

Investeren in vastgoed voor dummies®

SPIEKBRIEF

Waarom zou je gaan investeren in vastgoed?

- » Vastgoed is een materiële waarde en beschermt je zodoende tegen inflatie.
- » Je hebt weinig eigen geld nodig.
- » Je nettovermogen stijgt sneller.
- » Je creëert een extra inkomstenstroom.
- » Je benut een hefboom.
- » Vaak heeft vastgoed een hoog optimaliseringspotentieel.
- » Vastgoed is altijd gewild.
- » Vastgoed levert je een echt belastingvoordeel op.
- » Je hebt de belastingen onder controle.

Wie hoort thuis in jouw vastgoedteam?

- » huismeester;
- » vastgoedmakelaar;
- » bouwdeskundige;
- » belastingadviseur;
- » jurist (gespecialiseerd in huurrecht);
- » alleskunner (klusjesman);
- » team van vaklieden;
- » persoonlijke assistent.

Welke fouten moet je vermijden?

- » Koop geen vastgoed omdat het belastingtechnisch interessant is.
- » Laat je niet omverpraten door een 'expert'.
- » Laat je niet onder druk zetten.
- » Reken de geldbelegging in een vastgoedobject zorgvuldig door.
- » Bezichtig altijd het vastgoed.
- » Leg financiële reserves aan.
- » Gebruik nooit geld dat je nodig hebt om te leven.

Investeren in vastgoed voor dummies®

SPIEKBRIEF

- » Handel niet zonder zicht te hebben op het grote geheel van de vastgoedbelegging.
- » Roep hulp in wanneer je die nodig hebt!
- » Doe niet te veel tegelijk.

Informatiebronnen voor vastgoedaanbiedingen

- » internetportals;
- » belastingadviseur;
- » huismeester;
- » vastgoedmakelaar;
- » incassobureaus;
- » eigen internetsite;
- » kleine woningcorporaties;
- » curator bij faillissement;
- » gedwongen verkopen;
- » commerciële veilingen;
- » krantenartikelen;
- » particuliere verkopers.

Hoe kun je je netwerk opbouwen?

- » Vertel je vrienden en kennissen over je plannen.
- » Ga naar vastgoedcongressen.
- » Overhandig je visitekaartje bij elke gelegenheid.
- » Bezoek vastgoedcafés.
- » Ga naar beurzen.
- » Bezoek vergaderingen van de vereniging van eigenaren.
- » Richt een eigen vastgoedcafé op.
- » Word actief op social media.
- » Neem interviews af.
- » Houd regelmatig contact met de leden van je netwerk.



Investeren in vastgoed voor **dummies**[®]

Björn Kirchhoff



BBNC
uitgevers

Amersfoort, 2020

Inhoud in vogelvlucht

Inleiding	1
Deel 1: Investeren in vastgoed	7
HOOFDSTUK 1: Redenen om te investeren in vastgoed	9
HOOFDSTUK 2: Waarom vastgoed zo lucratief is	21
Deel 2: Op uw plaatsen... Klaar? Kopen maar!	35
HOOFDSTUK 3: Direct investeren in vastgoed	37
HOOFDSTUK 4: Zoekprofielen	63
HOOFDSTUK 5: Koopmogelijkheden vinden	77
HOOFDSTUK 6: Zorgvuldig calculeren, veilig investeren	85
HOOFDSTUK 7: Kort voor de aanschaf van het vastgoed	107
HOOFDSTUK 8: Het vastgoedteam	127
HOOFDSTUK 9: De juiste huurder vinden	139
HOOFDSTUK 10: Contractueel alles voor elkaar	151
HOOFDSTUK 11: Het onderhoud van je vastgoed	163
Deel 3: Fondsen en zo: indirect investeren in vastgoed	173
HOOFDSTUK 12: Vastgoedfonds: wat het is en waarom een investering daarin loont	175
HOOFDSTUK 13: Vastgoedfonds kopen	183
HOOFDSTUK 14: Inzicht in REIT-ETF's	191
HOOFDSTUK 15: REIT-ETF's kopen	199
Deel 4: Crowdinvesting	209
HOOFDSTUK 16: Gezamenlijk succes: crowdinvesting	211
HOOFDSTUK 17: Deelnemen aan crowdinvesting	219
Deel 5: Het deel van de tientallen	227
HOOFDSTUK 18: Tien grote voordelen van investeringen in vastgoed	229
HOOFDSTUK 19: Tien fouten die je liever niet moet maken	237
HOOFDSTUK 20: Tien vragen die vaak bij mensen opkomen	251
HOOFDSTUK 21: Tien ideeën om je vastgoednetwerk op te bouwen	265
HOOFDSTUK 22: Tien tips bij het onderhandelen over de koopprijs	277
Index	289

