

## 'Goed vastgoedbeheer is van levensbelang'

07-11-2018 11:13

**Voor iedere vastgoedexploitant en -belegger is goed vastgoedbeheer van levensbelang. Immers: uit de exploitatie moet rendement worden behaald en moeten alle lasten worden betaald. Welke lasten dat zijn hangt onder andere af van hoe het vastgoed gefinancierd is en welke investeringen de eigenaar in het vastgoed moet doen. Moet doen: denk daarbij aan noodzakelijk onderhoud dat door huurders kan worden afgedwongen.**

Maar ook investeringen in mutatieonderhoud en duurzaamheid, waar een eigenaar niet omheen kan als hij wil dat zijn bezit courant blijft. En voor alles moeten de hypotheeklasten op tijd worden voldaan, anders komt zelfs de continuïteit in gevaar. In de vastgoedcrisis zijn heel wat objecten door de hypotheekbanken executoriaal geveild, omdat de eigenaren niet meer aan de verplichtingen konden voldoen.

### **Wat is vastgoedbeheer?**

Vastgoedbeheer is het beheren van vastgoed alsof je de eigenaar bent. Dat kan door de eigenaar zelf gebeuren maar ook worden uitbesteed aan professionele vastgoedbeheerders. In grote lijnen gaat vastgoedbeheer om het verhuren van het object, incasseren van huren en servicebijdragen, verzorgen van (klachten-)onderhoud en service, excasso van kosten en lasten en het financieel verantwoorden van de opbrengsten en de kosten.

Ook het jaarlijks afrekenen van de servicekosten met huurders behoort daartoe, iets wat nog weleens over het hoofd wordt gezien.

### **Veel regels**

Bij beheer van vastgoed komt heel wat kijken. Wie de handboeken kent zoals die van Vastgoed Belang, weet dat verhuren van vastgoed aan veel regels gebonden is. Zoals het rigide puntenstelsel bij verhuur van woningen in de sociale sector. Het niet voldoen aan de regels maakt de verhuurder kwetsbaar voor juridische acties van de huurder. In de sociale woningsector bijvoorbeeld, waar een huurder verhaal kan halen via de huurcommissie.

Het bestaan van vele regels vraagt om inschakelen van vastgoedprofessionals, zeker als de vastgoedportefeuille enige omvang heeft. Ook het uitbesteden van onderhoud en de controle daarvan is een specialisme. Professionele vastgoedbeheerders zullen eigenaren ontlasten en de performance van het vastgoed vergroten of optimaliseren, onder andere doordat zij de kennis bezitten en voor het beheer een organisatie hebben van mensen en middelen, waaronder speciale software. Meer dan ooit is vastgoedbeheer data-gedreven: data die zorgen voor inzicht, overzicht en controle.

### **Afstand houden**

Voor particuliere vastgoedeigenaren is er nog een ander belang om het beheer extern onder te brengen. Als vastgoed van een privé-portefeuille in box 3 in de Inkomstenbelasting wordt gehouden, dan is het verstandig om afstand te houden.

Als eigenaar moet je niet zelf het onderhoud verzorgen of het pand renoveren of in appartementen splitsen, huurcontracten afsluiten, schoonmaak verzorgen, etc. Want dan kom je in de gevarezone, waarbij de Belastingdienst de activiteiten aanmerkt als 'meer dan normaal vermogensbeheer' en het in box 1 kan belasten.

Hoe is een goede vastgoedbeheerder te herkennen?

De activiteiten van de beheerder zijn te onderscheiden in administratief-, financieel-, technisch- en commercieel beheer. Bij een beheerder van enige omvang zijn er afdelingen voor deze specialismen, en soms ook per asset soort. Retail-, residentieel-, logistiek vastgoed en kantoren hebben namelijk ieder hun eigen kenmerken en specialisaties.

Actuele kennis van ontwikkelingen en ervaring is uiteraard van groot belang. De fee die de beheerder berekend is meestal gebaseerd op de huuropbrengst, gedifferentieerd naar het type vastgoed.

