

# Rekenen aan vastgoed voor vrouwenopvang

## Huur per m2 BVO of VVO?

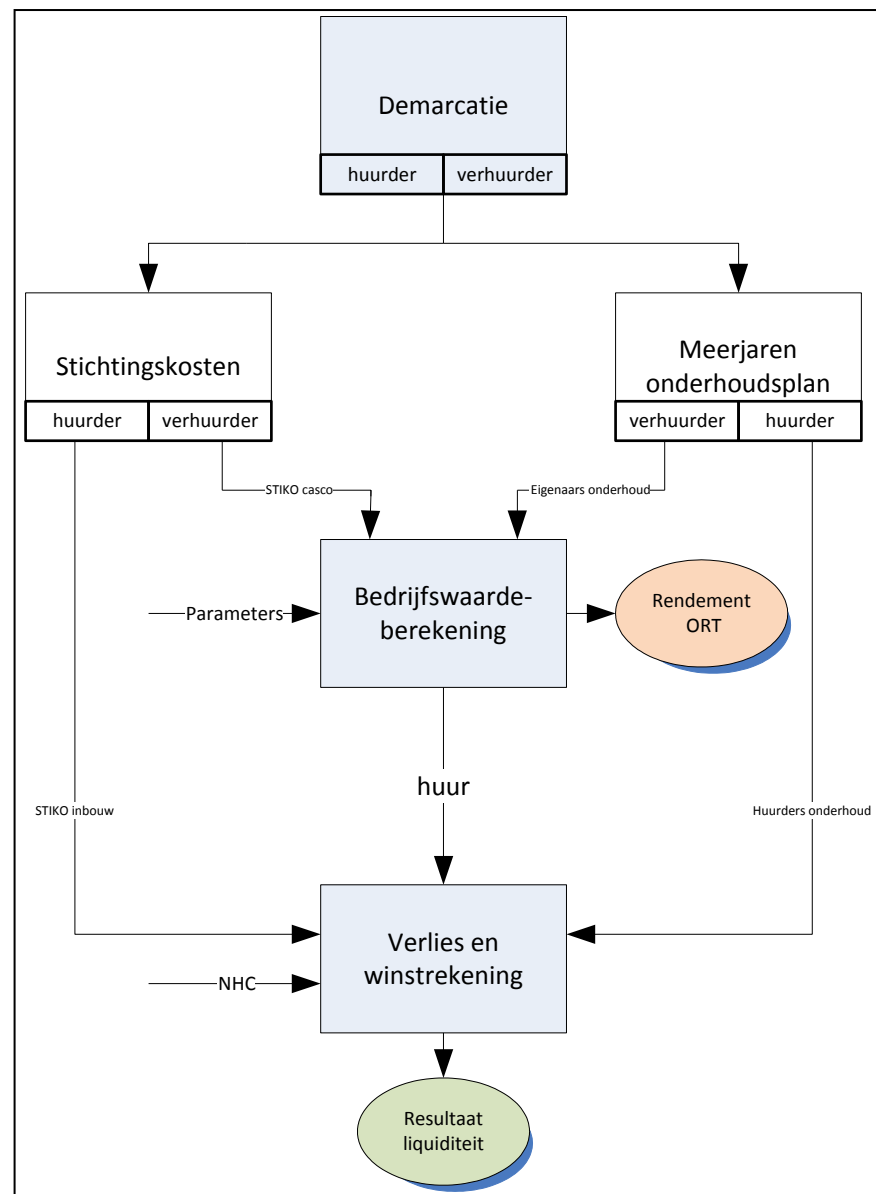
De verhouding tussen het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) en het bruto vloeroppervlak (BVO) wordt aangeduid met de term vormfactor. Deze bedraagt vaak zo'n 75%. Het is dus van groot belang om te weten of de huur per vierkante meter is uitgedrukt in BVO's of VVO's.

## Demarcatie (casco versus inbouw)

Corporaties en andere verhuurders verhuren vaak op basis van casco. Dit betekent dat zaken als vloerbedekking, systeemwanden, systeemplafonds en dergelijke niet in de huur zijn inbegrepen. Deze demarcatie tussen wat wel en niet in de huur is verwerkt kan per geval verschillen. Maak daarom vooraf een duidelijke demarcatielijst waarin je vastlegt wat de verhuurder levert en wat de huurder zelf moet aanbrengen. Een dergelijke demarcatielijst dient ook te worden opgesteld voor het onderhoud.

