

Op bezoek bij Robert M. Weisz

De heer Weisz studeerde bedrijfseconomie en accountancy aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Thans is hij werkzaam als partner/aandeelhouder van Timevest BV, een particuliere internationale beleggingsgroep in commercieel vastgoed.

Robert Weisz beschikt over een ruime ervaring en deskundigheid in vastgoed. Hij was werkzaam in (financiële) directiefuncties bij Blauwhoed BV, Wereldhave NV, de DBN Groep en Pan Eurohome BV.

Hij is docent aan de Amsterdam School of Real Estate. Tevens is hij tot en met 2008 visiting professor geweest aan de Technische Universiteit te Eindhoven bij de capaciteitsgroep stedenbouw, leerstoelgroep Vastgoedbeheer. Robert Weisz is lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors (MRICS). Hij is medeauteur van het studieboek Onroerend goed als belegging. Bij diverse symposia in Nederland is hij spreker op het gebied van onroerend goed beleggingen.

Wat is de STV?

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) wil een concrete bijdrage leveren aan de gewenste zelfregulering van beleggingsproposities van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen. Centraal staat het borgen van vertrouwen in deze markt. Transparantie in de informatieverstrekking is daarbij de kernboodschap.

Verlies van vertrouwen door onvoldoende transparantie, kan namelijk grote ongewenste effecten hebben voor zowel een goede marktwerking als de financiële belangen van een belegger in dit type beleggingsfondsen.

Hoe is de STV ontstaan?

In 2006 is door enkele aanbieders (t.w. Annexum, Hanzevast, IBUS, Vastgoed Syndicering Nederland en Westplan) van vastgoedbeleggingsfondsen het initiatief genomen om voor de vastgoedbeleggingsbranche in Nederland een vorm van zelfregulering van de grond te krijgen. Dat gebeurde mede op verzoek van de AFM en het Ministerie van Financiën. Dat heeft geresulteerd in de oprichting van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV).

Wat is de doelstelling van de STV?

De STV wil goed georganiseerd zijn: de procedures zijn laagdrempelig, simpel, snel en maximaal geautomatiseerd. Internet speelt daarin een centrale rol. Dit moet uitmonden in korte doorlooptijden van toetsingsprocedures en lage kostprijzen. Fondsaanbieders melden tijdig, dat wil zeggen uiterlijk 3 weken voor de geplande emissiedatum, hun prospectus aan bij de STV. Dit zodat procesafspraken gemaakt kunnen worden. De uitkomst van de toetsing van het prospectus tegen de STV Standaarden worden geplaatst in het register op de website www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl.



Uiteraard wordt de uitkomst vooraf besproken met de fondsaanbieder, zodat deze eventuele door het bestuur van de STV gewenste aanpassingen kan doorvoeren in het prospectus. Dit ter verbetering van de informatieverstrekking naar de belegger.

Standaarden voor informatieverstrekking

Toepassing van standaarden voor informatieverstrekking in een prospectus moet ervoor zorgen dat de belegger op een inzichtelijke en zo volledig mogelijke wijze informatie ontvangt ten behoeve van zijn investeringsbeslissing. Een fondsaanbieder die de gedragscode van de STV onderschrijft, zal de STV Standaarden toepassen in zijn prospectus en verwijzen naar de uitkomsten van de toetsing door de STV in het Register op www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl. Handhaving van de Gedragscode is een verantwoordelijkheid van de fondsaanbieder en zijn interne toezichthouders. De Standaarden van de STV verplichten een fondsaanbieder informatie te verstrekken over de handhaving in het prospectus van het beleggingsfonds.

Toepassing van de STV Standaarden geeft de belegger het vertrouwen dat de informatievoorziening in het prospectus transparant is. Aangezien met een uniform begrippenkader wordt gewerkt, is het prospectus vergelijkbaar met andere prospectussen.

Kan iedere fondsaanbieder lid worden van de STV? Of zijn hier bepaalde eisen voor?

Indien een aanbieder van vastgoedfondsen, aan te bieden aan particuliere beleggers, contribuant van de STV wil worden, dient hij daartoe een aanvraag in te dienen bij het bestuur van de STV. Het bestuur is bevoegd om, voordat een aanbieder als contribuant wordt geaccepteerd, nadere informatie over de aanbieder in te winnen ten einde te besluiten of de aanbieder als contribuant van de STV geaccepteerd zal worden. Deze toetsing vindt plaats in het kader van de waarborgen die STV hanteert ten aanzien van het bewaken van integriteit. Voordat het bestuur de voorgelegde aanvraag tot contribuant van een aanbieder in behandeling zal nemen, zal deze aanbieder als kandidaat contribuant eerst schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de voorwaarden voor acceptatie.



**Robert
M. Weisz**

Hoe werkt de toetsing?

Met ingang van 1 augustus 2009 hanteert Stichting Transparantie Vastgoedfondsen nieuwe Standaarden voor toetsing van prospectussen.

STV wil de transparantie en vergelijkbaarheid van de prospectusinformatieverstrekking aan particuliere beleggers van in Nederland aangeboden niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen bevorderen.

STV wil dit realiseren door middel van het ontwikkelen, onderhouden en toetsen van standaarden voor informatieverstrekking door de aanbieder aan de belegger op het instapmoment. De bedoeling is om deze standaarden zodanig te ontwikkelen dat deze als een "best practice" toegepast worden door een aanbieder in zijn prospectus. STV wil een antwoord zijn op de maatschappelijke vraag naar transparantie en vergelijkbaarheid van prospectusinformatie aan beleggers, voor zover het in Nederland aangeboden niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen betreft.

De STV Standaarden zijn uitgewerkt rondom de volgende thema's:

- Leeswijzer
- Samenvatting
- Risicofactoren
- De beleggingen/projectontwikkeling
- Relevante markten en activiteiten
- Het vastgoedfonds, juridische en organisatorische aspecten
- Het aangeboden beleggingsproduct, juridische aspecten
- Het aangeboden beleggingsproduct en het vastgoedfonds, fiscale aspecten
- Financiële kenmerken en rendementen
- De aanbieder, de beheerder en verbonden partijen
- Mededelingen van derden
- Uniform begrippenkader

Per thema zijn principes en normen vastgesteld, waaraan de informatieverstrekking in een prospectus naar "best practices" moet voldoen. De principes geven de grondbeginselen voor de informatieverstrekking, de normen geven de eisen meer gedetailleerd weer, welke zijn te stellen aan de te verstrekken informatie.

Hoeveel prospectussen zijn er dit jaar daadwerkelijk getoetst?

Per heden acht prospectussen volgens de website.

Heeft u nog een tip voor de Nederlandse particuliere vastgoedbelegger?

Wees zeer selectief met het beleggen in Nederlandse kantoren, want er is enorme leegstand en er wordt gedumpt met huurprijzen. Kies voor vastgoed met lange huurcontracten en goede huurders. Bij belegging in een maatschappproduct zou de potentiële investeerder zich ervan moeten vergewissen, dat de betreffende aanbieder van het vastgoedproduct aangesloten is bij de STV en dat derhalve de voorliggende prospectus getoetst is.