



Rendabel investeren in de Brusselse rand

VILVOORDE 4 FONTEINEN



Waarom investeren in nieuwbouw?



Snel verkocht mèt meerwaarde

Wilt u uw investering na een tijd weer verkopen? Een jong pand met een moderne look en hedendaags wooncomfort is vlot verkoopbaar; kopers bieden een betere prijs voor recent vastgoed. Bovendien betaalt u tijdens de verhuur enkel belasting op het kadastraal inkomen, niet op de huurinkomsten zelf — een belangrijk fiscaal voordeel.



Ontploffende huurmarkt

Door tragere vergunningsprocedures en minder nieuwe bouwvergunningen groeit het huuraanbod nauwelijks mee met de stijgende vraag. Dat zie je ook in Vilvoorde: bijna 38% van de zoekopdrachten gaat naar huurwoningen, terwijl slechts 29% van het aanbod beschikbaar is. Met een bevolkingsgroei van +13,4% in tien jaar is de druk op de woningmarkt uitzonderlijk groot. Dit duwt de huurprijzen omhoog en verkleint het leegstandsrisico voor investeerders.



Minder leegstand door hoge huurvraag

Nieuwbouwwoningen zijn populair op de huurmarkt door hun moderne comfort en energiebesparing. Daardoor raken ze sneller verhuurd, met minder leegstand en tevreden huurders.



10 jaar garantie

De projectontwikkelaar, architect en aannemer garanderen u hoofdelijk 10 jaar garantie op stabiliteit en waterdichtheid. Op alle toestellen krijgt u 2 jaar garantie via de leverancier.

Slim investeren in de groeiende Brusselse rand

...waar bijna 38% van de zoekopdrachten naar huurwoningen gaat



Ontvang marktinzichten en cijfers
rechtstreeks in uw inbox.

Sluit u aan bij **Matexi Invest**
voor actuele updates!
matexi.be/nl/invest



Vilvoorde: stijgende vraag naar huurappartementen in de Brusselse Noordrand

Vilvoorde is één van de snelst groeiende steden van Vlaanderen. Door de combinatie van bevolkingsgroei, de nabijheid van Brussel en een krap huuraanbod ontstaat een bijzonder aantrekkelijk investeringsklimaat. Voor investeerders betekent dit: een lage kans op leegstand en stabiele huurinkomsten.

- **+37,9% van de zoekopdrachten in Vilvoorde bestaan uit huurvastgoed**, tegenover slechts 29,2% van het beschikbare aanbod dat als te huur wordt aangeboden (Bron: Realo/Immoweb).
- **+13,4% bevolkingsgroei in Vilvoorde (2014–2024)** – fors hoger dan Vlaams-Brabant (+8,1%), Vlaanderen (+6,4%) en België (+5,5%) (Bron: Statbel). Deze sterke demografische groei maakt Vilvoorde één van de meest dynamische woonmarkten van Vlaanderen.

37,9%
van de
zoekopdrachten
is gericht op
huurpanden

29,2%
van het aanbod
bestaat uit
huurpanden

+13,4%
is de verwachte
bevolkingsgroei in
Vilvoorde



6% btw bij afbraak en heropbouw: nu ook voor private langetermijnverhuur

Sinds 29 juli 2025 is het verlaagde btw-tarief van 6% bij afbraak en heropbouw permanent van kracht. Waar dit voordien enkel gold voor eigen bewoning of sociale verhuur, is de regeling nu ook uitgebreid naar particuliere verhuur.

- Verlaagd btw-tarief: 6% i.p.v. 21%
- Van toepassing op zowel particulieren als vennootschappen
- Geldt voor woonoppervlakten tot 175 m²
- Verhuurtermijn van minstens 15 jaar (niet noodzakelijk aan dezelfde huurder)

Voor u als investeerder betekent dit een lagere instapdrempel en dus een groter potentieel op netto rendement.

*Dit betreft een bruto-indicatie op basis van de huidige marktsituatie. We geven geen garanties omtrent toekomstig rendement: resultaten kunnen variëren afhankelijk van economische en fiscale omstandigheden.

3 sterke troeven van 4 Fonteinen voor investeerders

1

Sterke huurmarkt met structurele vraag

De huurmarkt in Vilvoorde kent een opvallend hoge vraag tegenover een beperkt aanbod. Dagelijks ontvangen onze Sales Consultants tal van huuraanvragen voor het project 4 Fonteinen. Dat maakt investeren in deze buurt bijzonder aantrekkelijk: een solide investering met een laag leegstandrisico en sterke huurprijzen.

De centrale ligging in de Brusselse Noordrand versterkt dit nog: het station ligt op 10 minuten fietsen, en er zijn vlotte verbindingen met de E19 en de ring. Voor huurders betekent dat optimale bereikbaarheid, voor investeerders een blijvend sterke marktpositie.

2

Bewezen verhuurpotentieel uit de praktijk

Onze praktijktesten bevestigen het verhuurpotentieel van 4 Fonteinen.

- Voor een **3-slaapkamerappartement (+/- 130 m²)** ontvingen we in 2 weken bijna 100 aanvragen. Gemiddelde huurprijs: € 1.460 per maand.
- Voor een **2-slaapkamerappartement (+/- 100 m²)** registreerden we binnen één maand 105 aanvragen. Gemiddelde huurprijs: € 1.275 per maand.

Deze resultaten geven u als investeerder het comfort dat uw appartement snel verhuurd raakt en stabiele inkomsten genereert.

3

In het hart van de Brusselse Noordrand

De ligging van 4 Fonteinen in de Brusselse Noordrand biedt meer dan alleen praktische bereikbaarheid. Met het station op 10 minuten fietsen, directe verbindingen naar de E19 en de ring, nieuwe fietsinfrastructuur en zelfs een waterbus, is de buurt uitstekend ontsloten. Maar belangrijker: deze bereikbaarheid gaat hand in hand met de sterke demografische groei van Vilvoorde en de grote huurvraag in de regio. Dat maakt 4 Fonteinen niet alleen vandaag aantrekkelijk voor huurders, maar garandeert ook op lange termijn een waardevaste investering.

Afgewerkte, geschilderde
appartementen beschikbaar!
Direct rendement na akte.

Investeerdersaanbod in 4 Fonteinen



Waterzicht

- Appartementen met 2 slaapkamers
- Appartementen met zicht op water of de binnentuin
- Vanaf € 388.793 (ALL-in: inclusief 6% BTW, registratierechten, aansluitingskosten nutsvoorzieningen en geschatte aktekosten)



Brughuis

- Appartementen met 3 slaapkamers
- Zoekvolume in Vilvoorde is erg gericht op dit soort vastgoed, dus het aanbod matcht de vraag
- Vanaf € 379.330 (ALL-in: inclusief 6% BTW, registratierechten, aansluitingskosten nutsvoorzieningen en geschatte aktekosten)

- Brutorendement tot 4,4%* op uw investering in 4 Fonteinen
- 6% btw-regeling van toepassing
- Ook commerciële ruimtes beschikbaar!

Informeer naar de mogelijkheden. Onze Sales Consultants bekijken graag samen met u welke unit het best aansluit bij uw investeringsprofiel.

*Dit betreft een bruto-indicatie op basis van de huidige marktsituatie. We geven geen garanties omtrent toekomstig rendement; resultaten kunnen variëren afhankelijk van economische en fiscale omstandigheden.



4 FONTEINEN
VILVOORDE



Interesse of vragen?

Maak een afspraak voor advies omtrent
uw investering. Wij staan u graag bij.

matexi.be/nl/invest

4fonteinen@matexi.be

02 320 26 99

4fonteinen.be

