

Checklist beleggen in vastgoed

Je kunt beleggen in beursgenoteerde vastgoedfondsen (vaak aandelen die dagelijks verhandelbaar zijn op de beurs) en in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. De checklist die voor je ligt gaat over niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Daarmee is niet gezegd dat beleggen in beursgenoteerd vastgoed met minder of wellicht meer risico's gepaard gaat.

Als je gaat beleggen in niet-beursgenoteerd vastgoed, moet je jezelf een aantal vragen stellen. Deze kunnen je helpen om vervelende situaties te vermijden, bijvoorbeeld dat je geen rente meer ontvangt of dat jouw geld in zijn geheel verdwijnt. De onderstaande vragen bieden niet de garantie van een veilige belegging, maar kunnen je helpen om de risico's zoveel mogelijk te begrijpen. Je kunt deze vragen ook gebruiken om jouw bestaande belegging te evalueren of om vragen te stellen aan de aanbieder.

TIPS

Gebruik onderstaande vragen om beter inzicht te krijgen in jouw (toekomstige) vastgoedbelegging. In het algemeen geldt:

- Beleg alleen als je volledig begrijpt wat er met jouw geld gebeurt, ken de risico's en de kosten;
- Laat je niet afschepen met vage verhalen, glimmende folders garanderen geen veilige beleggingen;
- Bij twijfel of onduidelijkheid: raadpleeg een deskundige en betrouwbare adviseur of stap niet in.

MELD MISSTANDEN

Als je jouw geld niet meer terugkrijgt, je rente niet ontvangt of iets verdachts tegenkomt, meld dat dan alstublieft bij de AFM. Je kunt contact opnemen met het Meldpunt Financiële Markten (www.afm.nl). Met jouw hulp kunnen wij ons toezicht effectiever maken en eerlijke en transparante financiële markten bevorderen.

De belegging

- Is er een prospectus en/of financiële bijsluiter beschikbaar voor deze belegging?

Vraag de aanbieder naar deze documenten en neem ze goed door. Begrijp je alle informatie? Bij twijfel: raadpleeg een deskundig adviseur of stap niet in.

- Valt de belegging onder het toezicht van de AFM?

Heeft de aanbieder /beheerder een vergunning van de AFM? Is het prospectus goedgekeurd door de AFM? Hoewel toezicht van de AFM geen volledige zekerheid biedt, vermindert het wel de risico's. In de registers op de website van de AFM kun je informatie vinden over welke beleggingen wel en niet onder het toezicht van de AFM vallen:

<http://www.afm.nl/nl/professionals/registers/alle-huidige-registers.aspx>

➤ Is er een website waar je informatie over de belegging kunt vinden?

Dit is wel gebruikelijk. Zo niet, dan zou je antwoord op al jouw vragen moeten kunnen krijgen bij de aanbieder van de belegging. Als je daar niet in slaagt, moet je je nadrukkelijk afvragen of deelname verstandig is. Richt je op de inhoud van de website. Een mooi vormgegeven brochure zegt niets over de kwaliteit van de belegging en biedt geen zekerheid.

➤ Kun je jouw belegging tussentijds verkopen?

Bij sommige soorten niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen is het niet mogelijk om deze tussentijds van de hand te doen. Je moet dan wachten tot de belegging is afgerond. Bij andere beleggingen bestaat de mogelijkheid dat de verkoopmogelijkheid beperkt is. Ook kan het voorkomen dat er geen beperkingen zijn vastgelegd maar dat de belegging in de praktijk toch moeilijk te verkopen is. Je kunt dit nagaan in de voorwaarden die in het prospectus of een informatiebrochure staan.

➤ Is duidelijk welke specifieke risico's je bij deze belegging loopt?

Beleggen in vastgoed is altijd risicovol (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd). Alleen al omdat jouw belegging zich concentreert op één soort product: vastgoed. Omdat de meeste niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen zwaar gefinancierd worden met een hypotheek (vaak tot 75%), loop je niet alleen een vastgoedrisico maar ook een financieringsrisico. Bestaat de mogelijkheid dat je moet bijstorten? Is het vastgoed ook nog geconcentreerd op één markt, in één gebied of zelfs in één pand? Wat gebeurt er (met jouw geld) als de aanbieder niet volledig aan beleggers verkocht wordt of als het project niet doorgaat? Welke voorwaarden heeft een bank gesteld aan het verstrekken van een hypotheek?

De aanbieder

➤ Is de aanbieder van de belegging aangesloten bij de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen?

Je kunt dit controleren op de website van de STV (www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl) Deze stichting is een initiatief uit de markt met als doel het verhogen van de transparantie van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen door het toetsen van de prospectussen. De AFM vindt dit een goed initiatief.

➤ Weet je welke personen achter de aanbieder van de belegging zitten? Hoe lang bestaat dit bedrijf al?

Je kunt bijvoorbeeld een zoekopdracht geven aan een internetzoekmachine en het register van de Kamer van Koophandel raadplegen. Over het algemeen mag worden verwacht dat deze informatie in een prospectus is opgenomen

➤ Vind je op internet negatieve berichten over de aanbieder van de belegging?

Je kunt hiervoor bijvoorbeeld internetfora voor beleggers, financiële media of nieuwsgroepen raadplegen.

➤ Hoe heeft de aanbieder van de belegging in het verleden gepresteerd?

