

## Waarom zou je vastgoed zelf kopen als je ook erin kunt investeren?

25-05-2022 11:24

**Je zou het op het eerste gezicht niet zeggen, maar er is een groot verschil tussen het kopen van vastgoed en het investeren in vastgoed. Het kopen en onderhouden van vastgoed is veelomvattender en heeft veel meer weg van het runnen van een bedrijf. Het is natuurlijk begrijpelijk dat beleggers proberen het hoogste mogelijke rendement te maken dat past bij hun risicoprofiel. Direct zelf kopen en uitbaten van vastgoed spaart uiteraard kosten, maar is het de beste manier om je geld en tijd te besteden?**

Het kopen en beheren van vastgoed is geen sinecure. Als je het goed doet kunnen er wel geweldige rendementen behaald worden. Niet alleen door de ontvangen huur, maar vooral ook door de waardevermeerdering van het vastgoed zelf. Die rendementen komen echter niet vanzelf aanwaaien. Het is allesbehalve een passieve investering.

Er zijn vele dingen die moeten kloppen: scherpe inkoop, passende financiering, efficiënt onderhoud, conformeren aan regelgeving, strak prijsbeleid, het vinden van betrouwbare huurders, streng incassobeleid enzovoorts. Dit zijn allemaal zaken die kennis en energie vergen. Natuurlijk kun je veel ervan inkopen/inhuren, maar dat gaat dan weer ten koste van het rendement.

Daar komt bij, dat je in het begin kwetsbaar bent doordat je beleggingseitjes maar in één mandje liggen. Eén verkeerde huurder en je ligt al gauw weer zes maanden achterop. Zodra je in staat bent om op te schalen en te diversifiëren, spreid je het risico en wordt het veel interessanter. Voor velen is dat echter een (te) lange weg.

### **Investeren in vastgoed kan efficiënt en tijdbesparend zijn**

Heb je geen tijd, kennis of zin om vastgoed zelf actief te beheren, dan zijn er andere manieren om toch in vastgoed te beleggen. Daar bedoel ik niet mee het aanstellen van een vastgoedbeheerder, die alle managementtaken van je overneemt. Nee, ik bedoel de vormen van passief investeren in vastgoed via vastgoedfondsen en vastgoed crowdfunding.

- Beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen zijn er genoeg. Een keuze maken is echter niet zo eenvoudig. De resultaten lopen sterk uiteen en zij zitten vooral in grote langlopende projecten, zowel in binnen- als buitenland. Dat maakt hen niet al te flexibel en kwetsbaar voor conjuncturele schommelingen en trendverschuivingen. Stap je in als investeerder, dan ga je uiteraard in alles mee. Je hebt het niet voor het uitkiezen.
- Vastgoed crowdfunding is heel anders gestructureerd. De populairste vorm is crowdlending, waarbij projecten gefinancierd worden met leningen in allerlei soorten en maten. Als investeerder ken je het rendement dat je maakt en de tijd dat je je geld hebt vastgelegd. Hier spelen fluctuerende koersen geen rol. Je weet precies waar je aan toe bent. Risico's worden afgedekt met allerlei zekerheden. Al het voetenvolk wordt door de projectontwikkelaar gedaan en het crowdfunding platform.

### **Welke afwegingen moet ik maken bij vastgoed crowdfunding?**

In de eerste plaats is het belangrijk om het juiste crowdfunding platform, bijvoorbeeld [Geldvoorelkaar.nl](https://geldvoorelkaar.nl), te kiezen. Een professioneel crowdfunding platform eefft de weg voor de investeerder. Zij selecteert uit het aanbod alleen de levensvatbare projecten met een beperkt risico.

Zij controleert en begeleidt de projecten en ook beheert zij de geldstromen. Zij doet al het noodzakelijke huiswerk en geeft investeerders vervolgens overzichtelijk en transparant via haar website toegang tot die

projecten.

De volgende afweging die de investeerder zal maken, gaat over de gewenste spreiding:

- Over verschillende projectontwikkelaars
- Geografisch over regio's en steden
- Sectorgewijs over residentieel- en commercieel vastgoed
- Verschillende looptijden en risicoclassificaties

Het getuigt van de flexibiliteit van crowdfunding dat investeerders in de gelegenheid zijn om al dit soort afwegingen te maken. Dat verklaart ook waarom investeren in vastgoed via crowdfunding platforms zo populair is. Geen hoge instapbedragen zijn nodig. De complexiteit wordt door deskundige teams van het platform omgezet in hapklare investeringsbrokken.

Waarom zou je vastgoed zelf nog kopen en je geld stoppen in maar één enkel project, terwijl crowdfunding je makkelijk in staat stelt om een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen?

Redactie