

# Het financiële Wilde Westen

Het Financieele Dagblad (Krant)  
20-03-2010

Door André de Vos

Boven de euro 50.000 begint het financiële Wilde Westen, met amper toezicht op beleggingsinstellingen. Wie gelooft in al te fraaie rendementen op teak, buitenlands vastgoed of andere exotica kan zichzelf lelijk in de voet schieten.

Margon van den Berg weet het ook niet meer. Ze heeft geen idee of ze iets gaat terugzien van de euro 150.000 die ze in Partrust heeft belegd. Jarenlang kreeg ze de door Partrust beloofde rente maandelijks overgemaakt. Maar nu is Partrust failliet. De directie wordt verdacht van piramidespel: ingelegd kapitaal is niet belegd, maar gebruikt om andere beleggers rendement te betalen.

'Ik ken een van de directeuren al twintig jaar. Dat is geen oplichter, daar ben ik nog steeds van overtuigd. Ik heb zelfs teksten geschreven voor het bedrijf. Ik ben begonnen met euro 50.000 spaargeld. Later kwam daar nog eens de erfenis van mijn ouders van euro 100.000 bij. Dat geld was mijn appeltje voor de dorst en het jaarlijkse rendement een noodzakelijke aanvulling op mijn inkomen. Ik ben geen ervaren belegger, maar ik vond die rendementen goed onderbouwd. Achteraf denk ik, had ik mijn geld maar gewoon op een spaarrekening gezet. Zuinig en zeker, zoals het de kleindochter van een kruidenier betaamt.'

Partrust kreeg vorig jaar een dwangsom opgelegd van toezichthouder AFM omdat het bedrijf onvoldoende informatie verschaftte aan zijn obligatiehouders. Een primeur. Voor het eerst greep de AFM in bij een instelling die beleggingen verkoopt van euro 50.000 of meer. Deze instellingen vallen niet onder het reguliere AFM-toezicht, maar sinds oktober 2008 biedt de Wet oneerlijke handelspraktijken de AFM de mogelijkheid om een dwangsom of boete op te leggen bij misleidende informatie of agressieve verkoopmethoden. Inmiddels onderzoekt de toezichthouder een tiental 50.000+-beleggingsinstellingen. 'We kunnen bij dit soort instellingen alleen achteraf ingrijpen', geeft Flore Kraaijeveld van de AFM toe. 'Dan is het leed vaak al geschied. Onder de euro 50.000 hebben we meer toezichtinstrumenten. Dan moeten instellingen een goedgekeurd prospectus maken en zijn er eisen aan de bedrijfsvoering. Boven de euro 50.000 hoeft dat niet. Daarom zijn die beleggingen veel risicovoller.'

Dat hebben de beleggers in Partrust en TRE Investments, dat ook door de AFM is aangepakt, gemerkt. Zoals ook de beleggers in Palm Invest, Easy Life en Royal Dubai hebben ontdekt dat er boven de euro 50.000 veel mis kan gaan. 'Dubieuze partijen gaan per definitie boven dat bedrag zitten om zo het AFM-toezicht te ontlopen', zegt Jan Maarten Slagter, directeur van de Vereniging van Effectenbezitters, die al eerder waarschuwde voor Partrust. 'Het enige dat echt zou helpen is een veel hoger drempelbedrag. De gedachte is dat boven de euro 50.000 alleen professionele beleggers actief zijn, maar de mensen die slachtoffer worden van malafide partijen zijn juist vaak middle-of-the-road beleggers - met overwaarde op hun huis of een kleine erfenis - die zich laten verleiden door de gouden bergen die worden beloofd.'

## Waarschuwingssignalen

Hoge gegarandeerde rendementen, kantoren in het buitenland, ingewikkelde bv-constructies en grootscheepse reclamecampagnes in financiële media. Er zijn nogal wat 'red flags' bij dubieuze 50.000+-beleggingen. Partrust bood zijn obligatiehouders ruim 10% rendement per jaar. Palm Invest en Easy Life zaten op hetzelfde niveau.

'Hoog rendement = hoog risico, dat blijft de gulden regel', zegt Frans Roest, die recent een boek heeft geschreven over beleggingsfraudes. Roest is in zijn dagelijks werk bij het Openbaar Ministerie betrokken bij de vervolging van fraudeurs, maar hij schreef Beleggen in gebakken lucht op persoonlijke titel. 'Er zijn beleggers die er steeds weer in trappen. Aan de ene kant zijn dat de mensen die puur voor het hoge rendement gaan. Calculerende, vaak ervaren beleggers die er rekening mee houden dat het mis kan gaan en proberen op tijd uit te stappen. Er is ook een groep naïeve en

gemakzuchtige beleggers die vertrouwen op de goede bedoelingen van de aanbieders, die ze vaak ook persoonlijk kennen. Onervaren beleggers die al hun geld bij één partij onderbrengen.'

Juist de tweede categorie is een dankbare prooi voor oplichters. Er circuleren onder oplichters zelfs 'sucker lists' met hun adresgegevens. Wie één keer om de tuin is geleid overkomt het vaak ook een tweede keer. Roest: 'Het is net als bij geweldsslachtoffers. Die zijn vaak ook meer dan één keer slachtoffer.'