Inleiding

In deze tijd, met zijn ongekend lage rentevoet en zijn grillige aandelenmarkt, zijn er twee mogelijkheden (oké, er zijn nog een paar meer, maar aangezien je *Investeren in vastgoed voor Dummies* hebt aangeschaft, zie je vermoedelijk af van de overige mogelijkheden):

- 1. Je steekt je kop in het zand en je hoopt maar dat alles beter wordt. Of (als alternatief):**
- 2. Je koerst naar de veilige haven van het 'betongoud' en je vergroot op die manier je kapitaal.**

Als je tot de tweede categorie behoort, is *Investeren in vastgoed voor Dummies* precies wat je nodig hebt. Wellicht vraag je je af:

- » Hoe begin ik met onroerend goed?
- » Welke mogelijkheden heb ik om in onroerend goed te investeren?
- » Wat is een passief inkomen en hoe kan ik met onroerend goed een passief inkomen opbouwen?
- » Moet mijn investering een directe investering zijn?

Op deze vragen krijg je antwoord in dit boek. Want alleen als je over de belangrijkste informatie beschikt, kun je de beslissing nemen die voor jou de juiste is. Bovendien vind je in dit boek:

- » veel wetenswaardigheden over investeren in vastgoed;
- » heldere uitleg van het investeringsproces, zonder jargon en met veel begrijpelijke voorbeelden;
- » veel kleine tips en trucs die je helpen om in vastgoed te gaan beleggen.

Met *Investeren in vastgoed voor Dummies* wil ik het je makkelijker maken om de wereld van het vastgoed te betreden. Het is echt niet zo ingewikkeld als je denkt en het ligt ook binnen jouw bereik.

Hoe je dit boek gebruikt

Natuurlijk kun je *Investeren in vastgoed voor Dummies* hoofdstuk na hoofdstuk doorwerken. Maar je kunt ook gericht informatie raadplegen wanneer je een bepaalde vraag hebt, zoals:

- » Wat is een REIT-ETF?
- » Hoe koop ik een fonds?
- » Hoe calculeer ik vastgoed?

Ga in zo'n geval in de inhoudsopgave of de index na op welke pagina het onderwerp wordt besproken en blader direct naar de desbetreffende pagina. De hoofdstukken zijn zo geschreven, dat je ze onafhankelijk van elkaar kunt lezen en begrijpen. Je hoeft dus niet de hoofdstukvolgorde aan te houden en je kunt dit boek goed als naslagwerk gebruiken.

Mocht je snel iets willen opzoeken, dan kan de spiekbrieff je wellicht op weg helpen. Bij diepgaande vragen kun je het beste de bijbehorende hoofdstukken raadplegen.

Veel van de checklists in dit boek kun je desgewenst downloaden van www.dummies.nl/downloads. Vul zo'n checklist gerust aan om hem aan je eigen behoeften aan te passen.