De vastgoedbeheerder zou gestructureerd moeten werken volgens verschillende 'meet- en regelcycli'. Daardoor kan hij proactief te werk gaan. Iedere cyclus kent een inventarisatie fase, een lange termijnplan, een korte termijnplan, planning en uitvoering van de werkzaamheden, rapportage en controle, en (met deze ervaringen) het bijstellen van het beleid voor de volgende periode.

## **Intake**

Zo zal er een intake plaatsvinden van het vastgoed, waarbij (huur-)contracten en onderhoudsstaat worden beoordeeld. Object- en huurdergegevens worden verzameld om in het systeem in te voeren, o.a. om de huur te kunnen incasseren.

De visie van de vastgoedeigenaar moet zeker worden gevraagd, want dit geeft aanwijzingen voor het beheer: Wil hij panden langdurig aanhouden of juist afstoten voordat er grote investeringen moeten worden gedaan? Wie dient het onderhoud uit te voeren? Hoe moet er aan de eigenaar gerapporteerd worden?

Een goede vastgoedbeheerder zal een meerjaren onderhoudsplan opstellen. Hierna zal in overleg met de eigenaar een jaarplan opgesteld worden. De eigenaar keurt het jaarlijkse onderhoudsplan goed en stelt het budget vast. Het plan kan uitgevoerd worden en de werkzaamheden uitbesteed aan aannemers. Het systeem van de beheerder behoort dit proces te ondersteunen met opdrachtverlening en voortgangsbewaking.

Controle ter plekke door de technische beheerder blijft altijd nodig: is het onderhoud door de aannemer wel naar behoren uitgevoerd? Na accordering mag de factuur van de aannemer pas worden voldaan.

## **Financieel plannen**

Belangrijk is ook dat de onderhoudscycli financieel goed worden gepland. Een financiële meerjaren begroting is vereist waarop mede het jaarbudget wordt gebaseerd. De meeste beheerders leggen per maand of kwartaal achteraf verantwoording af met een huurafrekening, waarin opbrengsten en kosten worden gerapporteerd.

Als de financiën via de beheerder lopen wordt het positieve saldo overgemaakt naar de eigenaar. Bij een negatief saldo dient het omgekeerde plaats te vinden, al zijn er ook beheerders die dat opvangen, er van uitgaande dat de huuropbrengst in de volgende periode het tekort compenseert. Handig is het als de huurafrekening digitaal in Excel beschikbaar kan zijn voor de accountant en administrateur.

## **Huurderstevredenheid**

Huurverhogingen dienen jaarlijks te worden gepland en uitgevoerd, dat luistert nauw en moet ruim voor ingangsdatum aangekondigd worden. Huurderstevredenheid is meer dan ooit een opgave, maar is op lange termijn voor het rendement van het vastgoed van het grootste belang. Aspecten zijn hier relatiebeheer, duidelijke huurcontracten, reactief zijn bij klachten en preventief voorkomen van onderhoudsklachten; zaken waar niet iedere vastgoedbeheerder aandacht voor heeft.

Bij een huurderswisseling komen de kwaliteiten van de vastgoedbeheerder goed naar voren. Kan hij/zij de eigenaar goed adviseren wat te doen, helpen een keuze te maken: Verkoop of renovatie, investeren in

duurzaamheid, zodat de verhuurbaarheid op peil blijft? Is de beheerder in staat het object goed in de markt te zetten en de kwaliteiten van het vastgoed te vertalen in een optimale huurvergoeding? Wordt de leegstandsduur beperkt? Wordt er een nieuw huurcontract gesloten voor een duur die recht doet aan de verlangens van de verhuurder en dat ook juridisch deugt?

## **Win-win situatie**

Uiteindelijk moet de relatie van de eigenaar met een professionele vastgoedbeheerder een win-win situatie opleveren: de beheerder wordt de ontzorgende assetmanager, verantwoordelijk voor optimale beleggingsresultaten van toekomstbestendig vastgoed! De keuze van de vastgoedbeheerder is aldus voor een eigenaar van levensbelang.

*Jelle Baak is vastgoedaccountant en belastingadviseur bij Baak belastingadviseurs en vastgoedaccountants B.V. te Den Haag, [baakaccountants.nl](http://baakaccountants.nl)*

Rogier Hentenaar