## BTW compensatie ( 10, 20 jaar of langer)

Bij maatschappelijk vastgoed verricht de huurder over het algemeen onbelaste prestaties. Hierdoor kan niet voor BTW belaste verhuur worden geopteerd. Dit heeft vervolgens weer tot gevolg dat ook de verhuurder onbelaste prestaties ( onbelaste verhuur) verricht waardoor hij de btw van de investeringskosten en het onderhoud zelf ook niet in vooraftrek mag nemen.



Feitelijk wordt hierdoor het gebouw voor de verhuurder 19% duurder dan wanneer hij het zou bouwen voor commerciële huurders. Om de verhuurder te compenseren voor deze extra kosten wordt er over het algemeen btw compensatie bepaald. Hierbij dient de huurder de BTW te compenseren door ofwel een eenmalig bedrag aan het begin, of een jaarlijks bedrag voor een vooraf overeengekomen periode, te betalen. Hoe langer de periode hoe lager de jaarlijkse opslag zal zijn. Bij een korte compensatieperiode van 10 jaar kan er bovenop de huur nog een opslag van zo'n 35% bijkomen. Verzeker je er sowieso van of er bij genoemde huurbedragen nog sprake is van een extra opslag voor BTW compensatie.

### **Indexering huur (CPI of vast)**

Of een genoemde huur gunstig is of niet, hangt niet alleen af van de hoogte van het maandelijkse of jaarlijkse bedrag maar ook van de jaarlijkse verhoging. Een lage huur met een hoge jaarlijkse stijging is in feite een sigaar uit eigen doos. Het is bij huurcontracten gebruikelijk om de stijging af te laten hangen van een jaarlijkse index zoals bijvoorbeeld de Consumenten Prijs Index (CPI). Ook een vast percentage kan worden afgesproken. Enerzijds geeft dit zekerheid. Anderzijds kan een dergelijk vast percentage uit de pas gaan lopen met de daadwerkelijke economische groei (inflatie).

### **Looptijd huur**

Een andere belangrijke parameter is de looptijd van de huur. Een korte looptijd geeft de huurder een grotere mate van flexibiliteit, maar creëert tegelijkertijd onzekerheid voor de verhuurder. Kortere looptijden resulteren dan ook vaak in hogere huren. Probeer een goede balans tussen flexibiliteit en lange termijn perspectief te vinden. Vaak is

het handig om een looptijd te kiezen die in lijn is met de levensduur van het inbouwpakket ( 15-20 jaar).

### **Exit regeling**

Voor verhuurders is het vertrek van een huurder vaak een tegenvaller. Zeker als de verhuurder wordt geconfronteerd met hoge aanpassingskosten om het object weer te kunnen verhuren. Soms reserveren verhuurders daarom van te voren hier een bedrag voor dat doorgerekend wordt in de huur. Dit kan leiden tot onnodig hoge huren. Als je als huurder garanties over de exit kunt geven in de vorm van bijvoorbeeld het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het gehuurde kan een dergelijke reservering achterwege blijven en de huur lager uitvallen.

### **Inbreng eigen middelen**

Soms heeft een huurder zelf een bedrag beschikbaar dat hij kan bijdragen. Het is dan mogelijk om dit bedrag ineens aan het begin aan de verhuurder te betalen in ruil voor een lagere huur. Daarnaast kan het bedrag ook achter de hand worden gehouden en worden aangewend om de huur van te betalen. Over het algemeen is het gunstiger om het bedrag aan het begin ineens te betalen als het rendement van het project ( de gehanteerde rendementseis) hoger is dan de rentevergoeding die je ontvangt als het geld op de bank blijft staan. Als je aan het begin investeert is het het beste om dit te doen in je eigen specifieke inbouwpakket.

14 september 2010

George Müller | 06-34855943

[george.muller@realink.nl](mailto:george.muller@realink.nl)

[www.realink.nl](http://www.realink.nl)