Dwaze veronderstellingen

Als je van plan bent om dit boek te lezen, dan ben je waarschijnlijk:

- » iemand die al geruime tijd met de gedachte speelt om in vastgoed te investeren, maar nog niet goed weet hoe daar mee te beginnen;
- » iemand die investeren in vastgoed interessant vindt, maar niet weet welke mogelijkheden er zoal zijn;
- » een investeerder die zijn investeringen in vastgoed overweegt uit te breiden.

Ik ga ervan uit dat je geen hulp nodig hebt om je financiën op orde te krijgen en dat je in het onderwerp vastgoed bent geïnteresseerd.

Hoe dit boek is ingedeeld

Investeren in vastgoed voor Dummies schetst je de diverse mogelijkheden om in vastgoed te investeren.

Deel 1: Investeren in vastgoed

Dit deel biedt een goed overzicht over investeren in vastgoed en legt uit wat passief inkomen is. In twee hoofdstukken lees je:

- » waarom investeren in vastgoed zo lucratief is;
- » wat passief inkomen precies is en welke voordelen je daarvan hebt;
- » welke mogelijkheden je hebt om in vastgoed te investeren;
- » het verschil tussen goede en slechte schuld;
- » welke belastingvoordelen je bij vastgoed hebt.

Deel 2: Op uw plaatsen... Klaar? Kopen maar!

Direct investeren in vastgoed staat centraal in dit deel. Hier lees je hoe je vastgoed zoekt en koopt. Negen hoofdstukken maken je wegwijs. Je ontdekt onder andere:

- » wat precies wordt bedoeld met indirect investeren;
- » hoe je het rendement berekent;
- » wat een zoekprofiel is en hoe je dat opstelt;
- » welke koopmogelijkheden je bij onroerend goed hebt;
- » wie je moet opnemen in je vastgoedteam.

Deel 3: Fondsen en zo: indirect investeren in vastgoed

Het derde deel van dit boek is gewijd aan indirect investeren in vastgoed. In vier hoofdstukken wordt beschreven wat je weten moet. Bijvoorbeeld:

- » Wat is een vastgoedfonds?

- » Hoe kan ik investeren in een vastgoedfonds?
- » Wat is een REIT en wat is een REIT-ETF?
- » Hoe investeer ik in een REIT-ETF?

Deel 4: Crowdinvesting

Het onderwerp van het vierde deel van dit boek is crowdinvesting, een nieuwe manier om in vastgoed te investeren. In twee hoofdstukken kom je te weten:

- » wat crowdinvesting is;
- » waar het ooit is begonnen;
- » welke voor- en nadelen het heeft;
- » hoe je in de projecten investeert.

Deel 5: Het deel van de tientallen

Het vijfde en laatste deel van dit boek biedt een heleboel tips en trucs. Hier lees je over:

- » de belangrijkste voordelen van een vastgoedinvestering;
- » typische beginnersfouten;
- » de vaakst gestelde vragen;
- » tips hoe je je netwerk het beste kunt opbouwen;
- » tips bij het onderhandelen over de koopprijs.

Pictogrammen in dit boek

Net als in alle andere *Voor Dummies*-boeken kom je in dit boek een reeks symbolen (oftewel pictogrammen) tegen. Waar wijzen die symbolen op?



BELANGRIJK

Het pictogram Belangrijk wijst op belangrijke informatie en tips, die bij een investering in vastgoed goed van pas komen.



VOORBEELD

Het pictogram Voorbeeld duidt een voorbeeld aan dat bij het onderwerp past.



PAS OP

Het pictogram Pas op maakt je attent op mogelijk problematische dingen. Let op dus!



DEFINITIE

Het pictogram Definitie geeft aan dat hier een begrip wordt uitgelegd dat soms ook elders in het boek wordt gebruikt.



DOWNLOAD

Als je dit pictogram ziet, kun je de betreffende checklist downloaden van www.dummies.nl/downloads.

En nu...

Aan de slag! Ik wens je bij het lezen veel plezier en succes, ongeacht of je dit boek van begin tot eind doorleest of dat je al naargelang je vragen her en der dingen oppikt.

