



Elf opvallende zaken bij beleggen buiten toezicht

DE WERKELIJKHEID ACHTER AANBIEDINGEN MET VASTE HOGE RENDEMENTEN

De lage spaarrente houdt de zoektocht van particuliere beleggers naar hoogrenderende 'veilige' investeringen springlevend. Aanbieders van niet-beursgenoteerde beleggingen ruiken hun kans om geld op te halen. Deze producten vertonen een aantal opvallende gelijkenissen die beleggers tot nadenken zouden moeten stemmen.

Het is inmiddels alweer zes jaar geleden dat toezichthouder AFM waarschuwde voor beleggen in niet-beursgenoteerd vastgoed. Sindsdien is het klimaat voor dit soort producten alleen maar verbeterd. De rente is sinds 2012 gedaald van boven de 2 procent tot praktisch nul. Veel mensen met

spaargeld zijn op zoek naar beleggingen die ook maar een beetje renderen, en tegelijk veilig en stabiel zijn.

De overeenkomsten tussen al die aanbiedingen zijn opvallend en veelzeggend. Het gaat meestal om vastgoed, waarbij de bestemmingen variëren van studentenwoningen en vakantiehuizen tot betaalbare huur-

panden en asielzoekerscentra. Hieronder elf zaken die verder opvallen.

1

MET SCHULD OVERLADEN

Door flinke schulden aan te gaan, kunnen aanbieders een hoog rendement voorspiegelen. Maar wel met bijbehorend hoger risico.

Door een groot deel van een beleggingspand te financieren met bankleningen kan een belegger het rendement op de eigen inleg opkrikken. Doordat de bankrente (aanzienlijk) lager is dan het verwachte huurrendement –