

VASTGOEDVERHUUR EN -BEHEER: ZELF DOEN, UITBESTEDEN OF AUTOMATISEREN?

Minder huiswerk voor de huisbaas

Schrikt een vastgoedbelegging u af omdat er veel werk mee gepaard gaat? Verhuur- en beheerformules kunnen de werklust verminderen, maar knibbelen wel aan het huurrendement. LAURENZ VERLEDENS

Verhuren is een werkwoord: een geschikte huurder vinden, de huurbetalingen opvolgen, een plaatsbeschrijving opmaken, een lekkende kraan repareren, de vergadering van mede-eigenaars bijwonen, enzovoort. "Aan vastgoed heb je inderdaad een beetje werk", erkent Filip Dewaele, voorzitter van Dewaele Vastgoedgroep en auteur van het boek *Levenslang succesvol met vastgoed*. "Voor sommige vastgoedbeleggers is dat geen probleem, ze doen dat graag. Maar je hebt er ook die alles willen uitbesteden. Dat kan ook." Of u kunt enkele deeltaken uitbesteden. We zetten de opties op een rijtje.

De zelfdoener

De zelfdoeners, of 'hobbyisten' zoals Filip Dewaele ze noemt, zien er geen graten in een deel van hun vrije tijd op te offeren voor de opvolging van hun vastgoedbeleggingen. In het geval van een kleine vastgoedportefeuille – een tot enkele panden – valt de werklust doorgaans mee. "De ene vastgoedinvestering brengt meer werk mee dan de andere", zegt Kateljine D'Hauwers, directeur bij de belangenvereniging Verenigde Eigenaars. "Garages verhuren vergt doorgaans heel weinig opvolging. Je hebt er nauwelijks onderhoud aan, er kan ook weinig stuk gaan. Aan studentenkamers is er meestal ook niet zoveel werk, al moet je wel rekening houden met een piekperiode rond de zomer.

Een appartement of een woning verhuren of beheren is meestal wel behoorlijk arbeidsintensief." Bij de leden van Verenigde Eigenaars zitten heel wat mensen die in grote mate hun vastgoedbeleggingen zelf opvolgen. "Op die manier houden ze voeling met hun vastgoedbelegging", zegt D'Hauwers. De actieve verhuurder is ook een betrokken verhuurder, waardoor hij een connectie heeft met wat er op de huurmarkt leeft. Die kennis kan van pas komen bij de zoektocht naar nieuwe investeringskansen. Geld is voor een deel van de vastgoedbeleggers ook een belangrijke motivatie om zo veel mogelijk zelf te doen. Het uitbesteden van taken heeft een kostprijs en knibbelt dus aan het huurrendement.

Om op de hoogte te blijven van alle relevante regelgeving en verplichtingen is lidmaatschap bij een eigenaarsvereniging zoals Verenigde Eigenaars geen overbodige luxe.

Uitbesteden

Een toenemend aantal eigenaars opteert ervoor de verhuur van hun pand uit te besteden, stelt Kateljine D'Hauwers vast. "Dat doet men vooral om niet zelf een huurder te moeten selecteren", zegt ze. In de huidige marktsituatie met veel kandidaat-huurders en een relatief beperkt aanbod, hebben verhuurders een luxeprobleem: ze kunnen hun huurder kiezen. "Maar dat brengt ook stress en conflicten mee", weet Filip Dewaele. "Veel verhuurders worstelen daarmee. Nochtans is het vinden van een goede huurder cruciaal voor je huurrendement. Als professional is de makelaar ook goed geplaatst om een marktconforme huurprijs te bepalen."

