

Beleggen in een pandje: voorlichting komt alleen van Horrorhuurders en Huisjesmelkers

De rente staat laag, er is veel spaargeld en men zoekt naar rendement met overzichtelijke risico's. Logisch dat beleggen in stenen aantrekkelijk lijkt. Zeker gezien de krapte op de woningmarkt ligt het voor de hand om nu te investeren in een pandje voor de verhuur. Maar bij veel particuliere beleggers ontbreekt goed inzicht in de risico's. Geldverstrekkers zouden een financiële bijsluiter bij hun hypotheek moeten leveren.



Hendrik Schakel

Is mede-oprichter en adviseur bij Viisi Hypotheken



Delen:

De inventarisatie bij een regulier hypotheekadvies gaat met name over de risico's van een gedaald inkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, beëindiging van een relatie, en pensioen. Dit zijn minder relevante risico's bij de aankoop van beleggingspanden. Zolang de huurstroombaan in stand blijft, is er weinig aan de hand. Wie een pand koopt als investering heeft uiteraard al berekend wat de huur, de lasten en de aflossing op de financiering zijn. De kleine vastgoedgelegger zal het pand niet kopen wanneer dit sommetje niet het gewenste resultaat laat zien.

“
Voor zover ik kan zien beperkt de openbare voorlichting zich momenteel tot het Britse tv-programma Horrorhuurders & Huisjesmelkers bij RTL5

Risico op wegvallende huurinkomsten

Een risico dat juist wél telt bij een beleggingshypotheek, is het gevaar van dalende of zelfs wegvallende huurinkomsten. En dat is voor een particulier maar ook zijn hypotheekadviseur op dit moment niet goed in te schatten – ook niet voor ondergetekende. Je hoort genoeg over de voordelen van beleggen in stenen; het internet staat er vol mee, vrienden die een pandje verhuuren vertellen daar enthousiast over. Maar over de negatieve

aspecten en risico's hoor je nog te weinig, en dat kan nare consequenties hebben voor de kleine investeerder.

Huurder met een wietwekerij

Beleggen in stenen voelt vaak als 'zeker'. Maar is dat terecht? Verre van. Beleggen in vastgoed is géén laag-risicobelegging. Spreiding is voor de kleinere vastgoedinvesteerder niet goed mogelijk en een pand is minder gemakkelijk snel te verkopen dan bijvoorbeeld een aandelenportefeuille. En wat doet de huurder met het pand, hoe weet je zeker dat er bijvoorbeeld geen hennepwekerij in gehuisvest wordt?

Horrorhuurders en huisjesmelkers

Gezien de vele risico's is betere voorlichting voor particuliere beleggers hard nodig. Maar hoe zorgen we hiervoor? Welke organen beschikken over de relevante informatie en statistieken, en hoe kunnen die openbaar worden gemaakt? Wie neemt het voortouw? Voor zover ik kan zien beperkt de openbare voorlichting zich momenteel tot het Britse tv-programma Horrorhuurders & Huisjesmelkers bij RTL5.

Maar hoewel deze realityserie de potentiële frictie tussen huurders en verhuurders pijnlijk zichtbaar maakt, speelt het zich af in het Verenigd Koninkrijk, en daar zijn veel zaken toch net even anders geregeld dan bij ons. Zo lijkt het probleem een 'ver van m'n bed-show', terwijl het ook heel dichtbij is.

Lees ook

Steeds meer gemeenten blokkeren buy-to-let voor nieuwbouw

Financiële bijsluiter gewenst

Er zou een soort financiële bijsluiter moeten komen die standaard bij de offerte wordt meegestuurd. Daarin moeten de risico's duidelijk benoemd worden. Idealerweise leveren de AFM en/of de geldverstrekkers de noodzakelijke standaardinformatie. Daarbij denk ik aan de volgende kerncijfers:

- Aantal wanbetalers
- Gemiddelde duur wanbetaling
- Kosten uitzetting en incasso achterstallige huurbetalingen
- Gemiddelde en mediane schade (in euro's) aan woning bij oneigenlijk gebruik ervan
- Gemiddelde leegstandstatio per postcode/stad (zodat een koper kan inschatten hoeveel maanden hij mogelijk zonder huurinkomen zit in een bepaalde huurperiode)

Cijfers verzamelen en anonimiseren

Dergelijke kennis is bij hele grote vastgoedinvesteerders uit de eigen portefeuille te halen. Zij zijn echter niet geneigd om deze informatie openbaar te maken omdat het bedrijfsgevoelige informatie is. Toch kan de overheid door de informatie te verzamelen en te anonimiseren grote waarde toevoegen door marktbrede informatie op te vragen en te delen, een beetje zoals de AFM dat doet met de Marktmonitor die elke vergunninghoudend financieel adviseur elk voorjaar moet invullen.

Zo kunnen we hopelijk voorkomen dat sommige particuliere beleggers slachtoffer worden van een huizenmarkt-zeepbel maar ook dat zij wat minder geneigd zijn om mede-veroorzaker te zijn van alsmaar oplappende huizenprijzen.



TOPJOBS

Senior Broker Construction & Engineering AON	
Senior Broker Bouw & Infra AON	
Accountmanager MKB AON	

[Klik hier voor meer vacatures](#)