

# Het familiekapitaal beleggen in vastgoed.

## Waarom spreekt dit zoveel families in Nederland aan?

*Veel vermogende families beleggen in vastgoed. Maar wat maakt vastgoed nou zo interessant als belegging voor de huidige en toekomstige generaties? Vastgoedbeleggingen zijn een betrouwbare en stabiele manier om kapitaal en cash-rendement voor uzelf en toekomstige generaties zeker te stellen. Wij geven u puntsgewijs de voordelen. Maar omdat VANDERSTELT graag objectief en compleet informeert, natuurlijk ook de bijbehorende aandachtspunten.*



*Als wij het hebben over vastgoedbeleggingen, hebben we het over beleggingen in direct onroerend goed. U koopt dus daadwerkelijk 'stenen'. Die stenen kunnen zijn verpakt als woningen of appartementen, maar ook als winkels, winkelcentra, kantoren, (parkeer)garages of fabriekshallen. Wanneer u belegt in onroerend goed heeft u niet alleen een vermogensobject in handen, het is ook een zogenaamd 'productiemiddel'. Met het object opereert u tenslotte (meestal) ook op de verhuurmarkt. Naast een goede adviseur met toegang tot interessante beleggingen en kennis van zaken, is een ondernemersgeest dus wel vereist.*

### Locatie, locatie, locatie....

Onroerend goed heeft een paar vaste kenmerken die het tot een bijzondere belegging maken. Zo is onroerend goed beïnvloedbaar door de omgeving. Verandert de omgeving, de wijk of buurt waar het object staat, dan verandert de waarde mee. Niet voor niets is het credo in de vastgoedmarkt: 'locatie, locatie, locatie'. Op de beste locaties is het altijd mogelijk om een huurder te contracteren. Hooguit kan de huurprijs onder druk komen te staan. Op slechte locaties is het nog maar vraag of u huurders vindt, ongeacht de huurprijs. Ook goed om te benadrukken, is dat de levensduur van onroerend goed zeer lang is. Uw panden leveren lange tijd opbrengsten op en vormen dus een lange termijn belegging.

### Concreet & tastbaar

Veel van onze families spreekt de concreetheid van vastgoed aan. Het feit dat u uw belegging feitelijk kunt aanraken en er langs kunt rijden, geeft een gevoel van vertrouwen en trots. Soms regionaal, vaak ook landelijk, wordt belegd in aansprekende objecten. Veel families hebben dan ook weinig met de volatiliteit van aandelen en obligatiemarkten. Men investeert graag in tastbare zaken die ook nog direct en goed renderen. Vastgoed is dan een voor de hand liggend alternatief. Uit hoofde van diversificatie is spreiding over vastgoed, aandelen, obligaties etc. zeker aan te bevelen, maar de praktijk leert dat ondernemende families vaak toch hun eigen hart volgen. Iets waar ze overigens vaak ook hun vermogen aan te denken hebben; het volgen van de eigen koers/intuïtie.






## Ondoorzichtige markt

De onroerend goed markt is vaak ondoorzichtig. Transacties worden lang niet altijd openbaar gemaakt en als het al gebeurt, zijn het vaak maar een paar stukjes van de hele puzzel. Hierdoor blijft het gissen naar de prijzen, huren, rendementen, mogelijkheden en kansen. Daarnaast is onroerend goed onderhevig aan overheidswetgeving en fiscale regels. Gelukkig zijn dit punten die een goede adviseur direct tackelt.

## Verantwoorde keuzes maken

Iedereen heeft op zijn of haar manier iets met vastgoed. Uw eigen huur- of koophuis, de recreatiewoning of het pand waar u graag winkelt en/of kantoor houdt... Zoveel smaken, zoveel meningen. De ondoorzichtigheid van de markt maakt dat met name nieuwe spelers 'de snoepjes van de markt' krijgen aangeboden en hiervan slachtoffer kunnen worden. Of de geduldige glossy folders van de meest winstgevende vastgoed-ontwikkelprojecten. Hier willen wij u graag voor behoeden: winkeldochters zijn er nog genoeg in de markt. Ons advies is om niet alleen te kijken naar de 'upside', maar ook in alle eerlijkheid naar de 'downside' én of deze risico's genoeg zijn ingeprijsd en draagbaar zijn in relatie tot het vermogen en de liquiditeit.



