

VASTGOEDOBLIGATIES RISICOVOL!

TEKST: GERARD JAGER (ADVANCEBELEGGEN.NL)

Bleggen in vastgoed is in de periode 2004-2008 in Nederland ongekend populair geworden. Dat er vandaag de dag op de vreemdste plekken wordt gebouwd is te danken aan de vele miljoenen van particuliere beleggers met een grenzeloos vertrouwen in de vastgoedaanbieders.

In 2002 en 2003 hebben veel beleggers (op het dieptepunt) de aandelenmarkt verlaten en zijn later in 'stenen' gestapt. Cv-constructies en maatschappen hebben in de loop der jaren plaatsgemaakt voor 'veilige' vastgoedobligaties met een aantrekkelijke rentevergoeding en een mogelijke kans op overwinst bij toekomstige verkoop van het vastgoed. Maar is zo'n obligatiebelegging wel zo veilig? Dat valt nog te bezien naar mijn oordeel. Dan heb ik het nog niet eens over de beleggingen die achteraf gezien ordinaire piramidefondsen bleken te zijn. Nee, dan heb ik het over de vele vastgoedobligaties die per project zijn uitgegeven, al dan niet met toestemming van de AFM.

Een vaak terugkerend scenario is dat een vastgoedinvesteerder winstmogelijkheden ziet in een specifiek project en geldschieters zoekt. De kostprijs van het project is

bijvoorbeeld 10 miljoen euro. Inclusief 1 miljoen euro winstopslag en kosten leidt dit tot een investeringsbehoefte van 11 miljoen euro. Een hypotheekbank is bereid om 60 procent van de koopsom (= 6 miljoen) te financieren. De aanbieder zelf durft 1 ton in het project te steken, dus moet hij 4,9 miljoen euro ophalen bij obligatiebeleggers. Laatstgenoemden ontvangen een rente van bijvoorbeeld 8 procent per jaar plus soms een klein deel van de overwinst bij verkoop van het project.

Evenals aandelen fluctueren commerciële vastgoedprijzen. Na bijvoorbeeld vijf jaar kunnen deze gestegen of gedaald zijn. Laten wij aannemen dat het om een betrouwbare aanbieder gaat en dat de prijs van het vastgoedproject gestegen is. Alle partijen blij dus. Met name de initiatiefnemer. Die kan vrijwel zonder risico de bulk van de winst in zijn zak steken. Echter, stel dat het project te duur is gekocht en dat na vijf jaar ook nog eens de prijs per saldo met 20 procent is gedaald. Waarde bij verkoop dus 8 miljoen euro. Wat zijn dan de financiële uitkomsten? De hypotheekbank springt eruit met haar eerste hypotheek van 6 miljoen. Resteert voor de obligatiebeleggers te verdelen 2 miljoen, inclusief de ton inleg van de aanbieder. Diezelfde obligatiebeleggers hebben samen 4,9 miljoen geïnvesteerd. Van de inleg van die 'veilige' obligaties blijft dus bij verkoop van het project na vijf jaar minder dan de helft over, ten dele gecompenseerd door ontvangen rente over die vijf jaar.

Mijn stelling is dat vastgoedaanbieders de beleggersterm 'obligatie' misbruiken. Het risico van een vastgoedobligatie is in mijn ogen zelfs groter dan een goed gespreide aandelenbelegging.

Tip: Ga uitsluitend in zee met aanbieders die u goed kent. Voorts moet u zich bewust zijn van de niet geringe beleggingsrisico's. De AFM zou er goed aan doen de gebezigde beleggingstermen beter te bewaken. ■



GIRO
44

SAVE

GREENPEACE.NL

Gratis advertentie