

Weinig om op te bouwen

De laatste tijd zijn beleggingen in buitenlandse vastgoedprojecten in een slecht daglicht komen te staan. De projecten Golden Sun Resorts in Turkije en Royal Dubai in Dubai bleken op drijfzand te berusten en de aanbieders vertrokken met de noorderzon. Dit leverde honderden gedupeerde beleggers op, die ieder minimaal 50.000 euro in de frauderende fondsen hadden gestoken. Naast deze criminele praktijken kennen beleggingen in exotische vastgoedprojecten nog meer negatieve keerzijden.

door: Gabor Mooij

Bij de Golden Sun en Royal Dubai – affaires ging het om projecten die schitterende rendementen van respectievelijk 12,8 en 12,5 procent boden. De beleggers konden de projecten financieren met obligaties met een looptijd van drie jaar. Inleg in de projecten was mogelijk vanaf 50.000 euro. Hiermee waren de achterliggende vastgoedfondsen niet vergunningplichtig richting de AFM. Dit betekende ook dat ze geen prospectus hoefden uit te brengen die voldeed aan wettelijke eisen. Bij nader onderzoek van Bartels advocaten bleek een prospectus van Golden Sun valse stukken te bevatten over hypotheek en kadastrale rechten.

Ook nu nog zijn er aanbieders zoals Palm Invest en TRE Investments die kortlopende obligaties (periode van drie jaar) in vastgoedprojecten in respectievelijk Dubai en Turkije aanbieden. Niet geheel verrassend ligt ook hier de ondergrens van de investering op 50.000 euro. De rendementen zijn ook zeer aantrekkelijk, namelijk tussen de negen en tien procent per jaar. “Door de onzekerheid op de beurs verkopen beleggers aandelen. Ze denken dan als alternatief in dubieuze vastgoedprojecten te moeten beleggen”, zegt Dion Bartels, pen- en woordvoerder van de Vereniging Vastgoed Participanten (VVP).

Zekerheid

Bij de obligaties die de belegger koopt, gaat het in feite om een lening van de belegger aan de aanbieder. Als onderpand voor de lening fungeert een hypotheek op de nog te ontwikkelen grond. Hierbij gaat het al snel om een schijnzekerheid. Bij Golden Sun was bijvoorbeeld zelfs sprake van regelrecht bedrog. De hypotheekstukken bleken te zijn vervalst.

Een hypotheek in landen als Turkije en Dubai is niet vergelijkbaar met die in Nederland. De kwaliteit van ons beproefde systeem van notaris-kadaster-hypotheek-bank, dat het beste is in de wereld, is niet te vergelijken met het hypotheeksysteem in die landen. Een hypotheek is er gewoon een lening en Dubai kent bijvoorbeeld geen onafhankelijk kadaster.

Wil je weten of de hypotheek betrouwbaar is dan heb je een verklaring nodig van een grote internationale accountant dat de hypotheek in orde is. Deze verklaring moet ondertekend zijn door het lokale kantoor van de betreffende accountantsorganisatie. Het beste is dat de verklaring daarnaast ook nog door de Nederlandse vestiging van de accountant is ondertekend. Bij een betrouwbare aanbieder zou je een dergelijke verklaring gewoon in de prospectus terug moeten kunnen vinden.

Informatievoorziening

Naast de minimuminleg van 50.000 euro kunnen aanbieder de vergunning- en prospectusplicht van de AFM ook omzeilen door minder dan 2,5 miljoen euro met een project op te halen. Met dit soort trucs hoeven de aanbieders niet te voldoen aan de eisen die de wet stelt aan de inhoud en de transparantie van de informatievoorziening. Ze kunnen dan ook geheel zelf bepalen welke informatie ze aan een belegger verstrekken en in wat voor vorm ze dat doen.

Volgens Bartels heeft een belegger voldoende informatie als er aan een drietal voorwaarden is voldaan. “Ten eerste moet je een trackrecord op de website van de aanbieder kunnen vinden. Het gaat om jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en cv’s van de mensen achter de aanbieder. Van deze personen zou daarnaast je ook een uitgebreide persoonsbeschrijving terug moeten kunnen inzien. Een derde teken van goede informatievoorziening is een duidelijke rendementsberekening. Daarbij kan je stellen dat alle rendementen boven de twaalf procent verdacht zijn”.

Op de websites van aanbieders zoals Palm Invest en TRE Investments is dergelijke informatie niet terug te vinden. Ook een informatieverzoek van Bartels bij Palm Invest leidde tot niets. “Ik heb ze om concrete informatie over hun projecten gevraagd, maar ze kwamen niet met die informatie over de brug.

Ver en onzeker

Aan het beleggen in vastgoedprojecten in zuidelijke landen kleven talrijke risico's. Je loopt ten eerste het risico dat je met een onbetrouwbare aanbieder te maken hebt. Dat is overigens vrij eenvoudig na te gaan. Er zou een alarmbelletje bij je moet gaan rinkelen als een aanbieder de vergunningplicht omzeilt, met onwerkelijke rendementen schermt en gebrekkige informatie over projecten verstrekt. Verder lever je je niet alleen over aan de aanbieder maar ook aan de ontwikkelingen en regelgeving in een land met een geheel andere wetgeving en traditie. Daarbij moet je maar afwachten of de plannen voor de grond daadwerkelijk worden uitgevoerd en zo ja wat de uiteindelijke opbrengst ervan is. Dat is bij elkaar wel erg veel risico als je je geld in één stukje buitenlandse grond stopt. “Je hebt geen spreiding van je belegging. Beleggers kunnen beter kiezen voor een gewoon beleggingsfonds. Dan hebben ze meer zicht op hun belegging en een betere risicospreiding in hun beleggingen”, zegt Henri Lantsheer, directeur van de Stichting CV in Nood. Deze stichting behartigt de belangen van vastgoedbeleggers. Lantsheer vindt dat particuliere beleggers helemaal niet aan een vastgoedproject moeten beginnen. “Er zijn teveel factoren waar het mis op kan gaan. Een particuliere belegger kan die factoren niet allemaal inschatten.”

Beleggers die toch hun geld aan een ver en onzeker vastgoedavontuur willen besteden, kunnen het beste eerst te rade gaan bij een deskundige “Je kun aan een notaris, accountant, fiscalist of advocaat vragen of deze schriftelijk wil verklaren dat het om een goed product gaat. Doet hij dat niet dan moet je er niet aan beginnen. De deskundige zal nooit een verklaring afgeven als hij het risico loopt later aansprakelijk te worden gesteld voor een verkeerd advies”, stelt Bartels.

Al met al voldoende signalen om je niet aan een exotisch vastgoedavontuur te wagen. Je hebt te maken met teveel risico's en je hebt zelf te weinig zicht op wat er met je geld gebeurt. Daarnaast ben je als je het goed wilt aanpakken ook nog het nodige geld en de nodige tijd kwijt aan onderzoek en adviezen. Je kunt je pijlen beter op andere minder spectaculaire beleggingen te richten. Met de opbrengsten daarvan kan je dan altijd nog op een waarschijnlijk veel prettigere wijze kennismaken met een ver en exotische oord.