



HET GEVOEL VAN EEN ZONNIGE MIDDAG IN MAART

WILLIE AMBERGEN

Ik weet niet hoe het u afgelopen maanden vergaan is, maar als vastgoedprofessional en (kleine) vastgoedfondsenbelegger had ik het best zwaar.

Het zal u niet vreemd voorkomen als ik u meld dat enkele van mijn meest geliefde cliënten helaas failliet zijn gegaan. Ook zal het u niet vreemd voorkomen als ik u meld dat verschillende ontwikkelaars die cliënt bij mij zijn – en die niet failliet zijn gegaan – veel minder en kleiner ontwikkelen dan in de hoogtijdagen.

U zult vermoedelijk gniffelen als ik u vertel dat de tarieven van vastgoedfiscalisten onder druk staan en mijn gemiddelde uurtarief nu best wat lager is dan 5 jaar geleden.

Vermoedelijk zult u wel denken dat ik toch beter had moeten weten als ik schrijf dat de non-listed vastgoedfondsen waarin ik mijn schamele spaarcenten in beleg ook niet helemaal jofel lopen. Bijna trots kan ik u melden dat er nog maar één fonds is waarin ik beleg(de) dat echt failliet is gegaan, maar berustend moet ik u bekennen dat 90% van de fondsen geen 'dividend' meer uitkeert, omdat de bank om extra aflossing vraagt.

Alhoewel ik in deze moeilijke tijden nog steeds een redelijk goede boterham verdien, merk ik nadrukkelijk dat we met elkaar in een vastgoedcrisis leven en dat ik daar als vastgoedfiscalist ook last van heb. Tot het begin van de zomervakantie dacht ik dat de crisis nog wel even zou duren. Soms, als ik een sombere bui had, vroeg ik me wel eens af of ik nog in mijn professionele leven zou meemaken dat vastgoed weer een goed renderende business zou worden. Daarbij had ik van eerdere crisissen reeds geleerd dat je in ieder geval nooit mensen moet geloven die zonder onderbouwing maar met veel overtuigingskracht beloven dat het over een halfjaar beter zal gaan.

Tijdens mijn zomervakantie heb ik gelukkig niet nagedacht aan de vastgoedcrisis, maar heb ik me slechts vrolijk gemaakt over het lokale weerbericht in Schotland.

Nu, na de zomervakantie, merk ik echter dat er toch echt dingen

veranderen, waardoor ik het positieve gevoel dat ik aan mijn vakantie heb overgehouden ook zakelijk kan vasthouden:

- De waarde van mijn aandelen blijkt nu voor het derde jaar achtereenvolgend omhoog te gaan.

- Ik ben al drie kwart jaar bezig om het huis van mijn ouders te verkopen en terwijl er voor de vakantie geheel geen belangstelling voor deze woning was, buitelen de geïnteresseerden nu over elkaar heen. Als ik de NVM mag geloven, is dit verhaal over het pand van mijn ouders slechts een voorbeeld van een nieuwe, positieve, tendens in de woningmarkt.

- Opeens lukt een ontwikkeling van een enorme studentenflat bij een cliënt van mij, waardoor mijn cliënt, maar ook ik, heel gelukkig wordt.

- Opeens melden economen op tv dat de crisis echt voorbij is en het ondernemersvertrouwen sinds juni aan het stijgen is.

- Ook merk ik dat er weer beleggingsfondsen opgezet worden, terwijl ik tot voor kort alleen maar fondsen zag doodbloeden.

Ik weet dat de vastgoedcrisis nog niet voorbij is. Ik weet ook dat er helaas nog wel vastgoedpartijen failliet zullen gaan. Voor de zomervakantie vergeleek ik de vastgoedwereld echter met een gure herfst, waarbij de nog guurdere winter nog moet komen.

Na mijn zomervakantie krijg ik het gelukkige gevoel van een eerste mooie zondagmiddag ergens begin maart. Het voelt altijd heerlijk aan als je dan voor het eerst even buiten kunt zitten, de tuin kunt doorlopen en de warmte van de zon weer op je lijf voelt. Je weet dan dat er nog vele gure dagen gaan komen, maar je weet ook dat de winter echt voorbij gaat en dat het voorjaar lonkt.

Laat ik hopen dat ik dit gevoel van zo'n zondagmiddag in maart ook zakelijk kan vasthouden.

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS Derks Star Busmann