1

Investeren in vastgoed

IN DIT DEEL . . .

Waarom is vastgoed zo interessant? Kun je alleen maar direct investeren in vastgoed? In dit deel lees je meer hierover en krijg je een beknopt overzicht.

Hoofdstuk 1

Redenen om te investeren in vastgoed

Wat biedt investeren in vastgoed eigenlijk voor voordelen? Je kunt toch beleggen in aandelen of in goud? Of sparen? Kost investeren in vastgoed niet vreselijk veel tijd? Hier lees je wat de aantrekkelijke kanten zijn.

Slim investeren bij een lage rentestand

Wat vang je momenteel aan rente op je spaarrekening? 0,01%? 0,02%? Of toch de gebruikelijke 0%? Op het moment van schrijven (2020) keren de meeste spaarrekeningen 0,00% rente uit. De inflatie meegerekend wordt je saldo dus steeds lager!

Je betaalt als het ware om je geld ergens te parkeren. Maar wat is het alternatief?

Aandelen? Die zijn op langere termijn zeer rendabel, maar nogal gevoelig voor schommelingen. En na de beurscrash van 2008 weet geen mens meer of je aandelen wel voor 100% kunt vertrouwen. Dus ga je op zoek naar een veiliger haven voor je geld.

Je hebt vast weleens gehoord van de term 'betongoud'. Je wilt nu uitvissen of het iets voor jou is en of het echt de moeite waard is. Een goede vraag. Laten we eens enkele punten doornemen.

Vastgoed in een periode waarin de rente erg laag is

Vastgoed levert geen rente op. Dat wil zeggen, in geen enkel contract is vastgelegd dat je jaarlijks $x\%$ voor je ingelegde geld ontvangt. Het is een spel van vraag en aanbod. Heb je een interessant object gevonden en kun je dat winstgevend verhuren, dan krijg je een goed rendement in de vorm van huur. Als je daarentegen een vastgoedobject in zeer slechte staat hebt gekocht en je geen huurder kunt vinden, dan leg je erop toe. Dat is het risico dat je bij vastgoed aangaat.

Maar laten we terugkeren naar de rente. Ook vastgoed heeft enigszins last van deze periode van lage rente. Wel wordt de aankoop van vastgoed erdoor bevorderd. Een periode van lage rente betekent immers niet alleen dat je minder rente krijgt wanneer je geld inlegt, maar ook dat je minder rente betaalt wanneer je geld leent. Dat wil zeggen, de kredietrente wordt steeds lager. Je kunt voor je vastgoed dus geld lenen tegen gunstige voorwaarden. In hoofdstuk 3 lees je meer hierover.

Vastgoed en belastingen

De belastingdienst beschouwt een tweede (of derde, vierde) huis als vermogen, daarom valt deze in box 3 van de inkomstenbelasting. (Box 3 is de belastingcategorie voor inkomsten uit sparen en beleggen.) De waarde wordt, net als van je het huis waarin je woont, vastgesteld aan de hand van WOZ-waarde. De WOZ-waarde (WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken) wordt door de gemeente waarin de woning staat, vastgesteld aan hand van een taxatie. Als de woning voor langere tijd verhuurd wordt en de bewoner recht heeft op huurbescherming, dan wordt de WOZ-waarde iets lager.

Een ander voordeel van vastgoed is van belastingtechnische aard. Omdat de tweede woning in box 3 valt, is een eventuele winst bij verkoop van die woning belastingvrij. De volledige overwinst van de verkoop houdt je dus zelf.

De rente die je elke maand voor het krediet of hypotheek betaalt, kun je niet aftrekken van je bruto-inkomsten van de verhuur. De belasting wordt vastgesteld aan de hand van WOZ-waarde en een forfaitair (fictief) rendement: de vermogensrendementsheffing.

