

Vastgoedbeleggers verliezen miljoenen na verkoop Propertize

Opkoper van hypotheeken Goldman Sachs wil directe aflossing of eist onderpand op

Cor de Horde en Eva Rooijers
Amsterdam

Een groep van 1300 particuliere beleggers dreigt zijn inleg in vastgoedprojecten kwijt te raken omdat hun bank Propertize, het voormalige SNS Property Finance, de bijbehorende hypothecaire leningen heeft doorverkocht aan Goldman Sachs.

Het vastgoedfonds dat het geld van de beleggers beheert, Van Boom & Slettenhaar (B&S), vreest dat binnenkort beleggers in veel meer projecten hun geld kwijtraken door de uitverkoop bij Propertize. De 'bad bank', sinds de nationalisatie van SNS Reaal in 2013 in handen van de Staat, verkoopt op last van het ministerie van Financiën in hoog tempo hypotheeken aan opkopers. Op dit moment loopt er een procedure om de portefeuille van Propertize van € 3,5 mrd als geheel te verkopen.

De 1300 particulieren hebben voor de crisis meer dan € 60 mln ingelegd in twee fondsen van B&S. Dat geld zijn ze vrijwel zeker kwijt. Goldman Sachs, die de bijbehorende leningen in december kocht, eist onmiddellijke aflossing van de schuld van € 88 mln. De beleggers zijn hier zelf niet toe in staat. Bijna al het vastgoed staat onderwater en alternatieve banken willen niet herfinancieren. Hierdoor kan Goldman Sachs het onderliggende vastgoed opeisen, waaronder de rechtbank aan de Parnassusweg in Amsterdam.

B&S tekende eerder tevergeefs bezwaar aan tegen de verkoop van de leningen en deed een 'moreel appel' aan minister Jeroen Dijsselbloem (Financiën). 'Wij vinden het schandalig', zegt Gerton van Boom van B&S over de gang van zaken. 'Dijss-

1300 investeerders

Veel particuliere beleggers dreigen inleg kwijt te raken

Dijsselbloem

Minister spreekt van beleggersrisico

selbloem instrueert banken om het klantenbelang centraal te stellen. Maar het belang van onze beleggers telt voor hem niet mee. Van een socialistische minister had ik meer zorgvuldigheid verwacht. De verkoop van Propertize gaat nog een tsunami aan ellende veroorzaken.'

Het verzet van B&S noopte Kamerleden in november al tot het stellen van Kamervragen. Dijsselbloem antwoordde dat het niet de taak van de Staat is om fondsen van financiering te blijven voorzien. Het doel was immers om bad bank Propertize geheel af te bouwen.

Bij die verkoop komen de leningen in handen van durfinvesteerders of zakenbanken. Dit soort partijen gaat vaak veel rigouzeuzer te werk in een leningportefeuille dan de Nederlandse grootbanken, die

ook aan hun reputatie onder klanten moeten denken. 'Het zijn geen langetermijnfinanciers in deze markt', zegt Robert-Jan Peters, directeur van de financieringstak van vastgoedadviseur CBRE. 'Ze zijn gespecialiseerd in geld verdienen op problemleningen.'

Deze durfinvesteerders kopen de leningen vaak met forse kortingen. Loopt de looptijd van een lening af die niet of een beetje onder water staat, dan eisen ze de lening meestal direct op. Of ze verlengen de lening met een jaar, maar wel tegen een fors hoger rentetarief. 'Heel logisch', zegt Peters. 'Als een klant meer geld gaat verdienen als de lening een jaar later wordt afgelost, dan willen die partijen een stukje van de extra inkomsten.'

Dijsselbloem wees er eind vorig

jaar nog fijntjes op dat beleggers investeren om rendement te maken. 'Daar hoort ook het risico bij geld te verliezen. De waarde van de legging hangt af van de gekozen investering door het fonds. De verantwoordelijkheid voor de inleg van de belegger ligt dus bij de beheerders van de vastgoedfondsen die de investering doen en daarvoor een beheervergoeding krijgen.'

Het steekt Van Boom dat ze niet meer tijd krijgen. Dan zouden beleggers zeker nog een deel van hun inleg terug hebben gezien, meent hij. 'De vastgoedmarkt herstelt zich. Voor het eerst in jaren stijgen de waardes van ons vastgoed weer. Wij hebben bovendien altijd rente en aflossing betaald.'

Goldman Sachs zegt niet op individuele gevallen te reageren.