'Alles wat aandacht krijgt, groeit' en dat geldt ook voor vastgoed. Koester uw huurders en uw objecten. Houd de focus op uw portefeuille en de samenstelling hiervan.



# Voordelen direct onroerend goed

*Investeren in onroerend goed heeft veel voordelen.*

*Hieronder noemen we de belangrijkste.*

## 1 Diversiteit in de portefeuille

Onroerend goed zorgt voor diversiteit in de vermogensportefeuille. Met variatie in vermogenstitels zoals onroerend goed, aandelen en obligaties, spreidt u het risico. Onroerend goed heeft doorgaans een acceptabel risico (langere en voorspelbare huurinkomsten) waardoor u het risico van uw totale portefeuille verlaagt en dus het rendement verhoogt. De huur- en beleggingsmarkten zijn niet direct gerelateerd aan de effectenmarkt, huurcontracten zijn meestal langlopend en onroerendgoedprijzen fluctueren veel minder snel dan aandelenkoersen.

## 2 Stabiele stroom van directe inkomsten

Onroerend goed heeft een lange levensduur en ook de huurcontracten zijn vaak langlopend. Daardoor heeft u doorgaans jarenlang stabiele inkomsten. Uiteraard is het daarbij belangrijk dat het object op een goede locatie staat en goed onderhouden wordt. Ook de financiële kwaliteit en betrouwbaarheid van de huurder is van belang. Heeft u meerdere objecten, dan spreidt u wederom deze risico's.

## 3 Inflatiebestendig

De huren worden jaarlijkse geïndexeerd/gecorrigeerd voor inflatie en worden daarom vaak als waardevast betiteld. Vastgoed is daardoor een van de weinige beleggingscategorieën die vrijwel 100% inflatiehedge geven en daarmee ook huurgroei en een stabiele waardegroei. Vooral bekeken op de lange termijn is onroerend goed dus relatief inflatiebestendig.

## 4 Opbrengsten te beïnvloeden

In tegenstelling tot bij obligaties en aandelen, zijn de opbrengsten van direct onroerend goed te beïnvloeden met actief management. Denk hierbij aan de verhuurvoorwaarden, huurders-tevredenheid, het vullen van leegstand, het uitbreiden van het object, etc. Met een uitgekiend energiemanagement en assetmanagement kunt u ook veel geld verdienen en/of besparen. Vastgoed wordt vaak gezien als kapitaalintensief en minder arbeidsintensief. Hier waarschuwt VANDERSTELT wel voor. We zien te vaak: 'bezit van de zaak, einde van het vermaak'. 'Alles wat aandacht krijgt, groeit' en dat geldt ook voor vastgoed. Koester uw huurders en uw object. Houd de focus op uw portefeuille en de samenstelling hiervan.



## **5** **Fiscaliteit en overheidsmaatregelen**

Onroerend goed wordt fiscaal anders behandeld dan aandelen en obligaties. Op kapitaalgoederen mag u afschrijven (tot WOZ waarde), wat fiscaal voordeel kan opleveren. De verkoopwinst is wel belastbaar in een BV (en weer niet in privé), maar dat is te compenseren via de herbeleggingsreserve.

## **6** **Specifieke kansen op onroerendgoedmarkten**

Om de meest interessante slagen te slaan, moet u kennis hebben van de markt. De onroerendgoedmarkt is ondoorzichtig en de informatie is vaak onvolledig. Echter, met hulp en ondersteuning van een goede adviseur kunt u toch profiteren en een informatievoorsprong creëren. VANDERSTELT is vooral gespecialiseerd in 'off market' vastgoed; beleggingen die net op de markt zijn en in direct contact met de verkopende partij, waar u via de gebruikelijk online/offline kanalen geen toegang toe heeft. Wij worden door veel spelers uit de markt direct benaderd om de meest geijkte familie/koper voor te dragen. Wij kunnen u daardoor toegang geven tot beleggingsopportuniteiten die u zelf niet vindt.