In vastgoed investeren = een passief inkomen opbouwen

Als je vastgoed bezit en verhuurt, ontvang je van je huurder maandelijks huur. Als slimme belegger koop je uiteraard alleen vastgoed dat zichzelf kan bedruipen, oftewel waar de huur hoger is dan je kosten voor het vastgoed. Op die manier kun je voetje voor voetje een passief inkomen opbouwen. Geheel zonder stress. Je kunt dus vanaf nu gaan rusten op de lauweren van je belegging en niet pas over 30 jaar, na je pensionering.

Weet je niet wat een passief inkomen is? Geen probleem, ik zal het je uitleggen.

Voordelen van een passief inkomen

Passief inkomen wordt vaak voorgespiegeld als een soort heilige graal. Je hoeft maar één keer iets te doen en dan ben je een leven lang onder de pannen. Het geld vloeit zonder verdere bemoeienis in je portemonnee. Maar is dat echt zo? Kan een passief inkomen dat mogelijk maken? Laten we dat eens nagaan.

Passief inkomen versus actief inkomen

We beginnen met een definitie. Wat is dat, passief inkomen? Je huidige baan levert bijvoorbeeld een actief inkomen op. Je gaat elke dag naar je werk en aan het eind van de maand krijg je je loon uitgekeerd. Je moet dus actief iets voor je geld doen.

Bij een passief inkomen staan je actieve werkzaamheden los van de geldstroom. Vaak lees je op internet dat je dan helemaal niets meer hoeft te doen. Helaas is dat niet zo.

Daarom zal ik je mijn definitie van passief inkomen geven:

Het inkomen dat onafhankelijk is van je huidige werk. (Ook wanneer je met werken stopt, gaat de geldstroom door.)

De hoeveelheid werk die je in het inkomen steekt, wordt in de loop van de tijd steeds kleiner.

- » In het begin kost het veel werk om inkomsten te vergaren. Maar geleidelijk aan wordt dit minder.
- » Je kunt de hoogte van je inkomen tot op zekere hoogte sturen.



BELANGRIJK

Een passief inkomen hebben, betekent dus niet dat je helemaal niet meer hoeft te werken, maar wel dat je steeds minder moeite hoeft te doen voor hetzelfde (of zelfs hogere) inkomen.

Zodra een inkomen aan deze voorwaarde voldoet, is het passief. We kijken nu of dit voor vastgoed geldt:

Onafhankelijk van je huidige werk

Wanneer je een pand koopt en verhuurt, wordt de huur per maand betaald. Of je nu aan je schrijftafel zit, ziek in bed ligt of op de Zandvoortse boulevard een aperitief drinkt, maakt voor de betaling van de huur weinig uit.



BELANGRIJK

Het geld komt ook binnen als je daar niet actief aan werkt.

In de loop van de tijd steeds minder werk

In het begin kost een vastgoed enorm veel werk. Je moet:

- » nagaan welke locatie geschikt is;
- » actief zoeken naar vastgoed;
- » de juiste huurder vinden;
- » een rechtsgeldig huurcontract opstellen;
- » en nog veel meer.

Maar zodra je dat allemaal al een keer hebt gedaan, zal het vastgoed je meestal minder werk gaan kosten.

Dan moet je alleen nog:

- » maandelijks de huurinkomsten controleren;
- » eenmaal per jaar de rekening voor de servicekosten opstellen en eventueel verrekenen;
- » het vastgoed in de gaten houden;

- » vragen van de huurders beantwoorden.

Een groot deel van dit werk kun je zelfs uitbesteden aan een beheerder, zodat je nog minder werk aan je vastgoed hebt.

De hoogte van je inkomen kun je zelf bepalen

De huur staat in het huurcontract. Daar kun je niet aan tornen. Huurverhogingen zijn wettelijk streng geregeld. Het is moeilijk om de hoogte van de huur te beïnvloeden. Maar niet onmogelijk. Verder heb je in principe de mogelijkheid om nog meer vastgoed te verwerven. Daardoor stijgt je inkomen wederom. Dus vastgoed voldoet ook aan dit punt.

