

Max Property Group: 'Blockchain maakt vastgoedbeleggen toegankelijker en transparanter'

13-12-2018 09:38

VJ sprak met Esther Dekker van Max Property Group over hun nieuwste vastgoedfonds. Het bijzondere hieraan is dat het fonds op de blockchain opereert. Wat zijn hier de voordelen van? "Blockchain technologie is volgens ons de oplossing voor de inefficiënte manier waarop de vastgoedmarkt werkt en maakt beleggen voor meer mensen bereikbaar."

In 2016 zette Max Property Group haar eerste vastgoedfonds op, Max Property Fund I. Het fonds werd succesvol gevuld binnen het eerste jaar na opening. Daarna volgde nog een fonds in Duitsland en in het Verenigd Koninkrijk. Nu wordt gestart met het Max Property Fund II, een fonds ter waarde van €2,5 miljoen dat zich zal richten op het aankopen van huurwoningen in Rotterdam en omstreken. Het fonds biedt een rendement van 6,25% plus 40% winstdeling. Het bijzondere aan dit fonds is dat het één van de eerste vastgoedfondsen op de blockchain zal zijn. Maar wat zijn hier de voordelen van?

Esther Dekker vertelt aan VJ dat zowel bij het openen van de fondsen als tijdens de looptijd Max Property Group tegen bepaalde problemen aan liep. "Blockchain-technologie is volgens ons de oplossing voor de inefficiënte manier waarop de vastgoedmarkt werkt en maakt het vastgoedbeleggen transparanter en toegankelijker."

Niet efficiënt

Als eerste voorbeeld noemt Dekker de werkwijze van de vastgoedmarkt. Want hoewel de vastgoedmarkt misschien wel één van de grootste markten ter wereld is, is de manier waarop men werkt niet efficiënt. Veel processen gaan tegenwoordig wel per e-mail maar er komt alsnog veel print, scan en dus eigenlijk handwerk bij kijken. Dekker vertelt: "Als een investeerder wil investeren in een vastgoedfonds dan moet deze de zogenaamde 'ken uw klant' procedure doorlopen. Wij moeten kunnen controleren of er bijvoorbeeld geen geld wordt witgewassen of dat een investeerder misschien wel een terrorist is. Op dit moment moeten alle documenten gemaïld worden naar de fondsadministrateur die vervolgens alles controleert."

Kostbaar

Daarnaast is het opzetten van een fonds kostbaar. "Adviseurs zoals notarissen, accountants en advocaten willen op voorhand betaald worden zonder dat er nog maar een euro is opgehaald binnen het fonds," zegt Dekker.

Dit maakt dat de minimale inleg voor een vastgoedfonds hoog is. Hierdoor is investeren in een vastgoedfonds niet voor iedereen weggelegd. Dekker vervolgt: "En ben je eenmaal ingestapt in een fonds? Dan is de looptijd vaak 7 tot 10 jaar, waardoor het geïnvesteerde geld als het ware 'vast' zit. Dit maakt de vastgoedmarkt niet liquide en slechts toegankelijk voor een klein gedeelte van de bevolking."

Als laatste probleem stipt Dekker de juistheid van informatie aan. "Omdat er veel verschillende belanghebbenden bij een transactie aanwezig zijn duurt het lang voordat een transactie rond is. Alle partijen hebben namelijk een stukje informatie tot hun beschikking wat uiteindelijk de puzzel voor ons als koper compleet moet maken." Het duurt niet alleen lang voordat alle informatie voor handen is, daarnaast is het ook nog eens moeilijk te beoordelen of de informatie die wordt gegeven wel de meest recente en juiste informatie is.

Mogelijkheden met blockchain

Hier gaat het gebruik van blockchain verandering in brengen, aldus Dekker, want de technologie biedt een aantal oplossingen voor de dagelijkse problemen. "Blockchain heeft één eigenschap die erg waardevol is. Dat is het onweerlegbaar vastleggen van transacties. Dit kan omdat informatie data pas wordt bijgeschreven in de blockchain als alle deelnemers bevestigd hebben dat deze informatie juist is. Elke stakeholder beschikt hierdoor over de meest recente informatie en foutieve informatie wordt direct geëlimineerd, deze komt immers niet op de blockchain omdat er geen consensus is over de waarheid van de informatie. Als koper van vastgoed weet je nu exact wat je koopt en kan je een goede beoordeling maken over de prijs dat een object waard is." En met deze onweerlegbaarheid biedt blockchain partijen een extra vorm van betrouwbaarheid, die de vastgoedmarkt juist wel efficiënt en transparant maakt.

Up-to-date inzicht in het vastgoed

Met deze wetenschap is Max Property Group begonnen aan de ontwikkeling van een vastgoedplatform op blockchain. Dit vastgoedplatform biedt de mogelijkheid om via blockchain op een eenvoudige wijze te kunnen investeren in een vastgoedfonds.

Daarnaast is de doelstelling om ook het financiële en technische beheer van de woningen die binnen het fonds aangekocht worden via de blockchain te laten verlopen. "Zo heb je als belegger alle meldingen van reparatieverzoeken, de huurstromen en huurcontracten op een rij. Dit biedt niet alleen meer efficiëntie in werkprocessen maar op deze manier krijgt een investeerder veel meer inzicht in zijn of haar belegging op elk gewenst moment."

Instappen vanaf €1000

Maar niet alleen transparantie is een voordeel van het blockchain platform, de inleg voor het fonds wordt ook vele malen lager. Dekker vertelt: "Omdat we een heel stuk van het investeren hebben gedigitaliseerd zijn processen veel efficiënter en dus goedkoper. Hierdoor kunnen we ook lagere instapmodellen bieden. In het nieuwe Nederlandse fonds, Max Property Fund II, kan al geïnvesteerd worden vanaf € 1000,-. Uiteindelijk willen we de bedragen gaan verlagen naar € 500,- of zelfs wel € 100,-. Dit betekent dat we de vastgoedmarkt openbreken en bereikbaar maken voor een veel grotere doelgroep."

Het fonds is onlangs opengesteld en volgens Dekker stromen de eerste aanmeldingen binnen. "We hebben er vertrouwen in genoeg vastgoed te kunnen vinden in Rotterdam en omstreken om het fonds te vullen." Ook vanuit de investeerderskant is er veel vraag. "We zien veel internationale interesse, niet alleen uit Nederland. Omdat het instaptarief lager is merken we dat we kleinere beleggers aanspreken en zo dus ook grotere markt aanspreken."

Tot slot zegt Dekker: "Door te beleggen op de blockchain kan je met minder geld meer bereiken en door in te stappen in ons fonds heb je niet de zorgen dat je alles in eigen beheer moet doen, maar heb je wel de voordelen van risicospreiding."

Meer weten over Max Property Fund II of beleggen op de blockchain? Neem contact op met Esther Dekker via info@maxpropertygroup.com of via telefoonnummer 010 764 0518. U kunt Esther Dekker natuurlijk ook volgen via [Facebook](#), [Instagram](#) of [LinkedIn](#).