

Checklist

Onderhandse Beleggingen

Onze financieel expert Kapé Breukelaar beoordeelde voor FiscAlert vele honderden financiële producten. Hij maakte een checklist van 20 checks, speciaal voor onderhandse beleggingen en crowdfunding:

- ☐ Vaste gegarandeerde rendementen hoger dan 5%? Wees voorzichtig.
- ☐ Prognoserendementen hoger dan 8%? Wees heel kritisch.
- ☐ Vaste garandeerde rendementen hoger dan 8%? Afblijven.
- ☐ Stel jezelf de vraag waarom de bank het project niet wil financieren? Te risicovol project? Of zit de bank er al in met alle zekerheden en mag jij het risicodeel gaan lenen?
- ☐ Als er sprake is van garanties, wie staat er dan garant? Is die partij ook echt in staat om te betalen als het fout gaat?
- ☐ Check op Google Streetview het vestigingsadres. Woonhuis of Coworking locatie zoals Regus? Niet goed.
- ☐ Check het vestigingsadres bij de KvK. Staat er een waslijst aan BV's en andere entiteiten? Wees dan alert.
- ☐ Bestaat de aanbieder pas net? Niet doen, laat ze eerst maar eens ervaring opdoen en zich bewijzen.
- ☐ Check bij de KvK wanneer de laatste jaarrekening is gedeponneerd. Is nu bijvoorbeeld 2023 nog niet gedeponneerd dan is men in overtreding.
- ☐ Vraag die jaarrekening ook op bij de KvK (kost een paar euro) en bekijk de balans. Kijk of wat men wil lenen wel in verhouding staat tot het eigen vermogen van de BV.
- ☐ Google de aanbieder of vraag AI om een check te doen.
- ☐ Idem voor de directie. Hebben ze relevante ervaring in wat ze aanbieden of hebben ze alleen een mooi verhaal?

- ☐ Waar gaan ze het geld voor gebruiken? Kun jij een inschatting maken of het een haalbaar project is? Zo nee, waarom overweeg je er dan geld in te steken? 'Niet goed geld weg' is fundamenteel anders dan 'niet goed min 30%'.
- ☐ Zijn de prognoses en berekeningen realistisch? Reken zelf eens door wat er gebeurt als de opbrengsten 15% lager zijn en de kosten 15% hoger.
- ☐ Wat is het verdienmodel van de aanbieder zoals het crowdfunding platform? Doen ze echte checks of pakken ze gewoon hun commissie?
- ☐ Waaraan verdient de beheerder zijn geld? Vaak loop jij als investeerder al het risico. Als het heel goed gaat pakt de beheerder heel veel rendement, vaak tegen een minimale eigen inbreng. Dat lokt risico nemen uit.
- ☐ Bekijk welke adviseurs betrokken zijn: accountant, juristen, bewaarder. Zijn het bekende namen met een goede reputatie? Trek ze even na via AI of Google.
- ☐ Kijk of er een stichting bewaarder is. Zo kan de beheerder niet zomaar aan de centen komen. En is er een onafhankelijke administrateur?
- ☐ Kun je er tussentijds ook weer uit of zit je er jarenlang aan vast? En als je er tussentijds uit kunt, wie koopt jouw investering dan? Meestal is 'verhandelbaarheid' een papieren belofte en komt er in de praktijk niks van terecht. Vaste gegarandeerde rendementen hoger dan 5%? Wees voorzichtig.
- ☐ Geen prospectus en geen AFM-toezicht? Dan moet je echt superterughoudend en heel kritisch zijn. Waarom zou je daarin willen beleggen? Alternatieven genoeg die wel onder toezicht staan.