Voordelen van passief inkomen

Nu weet je wat een passief inkomen is en dat vastgoed in elk geval daartoe behoort.

Maar welke voordelen heeft zo'n passief inkomen?

Dat zijn er verscheidene:

- » onafhankelijk van de werkplek;
- » meer tijd voor andere dingen;
- » onafhankelijk van plaats;
- » verminderd risico.

Laten we de voordelen uitvoeriger bekijken.

Onafhankelijk van de werkplek

Stel je voor: je ligt 's morgens in bed, het is 6 uur in de ochtend en je moet zo dadelijk opstaan, want je gaat straks met de auto naar je werk. De wekker rinkelt nu al voor de derde keer, maar je hebt simpelweg geen zin. Toch moet je helaas opstaan, want per slot van rekening heb je geld nodig. Hoe moet je anders je huis en de komende vakantie betalen? Dus gooi je het dekbed van je af en je staat op. Maar zou het geen aangenaam gevoel zijn om te weten dat je gewoon kunt blijven liggen? Je produceert dan weliswaar wat minder, maar je komt niet in financiële nood. Er wordt gewoon geld overgemaakt naar je rekening. Een extra passieve inkomstenstroom maakt dat mogelijk.



BELANGRIJK

Je hoeft je baan niet meteen op te zeggen, want misschien ben je dol op je werk, maar je wilt misschien minder uren gaan werken. Ook dat is met een passief inkomen mogelijk.

Meer tijd

Elke dag werken van 9 tot 5 (of zelfs nog langer) is al vervelend. 8 uur per dag, 5 dagen per week; bij elkaar zijn dat 40 uur die je niet vrij kunt besteden.

Hoe zou je het vinden om de hele maandag vrij te hebben? Je gaat bijvoorbeeld met de kinderen naar de dierentuin. Geen lange rij voor de kassa. Je kunt de olifanten van dichtbij zien zonder dat je wordt weggeduwd. Jazeker, een passief inkomen kan dat mogelijk maken.

Onafhankelijkheid van plaats

Thuisblijven is niets voor jou? Je wilt vanaf elke plek ter wereld je geld kunnen verdienen? Ook hier kan een passief inkomen helpen. Om naar vastgoed te zoeken heb je alleen een laptop en een smartphone nodig. Wat de bezichtiging betreft, zijn er tegenwoordig speciale bedrijven die dat voor je afhandelen en ook het beheer kun je delegeren. Zodoende kun je vanuit elke uithoek op de wereld je inkomen verder opbouwen.

Minder risico

Iedereen heeft het altijd over zekerheid. 'Probeer een vaste baan te krijgen, want dat biedt de grootste mogelijke zekerheid.'

Ik moet altijd lachen om zo'n uitspraak. Waarom? Stel je een tafel voor. Zie je 'm? Met een mooi glad oppervlak. Kun je me zeggen hoeveel poten die tafel heeft? Drie? Vier? Of heeft de jouwe zelfs acht poten? Ik ben er in elk geval vrij zeker van dat je je geen tafel hebt voorgesteld met slechts één poot. Waarom eigenlijk niet? Een tafel met slechts één poot valt voortdurend om. Stel je nu voor dat je zelf een tafel bent en dat elk inkomen een poot is. Als tafel heb je dan slechts één poot, namelijk je salaris. Wat gebeurt er als dat wegvalt? Het bedrijf gaat bijvoorbeeld failliet of je krijgt slaande ruzie met de directie. Dan val je om. In zo'n geval kan een passief inkomen dienen als appeltje voor de dorst. Je krijgt er een poot bij, oftewel je staat stabiel.



BELANGRIJK

Het gerucht gaat dat miljonairs wel zeven inkomstenbronnen (poten) kunnen hebben. Nou, waarom ook niet? (Al zijn tafels met zeven poten zeldzaam.)

Direct of indirect investeren?

