



# HANDJEKLAP

Een echte veehandelaar herkent men direct aan het eelt op zijn handen, want koper en verkoper slaan elkaar hard op de handpalmen tot de prijs wordt bereikt die beiden acceptabel vinden. En zie: de koe is verkocht.

Een verstandig aankoper van vastgoed zal niet direct met handjeklap beginnen. En zijn makelaar zeker ook niet. Want één koe als miskoop, ach, dat is misschien niet zo erg, maar een hele kudde verkeerde koeien?

Oei, dat is foute boel. Een koe zal zo rond de € 2000,- kosten, schat ik.

Een huis of een bedrijfspand is dan een hele kudde waard. Een pand met ernstige problemen - impulsief of intuïtief gekocht - kan een heel slechte aankoop zijn. Ernstige problemen?

Denkt u aan asbest, betonrot, kapotte rioleringen of een verontreinigde bodem.

In vastgoed gaat het soms helemaal niet om stenen, maar om handel en om beleggen. Een pand heeft de waarde van tien tot dertien maal

de huuropbrengst per jaar. Een pand met een jaarlijkse huuropbrengst van een ton kost dus tussen de 1 en 1,3 miljoen, afhankelijk van de ligging, de staat van onderhoud en de gewildheid.

Beleggen in vastgoed, via een commanditaire vennootschap, kan heel lucratief zijn. Neem bijvoorbeeld twaalf particulieren die elk een ton inbrengen en de cv aan een vermogen van 1,2 miljoen helpen. Op basis van een eigen vermogen van 20% en het aantrekken van 80% vreemd vermogen - geleend geld - kan de cv ineens beschikken over een vermogen van 6 miljoen.

Geld maakt geld, zo luidt het gezegde. Maar het kan goed misgaan als een aangekocht pand blijft leegstaan bij gebrek aan huurders. Of als het pand ernstige problemen heeft. Beleggen in vastgoed is geen handjeklap, maar vereist zorgvuldigheid en verstand van zaken.

Jeroen Wijnker

BBW Makelaars en Taxateurs o.z.

[j.wijnker@bbw.nl](mailto:j.wijnker@bbw.nl) | [www.bbw.nl](http://www.bbw.nl)