## **7** **Hefboomeffect door leverage**

De rente is nog steeds historisch laag. Deskundigen en economen zien nog een lange periode met lage rentes in het verschiet. Dit is ook een van de drivers onder de opwaartse trends in vastgoedprijzen. Desondanks kunt u met/zonder bancaire financiering nog beduidend hogere rendementen behalen dan op andere alternatieven en al helemaal vergeleken met de negatieve rentes op spaartegoeden. En om u nog meer te ontvuchten: het is niet alleen een negatieve rentevergoeding, ook de forfaitaire fiscale rendementsheffing in box 3 én de jaarlijkse inflatie worden niet gehedged. Kortom: sparen heeft helaas in werkelijkheid een veel groter negatief rendement; dit heet 'ontsparen' in de praktijk.



## **8** **Veilige haven met kans op waardeontwikkeling**

De huurinkomsten worden het 'directe' rendement genoemd, maar door de inflatie-hedge en de waardeontwikkeling is er ook een reële kans op 'indirect' rendement: de waardestijging. Veel families hebben de 'veilige haven' met hun familievermogen in de afgelopen jaren gezocht op de Nederlandse woningmarkt, maar ook in andere vastgoedsegmenten zijn nog steeds mooie risico/rendementsverhouding te vinden. Naast een mooi direct rendement, hebben deze families kunnen profiteren van de waardestijging; het indirecte rendement. Dat maakt het totale rendement zeer interessant.

## Nadelen van investeren in onroerend goed

Natuurlijk moet u ook stilstaan bij de nadelen van beleggen in onroerend goed. Zo is onroerend goed, in vergelijking met aandelen en obligaties, minder liquide. Vastgoedportefeuilles zijn dan ook weinig flexibel op de korte termijn. Daarom wijzen we families er in deze editie nog eens extra op dat een eventuele overdracht van familiekapitaal in geld of stenen nooit onder tijdsdruk (chtscheiding, overlijden, scheiding) mag gebeuren.

Daarnaast heeft u te maken met overheidsmaatregelen. De overheid richt haar pijlen steeds meer op vastgoedbeleggers en niet altijd in positieve zin. (In dit magazine leest u meer over de BOR, de maatregelen voor het beleggen in box 3.) Ook treft de overheid maatregelen als symbolisch antwoord op de woningnood in Nederland: overdrachtsbelasting op beleggers-huurwoningen van 2% naar 8%, in de WWS (Woning Waardering Stelsel)-huurmethodiek wordt het aandeel voor de WOZ-punten gemaximeerd op 33%, verhuurverbod op nieuwbouwwoningen, etc.

Toetreden tot de vastgoedmarkt vergt een relatief grote investering en er is een relatief groot vermogen nodig om te kunnen spreiden tussen objecten. Daarom wordt er vaak uitgeweken naar 'club-deals' of andere initiatieven om met een select gezelschap gezamenlijk te beleggen in vastgoed. VANDERSTELT initieert/coördineert dit graag als real estate investment partner.

## Risico's afvangen

Het vraagt kennis en tijd om te beleggen in onroerend goed. De ondoorzichtig markt en de interpretatie van de informatie brengen risico's met zich mee en kunnen mensen met minder goede bedoelingen aantrekken. Dit zijn echter zaken die u kunt ondervangen

door gespecialiseerde partners en adviseurs in te schakelen die een lange termijn horizon hebben. Partners die garant staan voor kennis en ervaring, maar ook voor ethisch en betrouwbaar handelen. U hoeft niet gelijk een eigen vastgoedteam neer te zetten. Met een betrouwbare vastgoedadviseur, een vastgoedbeheerder en uw eigen accountant/notaris/fiscalist maakt u al een goede start. Bovendien neemt u bij hen de diensten af op uren- of feebasis. Een eigen vastgoedteam opbouwen, is vaak pas aan de orde bij omvangrijke vastgoedportefeuilles, naar onze ervaring vanaf 25-50 mln.

## Conclusie

Beleggen in vastgoed is een vak waar tal van indicatoren geanalyseerd, gewikt en gewogen moeten worden voor een optimale risico/rendementsverhouding in relatie tot de doelstelling van de familie. Maar bovenal begint het bij een eerlijk advies en toegang tot off market propositities. Een goede adviseur is bij beide van onschatbare waarde voor, tijdens of na uw aankoop. Kortom: beleggen in vastgoed is geen hit en run voor de korte termijn, maar een goede optie voor de lange termijn van het familievermogen. Wilt u eens van gedachten wisselen over uw mogelijkheden? Neem dan even contact met ons op. Een (digitale) afspraak is zo gemaakt.

**Bron:** *Onroerend goed als belegging*, Noordhoff Uitgevers