



Zowel de particuliere belegger in vastgoedfondsen, als de doorsnee particulier laat steken vallen

Als verantwoordelijk beheerder van vastgoedfondsen, maar ook als financieel planner, heb ik dat kunnen constateren.

Vóór de crisis was ik manager van vastgoedcv's en sprak ik dagelijks met particuliere beleggers in vastgoedfondsen. Dat was een tijd dat de prijzen maar bleven doorstijgen en het steeds moeilijker werd om als vastgoedfondsenbedrijf een goed prognoserendement aan de beleggers te bieden. Wat mij toen opviel was dat particuliere beleggers veel te lichtvaardig in vastgoedfondsen stapten. Een kritische beschouwing van de kosten en de opbrengsten konden maar weinig beleggers opbrengen. Evenmin konden ze bedenken dat de vergrijzing en de thuiswerkontwikkeling op de loer lagen om vooral in de kantoorsector de nodige leegstand te veroorzaken. Er werd gekozen op vertrouwen en van horen zeggen. Achteraf is het natuurlijk gemakkelijk om op iemands fouten te wijzen, maar eerlijkheid gebiedt mij te zeggen dat ik ook al in die jaren menig belegger op de huidige problemen heb gewezen.

Na de crisisjaren ben ik met mijn bancaire- en vastgoedkennis, aangevuld met een masterstudie Financial Planning aan de Erasmus Universiteit, aan de gang gegaan als financieel planner bij de organisatie Your Financials (onafhankelijk financieel planners). Het fascineerde mij al lange tijd hoe de particulier en

de kleine zelfstandige hun financiën hadden geregeld. Al snel viel mij op dat zij in het algemeen verzuimen om eens goed naar hun financiën te kijken. Men is geneigd te denken dat het allemaal wel op z'n pootjes terecht komt. Als financieel planner zie ik nu dat je als particulier of kleine zelfstandige van de koude kermis thuis kunt komen, bijvoorbeeld bij overlijden van je partner, arbeidsongeschiktheid of bij het intreden van je pensioen. En dan heb ik het nog niet eens over de ellende van de woekerpolissen en beleggingshypotheek. Gelukkig worden in deze tijd, mede door programma's als Radar, vele particulieren zich bewust dat ze eens goed naar hun financiën moeten kijken. Daarnaast dragen de woekerpolisaffaire, de pensioendiscussie en de wijzigingen op het hypotheekfront bij aan meer financiële bewustwording. M.i. zal die bewustwording in de komende jaren alleen maar groter worden.

Waar de particuliere belegger in vastgoedfondsen verzuimde om het prospectus kritisch door te lezen alvorens in te stappen, verzuimden vele particulieren en kleine zelfstandigen om eens actief naar hun financiën te kijken. Op het gebied van de vastgoedfondsen voor de particulier wordt de belegger gelukkig geholpen door nieuwe initiatieven om de kwaliteit van de fondsen te beoordelen. Prima, want dan komen de gevoeligheden zonder zelf veel moeite te doen aan het licht en kan de beslissing om te investeren veel bewuster worden genomen. In het brede veld van de particuliere financiën wordt in televisieprogramma's en andere media steeds vaker aandacht besteed aan financiën. Bovendien doen steeds meer onafhankelijk financieel planners van zich spreken. Deze specialisten laten zich nooit of te nimmer betalen door verzekeringsmaatschappijen of banken voor bepaalde producten. Zij laten zich rechtstreeks betalen door de opdrachtgever en zijn hierdoor geheel onafhankelijk in het te geven advies. Hierdoor wordt een oprecht advies mogelijk. De politiek is inmiddels ook bezig om ingaande 2013 provisiebetaling door een maatschappij aan de adviseur bij complexe financiële producten onmogelijk te maken.

Er is niet voor niets een spreekwoord dat zegt "als het kalf verdronken is dempt men de put". Ik benader het liever positief door af te sluiten met "naregen komt zonneshijn". Hoe meer transparantie en beoordelingsvermogen er in de markt komt hoe beter het is.