Vrijwel iedereen in beleggingsland, inclusief de AFM zelf, vindt dat het bedrag waaronder strenger toezicht wordt gehouden omhoog moet. Volgens de AFM wordt de huidige euro 50.000 bepaald door Europese wetgeving. 'Als je die grens veel hoger legt, wordt het toch lastiger voor oplichters', denkt Roest, die ondanks alle publiciteit rond recente schandalen een hausse verwacht in het aantal fraudezaken. 'De rentestand is erg laag en er is bij consumenten nog altijd veel kapitaal. Dan kiezen sommige mensen voor veel risico.'

Financieel adviseur Kapé Breukelaar heeft een aantal 50.000+-fondsen ruim voordat ze in moeilijkheden kwamen al naar de prullenbak verwezen. Hij ziet nog steeds nieuwe wanproducten voorbijkomen. 'Er zijn ook mooie producten boven de euro 50.000, maar die moet je goed zoeken. Mijn methode is heel simpel. Ik probeer de onderliggende rekensommen bij het rendement te kraken. Als dat lukt, is het geen goede belegging. Recent heb ik het Centaurus Residential Fund V besproken. Daar blijkt van de onderbouwing weinig te deugen. Er wordt bijvoorbeeld minder dan euro 75 per woning aan onderhoudskosten gereserveerd. Ja, zo kan ik het ook.'

#### Extra zekerheid voor belegger

Het lijkt voor serieuze beleggingsinstellingen raadzaam om onder de euro 50.000 te gaan zitten. Dat betekent weliswaar administratieve lasten die jaarlijks in de vele tienduizenden euro's kunnen lopen, maar het AFM-toezicht is wel een extra zekerheid voor de belegger. 'Wij hebben steeds minder producten boven de euro 50.000', zegt Sander Haas, directeur van vastgoedbelegger Homburg Participaties. 'Wij hebben een doorlopende vergunning van de AFM, dus dat geeft de belegger zekerheid. Bovendien zijn we al veertig jaar actief in deze markt. Toch kiezen we steeds vaker voor producten met een veel lager instapbedrag. Dat is makkelijker voor de belegger, die zo kan spreiden. Als je alleen met professionele beleggers te maken wilt hebben, kun je de grens beter op euro 250.000 leggen.'

Ook voormalig financieel journalist Willem Middelkoop zit met zijn Gold&Discovery Fund boven de euro 50.000. Een bewuste keuze. 'Boven de euro 50.000 begint het financiële Wilde Westen. We hebben overwogen om juist daarom veel hoger te gaan zitten, ook al omdat de gemiddelde belegging bij ons euro 140.000 is. Maar hoe hoger het bedrag, hoe moeilijker het voor kleinere beleggers is om in te stappen.' Deelneming onder de euro 50.000 is geen optie, vindt Middelkoop. 'Zonder toezicht van de AFM kun je een fonds veel sneller opstarten.'

Als je onder AFM-toezicht valt, ben je bovendien de kosten van een fte kwijt aan extra administratie. We doen het dus zonder AFM-toezicht. Voor ons is dat niet zo erg. We hebben ruim honderd ervaren participanten. Die kennen ons, die weten wat we doen. We hebben een transparante structuur, een betrouwbare accountant, KPMG, en het belegde geld komt feitelijk nooit in onze handen, we kunnen er alleen mee handelen. Echte beleggers zien het verschil met dubieuze fondsen.' Middelkoop verwacht geen wonderen van meer toezicht. 'DSB en Terra Vitalis stonden onder toezicht, maar veel heeft het niet geholpen. Sinds de kredietcrisis geloven beleggers niet meer in instellingen. Ze vertrouwen op mensen.'

Een belegging met minimale inleg van euro 50.000 is voor weinig beleggers interessant. Voor een goede spreiding moet de totale beleggingsportefeuille dan al gauw een euro 1 mln bedragen.

'Eigenlijk hoeft een belegger zich maar één ding af te vragen', adviseert VEB-directeur Slagter. 'Waarom euro 50.000 in één belegging stoppen als er zo veel andere mogelijkheden zijn met een veel lager instapbedrag?'

Illustratie: R. Venke van Geerik

Zonder toezicht Wanneer wordt er toezicht gehouden bij beleggingen en wanneer niet? De AFM houdt geen preventief toezicht bij beleggingsobjecten met een hogere inleg dan euro 50.000. Ook als een instelling bij een emissie minder dan euro 2,5 mln ophaalt, is er geen toezicht, zelfs al liggen de instapbedragen onder de euro 50.000. Hetzelfde geldt voor instellingen met minder dan honderd deelnemers. Instellingen die niet onder AFM-toezicht vallen, moeten dat melden aan beleggers. Als ze al een prospectus uitgeven, wordt die niet door de AFM getoetst.

Dubieus

Hoe zijn mogelijke dubieuze beleggingen te herkennen?

- Inleg vanaf euro 50.000 (óf een totale emissie onder de euro 2,5 mln óf minder dan honderd deelnemers)
- Hoge gegarandeerde rendementen (+10%)
- Gegarandeerde terugbetaling inleg
- Exotische beleggingsobjecten
- Riskante beleggingen die worden aangeduid als 'veilige leningen'
- Grootscheepse, agressieve reclamecampagnes
- Ondeugdelijke onderbouwing rendement
- Onnodig ingewikkelde bedrijvenstructuur
- Weinig of geen eigen vermogen
- Directeuren met weinig ervaring en reputatie in beleggingswereld
- Veel (negatieve) discussie op internetfora over fondsen en directeuren
- Geen raad van toezicht, beperkte prospectus

Bron: Het Financieele Dagblad

Publicatie datum: 2010-03-20

Sectie: Geld

Paginnummer: Pg.44

Auteur: Van de redactie