



appartement is al verhuurd en de bewoner heeft aangegeven te willen blijven zitten nadat de woning in partjes is verdeeld.

De totale investering in deze woning bedraagt iets meer dan 142 duizend euro. Het bedrag is opgesplitst in 26 certificaten van elk circa 5500 euro. Er is vooralsnog één certificaat verkocht (peildatum 18 november).

Het investeringsbedrag zal overgemaakt worden op de rekening van de beheerder, die de woning zelf even daarvoor al voor 120 duizend euro heeft gekocht, zo blijkt uit het prospectus. De ruim 22 duizend euro boven de aankoopwaarde wordt onder andere gebruikt om de overdrachtsbelasting, notaris-kosten en een courtage voor SEHK te betalen. Deze courtage bedraagt 7495 euro, ruim 5 procent van de totale investering. Dit is de maximale vergoeding die de aanbieder volgens het informatiememorandum in rekening mag brengen.

Het rendement moet komen uit het verhuurtarief van 805 euro per maand. Hier blijft netto 474,50 euro van over vanwege stevige kosten. Hieronder valt ook een maandelijkse beheervergoeding van krap 90 euro die gedeeltelijk terugvloeit naar SEHK.

Beleggers die direct in huurwoningen willen beleggen en in zee gaan met SEHK geven veel rompslomp uit handen. Hier staat tegenover dat een flink deel van het rendement weglekt als gevolg van stevige kosten. Bij de andere aangeboden huizen bedraagt de courtage ook circa 7500 euro – in de meeste gevallen meer dan 5 procent van de inleg – en er gaat iedere maand zo tussen de 11 en 20 procent van de huurinkomsten op aan een beheervergoeding.

RISICO'S

“Het slimme alternatief voor sparen”, zo kopt de website van de

HET RENDEMENT MOET KOMEN UIT HET VERHUURTARIEF VAN 805 EURO PER MAAND. HIER BLIJFT NETTO 474,50 EURO VAN OVER VANWEGE STEVIGE KOSTEN

SEHK. “Hoeveel rente krijgt u van uw bank? Uw spaargeld verdient een hoger rendement. Bij Samen Een Huis Kopen ontvangt u maar liefst vanaf 4 procent.” De indruk wordt gewekt dat beleggen in huurwoningen een vergelijkbaar risicoprofiel heeft als een spaarrekening. Dat is niet waar.

“Het maximale verlies dat een belegger kan lijden, is zijn inlegbedrag inclusief de kosten bij aanschaf van de certificaten”, zo blijkt uit de risicoparagraaf in het informatiememorandum. Toegegeven, doordat niet met schulden wordt gewerkt, is de kans dat de hele inleg verdwijnt gering (het huis zal dan nul euro waard moeten worden).

Dat neemt niet weg dat leegstand of nalatige huurders, onvoorzien onderhoud of schade en waardedalingen van de woning voor rendementen kunnen zorgen die ook fors onder de nul procent liggen.

SEHK legt een reservepotje aan om ook bij tegenvallers nog drie maanden rendement uit te kunnen blijven keren, maar het is de vraag hoe hard deze garantie is. Ook moeten beleggers zich re-

aliseren dat zij zelf deze verzekeringspremie betalen. Zo wordt bij het Schiedamse appartement ruim 6 duizend euro van de investering ingehouden om te storten in het reservepotje.

LANGE TERMIJN

Beleggen in vastgoed is over het algemeen een langetermijnverhaal, ook bij SEHK. In principe wordt het vastgoed voor onbepaalde tijd aangehouden. Er zijn slechts twee uitzonderingsgevallen. Ten eerste kan de beheerder, waar SEHK enig bestuurder van is, tot verkoop overgaan als het voorziet dat huurinkomsten zullen tegenvallen. Ten tweede zal er (automatisch) verkocht worden als minstens driekwart van alle certificaten gedurende dertig dagen op het platform te koop worden aangeboden.

Het lijkt aannemelijk dat certificaathouders in een dergelijk scenario niet op de hoofdprijs hoeven te rekenen. Certificaathouders hebben geen enkele stem in het besluit tot verkoop. Ook als zij bijvoorbeeld de verkoopprijs te laag vinden, zullen zij afstand moeten doen van hun stukken bij een verkoop. Individuele beleggers hebben geen enkele zeggenschap over hun investering.

Beleggers kunnen hun certificaten wel verkopen aan andere beleggers die actief zijn op het platform van SEHK tegen een provisie van 0,4 procent van de transactiewaarde. Gezien de beperkte omvang van deze groep beleggers is het echter de vraag of er voldoende handel zal zijn om van de stukken af te komen.

EINDOORDEEL

SEHK biedt een rendement van 4 procent. Dat lijkt onvoldoende om een belegger te compenseren voor de risico's die worden gelopen. De belegging valt buiten het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.