Je kunt het zogenaamde 'trackrecord' vinden op de website van de aanbieder of bij hem opvragen: wat waren de prognoses van gesloten en lopende beleggingen en welk rendement is daadwerkelijk gerealiseerd? Zijn uitkeringen opgeschort of verlaagd? Hebben lopende fondsen te maken met verscherpte maatregelen van de hypotheekverstreckende bank? Als het goed is worden niet alleen de successen vermeld, maar ook de 'missers'. Vraag er eventueel persoonlijk naar.

Het rendement

➤ Is een hoog rendement toegezegd? Wordt dit redelijk onderbouwd?

Denk goed na: hoog rendement betekent over het algemeen ook hoog risico. Het kan echter ook een valse belofte zijn.

➤ Wordt het rendement 'gegarandeerd'? Wordt dit redelijk onderbouwd? Wie verstrekt de garantie?

Het is moeilijk om een rendement te garanderen. Er kunnen zich veel ontwikkelingen voordoen die invloed hebben op het rendement. Indien een aanbieder een rendementsgarantie verstrekt, moet hij dat ook kunnen betalen. Dit geldt ook voor garanties voor terugbetaling van de inleg. Worden er zekerheden geboden? Wat is daarvan de waarde en wanneer worden deze ingeroepen? Ga ook na wie garanties en zekerheden verstrekt.

➤ Is duidelijk welke kosten ten laste komen van jouw rendement?

Over het algemeen mag worden aangenomen dat dit duidelijk in het prospectus is opgenomen. Elke aanbieder van beleggingen brengt bepaalde kosten in rekening, alleen al voor het initiatief van de aanbieder. Deze komen ten laste van de winst die op het vastgoed wordt gemaakt. Het is mogelijk dat meerdere ondernemingen (al dan niet verbonden aan de aanbieder) kosten in rekening brengen voor hun werkzaamheden. Is er sprake van vergoedingen aan (zittende) huurders van het onroerend goed zoals huurvrije periodes?

➤ Heb je een goed zicht op de belastingen die je moet afdragen in verband met de belegging?

Over het algemeen mag worden aangenomen dat dit duidelijk in het prospectus is opgenomen. Als het vastgoed bijvoorbeeld in het buitenland wordt aangekocht, kan dat invloed hebben op uw belastingen.

➤ Wordt er veel bijgeleend om het vastgoed aan te schaffen?

Door veel geld aan te trekken van bijvoorbeeld banken kan een hoger rendement aan beleggers worden geboden. Deze werkwijze brengt echter ook risico's mee: tegenvallende opbrengsten leiden dan sneller tot een faillissement waarbij de bank als eerste haar hypotheekrecht mag uitoefenen. Mogelijk blijft er dan niets over voor de beleggers. Als een bank de financiering niet wil verlengen kan dat ook tot problemen leiden.

Het vastgoed

➤ Begrijp je écht goed wat er precies met jouw geld gebeurt?

Heb je zicht op het vastgoed waarin wordt belegd, hoe de geldstromen lopen en welke ondernemingen tussen jou en het vastgoed zitten? In geval van twijfel: raadpleeg een deskundig adviseur of stap niet in.

➤ Heb je concrete informatie ontvangen over het aan te schaffen of te ontwikkelen vastgoed en eventuele huurders?

Hoeveel panden worden aangeschaft of gebouwd? Als dit slechts één pand of project is, zijn alle rendementen afhankelijk van één pand, één geldstroom, één huurder. Heb je informatie over de huurders en hun kredietwaardigheid ontvangen? Is er sprake van projectontwikkeling? Dat kan tot aanvullende onzekerheden leiden. Is er sprake van leegstand? Wat zijn de vooruitzichten? Hoe lang lopen huurcontracten nog?

➤ Heb je informatie over de waarde van het vastgoed (taxatie)?

Is de taxateur een onafhankelijke partij? Zijn werkwijze en uitgangspunten duidelijk vermeld?

➤ Heb je informatie over de geschiedenis van het vastgoed?

Heb je informatie over de transactiegeschiedenis? Wie zijn de vorige eigenaren? Tegen welke prijzen hebben de vorige eigenaren het vastgoed gekocht? Indien dit een onderneming is met een band met de beheerder/aanbieder kan er sprake zijn van een transactie tegen een verkeerde prijs. Je kunt informatie over het vastgoed bijvoorbeeld ook opvragen bij het kadaster.

➤ Wordt in het buitenland belegd of in bijzonder vastgoed?

Beleggingen in het buitenland zijn moeilijker te controleren en bieden meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld fraude. Bij bijzonder vastgoed kan worden gedacht aan vastgoed anders dan huizen, winkels of kantoorpanden. Bijzonder vastgoed kent ook bijzondere risico's en bijzondere inkomsten

Controle

➤ Worden de cijfers gecontroleerd door een accountant? En is de jaarrekening voorzien van een goedkeurende verklaring van de accountant?

Een goedkeurende verklaring van een accountant vermindert de kans op fraude of verkeerd gebruik van de gelden aanzienlijk.

➤ Is een Raad van Toezicht of Raad van Commissarissen aangesteld om toezicht te houden op de activiteiten van de aanbieder of belegging?

Door het aanstellen van toezichthouders worden de activiteiten in principe beter gecontroleerd en beheerst. Indien een commissaris niet adequaat toezicht houdt, kan hij hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Zijn de toezichthouders volgens jou voldoende onafhankelijk?

➤ Is er een stichting aangesteld om de gang van zaken te controleren en de belangen van beleggers te behartigen?

Vraag je dan ook af hoe onafhankelijk deze stichting daadwerkelijk is en wat zij kan betekenen voor beleggers.