar een investering die meer opbrengt dan het spaarboekje. Zij kopen dan enkele appartementen tegelijk, die ze verder verhuren, terwijl ze ook op een prijsstijging hopen. Anderen zijn gewoon op zoek naar een vakantiewoning. Nog een andere groep combineert de twee, en verhuurt het huis bijvoorbeeld in periodes waarin ze zelf niet naar Spanje gaan. Om klanten daarbij te helpen, onderhouden we goede contacten met de plaatselijke verhuurkantoren.’

Wat heeft zo’n Spaans vakantiehuis voor op een vastgoedinvestering aan bijvoorbeeld de Belgische kust?

‘Vastgoed aan de Belgische kust is erg duur. Een vakantiewoning met zeezicht kan al gauw 500.000 euro kosten, een garage 50.000 euro. Voor dergelijke bedragen heb je vandaag een moderne nieuwbouvilla, met privézwembad in Alicante en toegang tot de beach club van de eigenaars op het nabije strand. En ginds heb je 320 dagen zon per jaar.’

Is dit nu een handel die immuun is voor hausses en bubbels? Wat als de prijzen beginnen te galopperen?

DE STANDAARD
MAANDAG 20 OKTOBER 2014

Beste investering

‘De eerste woning in Spanje, die we toen op plan kochten, konden we snel doorverkopen met een mooie winst. Vastgoedinvesteringen gaan steeds gepaard met grote bedragen, maar als je er dan winst mee kunt maken, valt die in absolute cijfers ook goed uit.’

Slechtste investering

‘De aandelen die we hadden, met enkele klassiekers als Lernout & Hauspie, maar ook bankaandelen, zoals het ‘goede-huisvader-aandeel’ van Fortis, daar willen we niet meer aan terugdenken. Indertijd hadden we, net als veel andere beleggers, het gevoel dat we er wel moesten instappen. Niemand kon op dat moment voorspellen wat er met die bedrijven en hun aandelen zou gebeuren.’

‘Nu zijn de prijzen zeer gunstig, de kans dat je vandaag een slechte aankoop doet is klein. De huidige scherpe prijzen hebben we vroeger nooit gehad, zeker niet in de nieuwbouwprojecten. Maar dan

‘De kwaliteit en afwerking van de nieuwbouwwoningen in Spanje is er spectaculair op vooruit gegaan’

aan fondsen of investeringsproducten waarmee beleggers de projecten kunnen meefinancieren, zonder daarom eigenaar te worden van een woning?

‘Vandaag kun je het eigenaarschap van een villa al splitsen over verschillende eigenaars, waarbij dan afspraken worden gemaakt wie er wanneer van de woning gebruik kan maken. Dergelijke regelingen worden verankerd in een notariële akte. Natuurlijk moet je wel met elkaar overeenkomen. De meeste kopers opteren dan liever voor een wat goedkoper pand, waarvan zij de enige eigenaar zijn. Maar het is een interessante piste.’



moet je wel nu beslissen, de prijzen gaan weer in stijgende lijn.’

Hebt u zelf een huis ter plaatse?

‘Toen we destijds in het Spaanse vastgoed stapten, hebben we er zelf ook een huis gekocht. In eerste instantie als investering, maar omdat we de helft van de tijd toch in Spanje zijn voor het werk, hebben we ter plaatse sowieso een vast verblijf nodig. Dat maakt ook dat je snel en efficiënt heen en weer kunt reizen, met enkel handbagage.’

Zo’n investering wordt in uw promo voorgesteld als ‘sparen in bakstenen.’ Werken jullie ook

Leen Vermeulen
Zaakvoerder Hip Estates



www.hipestates.com

Turnhoutsebaan 72 - 2970 Schilde (Antw.)
info@hipestates.com - Bel gratis: 0800 62 500
Erkend lid BIV nr. 504 093

HIP ESTATES
UW DROOM IN SPANJE



Like us on **facebook**