

Column: Visie en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt: begroting van geluk

19-01-2017 11:24

Op 3 februari aanstaande verschijnt het boek 'Nooit meer slapend arm' van de hoogleraren financieel management aan de Universiteit van Tilburg en TIAS Business School, Dirk Brounen en Kees Koedijk. Dit boek bevat een actieplan voor een financieel fitte toekomst, zoals op de omslag staat. De schrijvers pretenderen niet de wijsheid in pacht te hebben, maar ze maakten mij er op een prettige manier van bewust, dat – hoewel de wereld om ons heen in brand staat en de participatiemaatschappij ons steeds meer op onszelf terugwerpt – geluk in de zin van financiële rust nog steeds enigszins maakbaar is. En dat kan door verstandig met ons eigen onroerend goed om te gaan. Wij zijn allemaal mensen die zich in hun werk bezig houden met vastgoed; staan we ook voldoende stil bij ons privébezit en welke rol dat kan spelen bij het maken van de begroting van je geluk?

'De overheid is geen geluksmachine'. Brounen en Koedijk beginnen hun boek met deze quote van onze premier Rutte. Wij zijn dus zelf verantwoordelijk voor ons geluk. Dit betekent dat we meer en meer moeten gaan nadenken wat we nu én in de toekomst willen. Welk antwoord je ook geeft, elk antwoord kost geld. Wat meer als je die wereldreis wil gaan maken, wat minder als je tevreden bent met af en toe een kopje koffie met taart.

Het mooie van het boek van Brounen en Koedijk is dat het je bewust maakt met welke bouwstenen we kunnen werken om een fitte toekomst tegemoet te gaan. In het boek worden diverse overzichten van behaalde rendementen, verwachtingspatronen gepresenteerd. Een van die bouwstenen is de waarde van je huis, naast de mogelijkheden om een spaarpotje te creëren door sparen, beleggen of pensioenopbouw. Vooral voor de babyboomers is het een geruststellende gedachte dat de woning van hun ouders of van henzelf veel vermogen kan hebben opgebracht.

Tiny Housing?

Maar heeft de generatie na ons ook de woning als financiële bouwsteen? Dat is nog maar zeer de vraag. Afgelopen weken zijn er diverse publicaties verschenen over Tiny Housing en micro-appartementen met de vraag of hier sprake is van een hype voor hipsters. Er lijkt met de Tiny Housing movement tegemoet te worden gekomen aan de behoefte van grote doelgroepen, de middeninkomens die teveel verdienen voor sociale huur en de ouderen, die hun te grote woning willen verkopen, maar geen aantrekkelijk alternatief hebben. Platform 31 heeft tijdens haar expertmeeting op 13 december 2016 naast de nodige kansen ook knelpunten geïnventariseerd. Een daarvan is het ontbreken van flexibiliteit om kleine appartementen om te zetten naar grotere appartementen, waardoor deze minder aantrekkelijk zijn als beleggingsobject, want hoe courant blijven deze kleine woningen? Daarmee kom ik weer op een van de bouwstenen van Brounen en Koedijk: je mag gerust de keuze maken voor deze aantrekkelijke woonvorm, maar wees je ervan bewust, dat je dan je 'overgespaarde' vermogen als bouwsteen inzet voor je financieel gezonde toekomst.

Ben je financieel fit?

Of draait het voor de volgende generaties niet meer om stenen? Veel columns in het begin van dit nieuwe jaar gaan over dieettips, powerbabes en hoe je met een killerbody het strand op kunt komende zomer; fysieke fitheid lijkt allesbepalend, maar nergens wordt de vraag gesteld: Zorg je ook in financiële zin wel goed voor jezelf? Deze vraag werd mijn kantoorgenote deze week voorgelegd tijdens de workshop 'Building relations' die geleid werd door Yolanda Eijgenstein, onder meer schrijfster van het Happy Worker Boek en eens zakenvrouw van het jaar (1997). Zij stelt deze vraag overigens niet in de context van je financiële planning, zoals Brounen/Koedijk dat doen. De vraag impliceert: ben je succesvol in wat je doet en ken jij je eigen prijs.

De stad van morgen

Toch is het die leefomgeving – naast het werk of financieel succes – die maakt dat mensen gelukkig zijn. Een leefomgeving is aantrekkelijk als die kan inspelen op de veranderende samenleving. Dat is een vraag die de grote steden tegenwoordig bezig houdt. Hoe krijg en behoud ik de inwoner die past bij mijn bedrijfsleven en mijn voorzieningen. Vastgoed en de gekozen woonvorm speelt daarin een belangrijke rol. De dromen van vandaag maken immers de stad van morgen, aldus Stadslab Breda. Er zijn verschillende manieren om samen te wonen en samen te leven. Co-living is er zo een, waarbij leegstaande gebouwen en woningnood worden gecombineerd met het voor de transformatie aan de slag zetten van werkzoekenden met ervaring in de bouw. Samen met Dirk Brounen gaan wij met het komende Speed College in april 2017 op zoek naar antwoorden voor de betekenis van vastgoed in de wereld van morgen. Doet u mee?

Een column van Angélique Claassen, advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](#) en mede oprichter van het online kennis platform [corporatierecht.nl](#).