Er bestaan meer manieren om je geld te investeren in vastgoed. In totaal heb je vier mogelijkheden:

1. **Direct investeren**
2. **Vastgoedfonds**
3. **REIT-ETF**
4. **Crowdinvesting**

Deze vier mogelijkheden kunnen verder worden onderverdeeld in directe en indirecte investeringen.

Direct investeren

Direct investeren doelt op de eerste van de vier genoemde punten, namelijk dat je je geld direct investeert in vastgoed.

Dat wil zeggen, je koopt een huis, een woning of een hotel. Daar zit geen schakel tussen. Dat heeft een paar voordelen voor je, maar ook een paar nadelen.

Voordelen van directe investeringen

Om te beginnen de voordelen:

» Geen bemiddelingskosten.

Omdat je direct investeert in vastgoed, vermijd je onnodige extra schakels, bijvoorbeeld een beleggingsfonds. Dat scheelt in de kosten en uiteraard heeft dat ook een positieve invloed op je rendement.

» Hoger rendement.

Door kosten te besparen kun je je rendement al verhogen. Maar ook in het andere geval is het rendement bij directe investeringen fundamenteel hoger. Dat komt vaak omdat je zelf je investeringen uitzoekt en er zodoende verantwoordelijk voor bent.

» Jij hebt de teugels in handen.

Omdat er geen andere schakel tussen ligt, mag jij het zeggen.

Wil je van woningen overschakelen op huizen? Geen probleem. Wil je dat huis uit 1950 een nieuwe 2020-look geven? Ook hier houdt niemand je tegen. Je hebt hier alle speelruimte.

» Jij bepaalt met wie je samenwerkt.

Bij vastgoed is altijd wat te doen. Er moet een raam worden vernieuwd. De gevel moet worden geschilderd. De vloer moet worden geveegd. Er moet een nieuwe huismeester worden aangesteld. Een bad moet worden vernieuwd. Er is altijd wat te doen. Jij mag in zulke gevallen bepalen met wie je wilt samenwerken. Werkt vakman A te langzaam? Oké, dan wordt het vakman B. Jij zegt hoe het moet.

De keerzijde van de medaille (oftewel de nadelen)

Tegenover de aantrekkelijke voordelen staan ook nadelen:

- » Je hebt de verantwoordelijkheid.
- » Je hebt er veel werk aan.
- » De koopprijs is hoger.

We gaan deze nadelen nu nader bekijken.

JIJ HEBT DE VERANTWOORDELIJKHEID

Jij hebt de teugels van je vastgoed in handen. Jij zegt wat er gedaan moet worden en wat niet. Maar daarvoor draag je ook de verantwoordelijkheid voor alle aspecten van je vastgoed. Een kort voorbeeld hiervan:



VOORBEELD

Je bent de trotse eigenaar van een meergezinswoning. Het bestaat uit vier woningen en bevindt zich in een goede staat. Je bent met de huurders overeengekomen dat ze de winterwerkzaamheden verrichten. Dat wil zeggen, ze ruimen de sneeuw weg. Op een ochtend hebben alle vier de huurders haast en ze vergeten de toegangsweg vrij van sneeuw te maken. Op die dag loopt oma Hilde over de stoep, glijdt uit en breekt een been.

Dan ben jij als huiseigenaar daarvoor verantwoordelijk en aansprakelijk.



PAS OP

Je geniet alle rechten die op het vastgoed betrekking hebben, maar je hebt ook alle plichten. Bedenk dat wel.

JE HEBT ER MEER WERK AAN

Aangezien je direct investeert zonder tussenpersonen, moet je helemaal je eigen boontjes doppen. Dat betekent in eerste instantie meer werk. Er staan je bijvoorbeeld de volgende karweitjes te wachten:

- » onderhoud van de tuin;

- » huismeesterwerkzaamheden;
- » coördinatie van de vaklieden;
- » controle van de huurinkomsten;
- » correspondentie met de huurders.

