

Persbericht

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV):

Zelfregulering werkt

De zelfregulering in de vastgoedbeleggingsbranche krijgt handen en voeten. Er is de afgelopen twee jaar veel bereikt door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV). Inmiddels representeren de bij de STV aangesloten aanbieders 60% van het in private vastgoedfondsen belegde vermogen. Voor een verdere verbetering is echter een actievere opstelling van beleggers en banken noodzakelijk.

De vastgoedbeleggersbranche van niet beursgenoteerde fondsen telt ongeveer 100 aanbieders die gezamenlijk circa €4,8 miljard eigen vermogen van particuliere beleggers beheren. Een beperkt aantal rotte appels heeft de hele branche een slechte reputatie bezorgd. Zelfregulering werd een paar jaar geleden gezien als een antwoord. Inmiddels is het sentiment omgeslagen. Zelfregulering zou niet van de grond komen. Het ongeduld is begrijpelijk, maar mag niet het zicht ontnemen op de geboekte vooruitgang.

In december 2006 werd de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) opgericht. In de bijna drie jaar van haar bestaan heeft deze stichting een aantal successen weten te boeken, al is zij de eerste om toe te geven dat haar doelstellingen nog lang niet zijn bereikt. De STV ziet het als haar voornaamste taak ervoor te zorgen dat aanbieders en beheerders van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen integer en deskundig zijn en dat hun prospectussen de potentiële belegger een eerlijk en helder beeld schetsen van de mogelijke risico's en rendementen. In het verlengde daarvan wil de STV erop toezien dat de beheerders na de start van een beleggingsfonds adequaat verantwoording afleggen over de gang van zaken. De STV heeft zich tot op heden moeten beperken tot de eerste doelstelling, maar heeft op dat terrein een aantal belangrijke spelers en circa 60% van de branche achter zich weten te krijgen.

Om lid (contribuant) te mogen worden van de STV moet de aanbieder of beheerder zich onderwerpen aan een acceptatieprocedure. Aspirant-leden die naar het oordeel van de STV hun integriteit of deskundigheid onvoldoende aannemelijk kunnen maken, worden geweerd. Niet alleen AFM-vergunninghouders komen in aanmerking, ook de aanbieders die buiten het AFM-bereik vallen kunnen zich aanmelden. Zij moeten dan wel bereid zijn zich aan dezelfde strenge eisen te onderwerpen. Inmiddels is circa 22% van de aanbieders, goed voor circa 60% van het belegde vermogen, de acceptatieprocedure met succes gepasseerd. Dat is weliswaar nog steeds onvoldoende om van een branchebrede zelfregulering te kunnen spreken, maar ruim voldoende om beleggers en leningverstrekende banken een keuzemogelijkheid te bieden.

De toegelaten leden zijn verplicht een gedragscode in te voeren en hun prospectussen moeten in overeenstemming zijn met de STV Standaarden. Die sluiten nauw aan bij de AFM-eisen en wettelijke voorschriften voor AFM-vergunningplichtigen. Dat betekent dat ook niet-vergunningplichtigen die aangesloten zijn bij de STV aan dezelfde eisen moeten voldoen als de vergunningplichtigen. De wetgever heeft in de ogen van de STV namelijk een doorwrocht stelsel van regels opgesteld met het belang van beleggers als uitgangspunt. Die regels moeten daarom worden nageleefd, óók door aanbieders die daar wettelijk niet toe zijn verplicht. Daarnaast bevatten de STV Standaarden aanbevelingen die uitstijgen boven de wettelijke bepalingen en die kunnen helpen het vertrouwen in de branche te herstellen. De STV heeft onlangs besloten dat de beoordeling van prospectussen die al door de AFM zijn getoetst, uitsluitend nog plaatsvindt op een aantal extra kwaliteitskenmerken.

Door het toetsen van prospectussen en gedragscodes en het weigeren of buitensluiten van leden, levert de STV een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de betrouwbaarheid van de branche. STV-leden zouden daarom bij banken en beleggers een dikke streep vóór moeten hebben op niet-leden. Het is immers minder risicovol om geld te geven aan partijen die expliciet aangeven zich te zullen houden aan regels van transparantie, eerlijkheid en deskundigheid, dan aan partijen die dat niet willen. Met een juiste risico-inschatting zou bovendien een aantal aarzelaars in de branche over de streep getrokken kunnen worden en – belangrijker nog – malafide aanbieders de pas worden afgesneden.

Drs. R. Weisz -Voorzitter STV (voor nadere informatie 035-7110867)
Naarden, 2 oktober 2009