Het gevoelige thema van discriminatie op de huurmarkt schrikt veel verhuurders af. "Uiteraard mag je



'Aan garages heb je niet zoveel werk. Een appartement of een woning verhuren of beheren, is meestal wel behoorlijk arbeidsintensief' KATELJINE D'HAUWERS, VERENIGDE EIGENAARS



niet discrimineren, maar je kunt wel op basis van objectieve criteria selecteren”, benadrukt Filip Dewaele. “Zoals de verhouding tussen het inkomen en de huurprijs of de verhouding tussen het aantal gezinsleden en de bewoonbare oppervlakte van het pand.” Als u de verhuur van uw pand uitbesteedt aan een vastgoedmakelaar, dan zal die meestal ook het verhuurdossier opstellen, inclusief het verhuurcontract en de plaatsbeschrijving. Aan die dienstverlening hangt een prijskaartje. Vrij courant is dat een bedrag gelijk aan een maand huur (+ btw) of een percentage van de jaarlijkse huur.

Zodra het pand is verhuurd, kan de belegger ook voor het beheer een beroep doen op een vastgoedmakelaar, of juist: een vastgoedmakelaar-rentmeester. Volgens het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), dat die professionals erkent, staat de rentmeester onder meer in voor het innen en het indexeren van de huurgelden en het oplossen van problemen tussen de huurder en

de verhuurders. In de praktijk is er vaak een opsplitsing tussen financieel beheer en klassiek beheer. “In geval van financieel beheer doen we de betalingsopvolging, regelen we de jaarlijkse indexering en zorgen we ook voor de doorrekening van de gemeenschappelijke kosten aan de huurder”, verduidelijkt Dewaele. “Bij klassiek beheer gaat de ontzorging nog verder. Dan neemt de rentmeester ook alle communicatie en acties rond kleine herstellingen en interventies op zich.” Dewaele biedt nog een formule met betaalbaarheid aan. “Die doet het goed bij mensen die op zoek zijn naar een zeker rendement, maar die eigenlijk geen vastgoedbelegger zijn. Het is een vastgoedbelegging met een hoog kasbongehalte.” Afhankelijk van de formule moet u rekening houden met een kostprijs tussen 4 en 10 procent van de jaarlijkse huurinkomsten.

Automatiseren

Houdt u toch liever zelf de controle over uw vastgoedbeleggingen, maar bent u geen kei in adminis-

tratie, dan kunnen automatisatietools handig zijn. Twee jonge, maar snelgroeiende platforms daarvoor zijn Rentio en Smovin. “Als je goed georganiseerd bent en slechts een of enkele panden moet opvolgen, lukt dat misschien nog wel met Excel”, zegt Florence Robert, digital marketing manager bij Smovin. “Maar vanaf vijf tot tien panden wordt het al snel een complex kluwen, waardoor het risico op fouten en vergetelheden toeneemt.”

Met Smovin vinden gebruikers al hun eigendomsinformatie, maar ook contactgegevens van en communicatie met huurders of dienstverleners, documenten, contracten en belangrijke datums, centraal terug op een plek in de cloud. De belangrijkste meerwaarde van Smovin zit volgens Florence Robert in het automatiseren van een aantal taken. “Je kunt bijvoorbeeld de opvolging van de huurbetalingen volledig door Smovin laten doen”, zegt ze. “Als een huurder te laat betaalt, kan er automatisch een betalingsherinnering verstuurd worden.” Ook voor de jaarlijkse huurindexering kan de vastgoedbelegger rekenen op Smovin. “De regels en de berekening van de indexering worden almaar complexer en er zijn ook verschillen per gewest”, zegt Florence Robert. “Smovin berekent, rekening houdend met het type huurcontract, de indexering en zal de huurder daar ook over informeren.” Tot slot geeft het platform ook inzicht in de prestaties van de panden in de portefeuille. Smovin biedt drie formules aan (basis, standaard, professional) met prijzen van 4, 6 en 8 euro per pand per maand. Vanaf dertig panden werkt het met offertes op maat. Voor beleggers met slechts een of twee panden is er een gratis basisversie. **1**

↑ VERHUREN
Het uitbesteden van taken heeft een kostprijs en knibt dus aan het huurrendement.