DE KOOPPRIJS IS HOGER

Bij een directe investering koop je altijd het hele vastgoedobject, nooit een gedeelte. Daarom is de koopprijs duidelijk hoger dan wanneer je bijvoorbeeld een fondsaandeel koopt. Je koopt namelijk niet een aandeel in een grote fonduepan; maar die hele pan.



BELANGRIJK

Je koopt een grote fonduepan en je pikt er niet met je vork slechts stukjes uit. Dus betaal je ook meer.

HET RISICO STIJGT

Wanneer het rendement stijgt, neemt ook het risico toe. Je hebt vast wel eens de befaamde beleggingsdriehoek gezien. Zo niet, dan leg ik die nu beknopt uit. De driehoek heeft drie zijden:

1. Rendement
2. Risico
3. Liquiditeit

De driehoek zegt onder andere dat je geen investering vindt die geen risico inhoudt en die je bovendien snel kunt verzilveren. Je moet afwegingen maken: Of je hebt een goed rendement en je komt niet aan het geld. Dan is het risico ook meestal een stuk lager. Of je wilt een goed rendement en zo nodig snel aan het geld komen. Dan neemt echter ook het risico toe. Je hebt de keus.



BELANGRIJK

Bij direct investeren is het risico groter. Want er is niemand die je de schuld in de schoenen kunt schuiven. Jij bent verantwoordelijk voor alles en mocht er wat misgaan, dan krijg jij het op je bordje. Wees jezelf daarvan bewust.

Indirect investeren

Behalve direct investeren kun je uiteraard ook indirect investeren. De mogelijkheden zijn:

- » Vastgoedfonds

- » REIT-ETF
- » Crowdinvesting

Bij een indirecte investering beleg je weliswaar ook in vastgoed, maar niet direct. Je investeert via een tussenpersoon. Vaak koop je niet het hele vastgoedobject, maar aandelen in een grote fonduepan, die in zijn geheel in vastgoed investeert. Dat heeft uiteraard ook weer voor- en nadelen.

Voordelen van indirect investeren

Dit zijn de voordelen wanneer je indirect in vastgoed investeert:

» Gunstigere koopprijs.

Omdat je niet het hele vastgoedobject koopt maar een aandeel, hoef je niet zo diep in je portemonnee te tasten. Vaak kun je al vanaf 50 euro deelnemen.

» Minder risico.

Je investeert minder geld in het project en je hebt iemand anders die voor alles zorgt. Je hebt slechts een aandeel gekocht. Daardoor daalt je investeringsrisico uiteraard.

» Minder tijd kwijt aan beheer.

Je bekommert je niet zelf om de investering, want dat doet een beheerbedrijf voor je. Daardoor hoef je je nauwelijks nog met de investering bezig te houden.

Nadelen van indirect investeren

Maar zoals zo vaak in het leven heeft alles twee zijden. Laten we de nadelen bekijken:

» Hogere lopende kosten.

Aangezien een professioneel bedrijf voor alles zorgt, moet je rekening houden met hogere lopende kosten dan wanneer je alles zelf zou doen. De medewerkers van het bedrijf willen immers ook hun salaris hebben.

» Je bent slechts een bijrijder.

Aangezien een bedrijf alles van je overneemt, heb je geen invloed op wat er gebeurt. Als er iets fout gaat, kun je niets doen.

Bij een indirecte investering kun je slechts werkeloos toezien als het drastisch fout gaat. Ga dus nauwkeurig na waar je je geld in wilt investeren.



» **Vaak een lager rendement.**

Vanwege de hogere kosten en de grote spreiding van het vermogen zijn de rendementen van indirecte investeringen vaak veel lager dan die van directe investeringen.

Dit is afhankelijk van de volgende factoren:

- hogere lopende kosten;
- lagere koopprijs;
- je beheert niet zelf.

Je ziet dat zowel direct als indirect investeren voor- en nadelen heeft. Nu rijst de vraag: Wat is voor jou interessant?