

Persbericht

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV)

Grote sprong voorwaarts

Er is het afgelopen jaar flinke vooruitgang geboekt bij de zelfregulering van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen. Van de veertig grootste aanbieders in Nederland, onderwerpt 50% zich nu vrijwillig aan regels van transparantie en deskundigheid. Daarnaast zijn enkele grote hypotheekbanken toegetreden tot de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV). Directe betrokkenheid van financiers wordt door de STV gezien als een belangrijke voorwaarde om van zelfregulering een succes te maken.

Nederlandse aanbieders van niet-beursgenoteerde vastgoedparticipaties voor particuliere beleggers hebben een imago probleem. Een beperkt aantal rotte appels heeft de hele branche een slechte naam bezorgd. In december 2006 werd daarom de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl) opgericht. Zelfregulering zou het tij moeten keren. Met een gedragscode, standaarden voor informatieverstrekking en een vrijwillige onderwerping aan een controle op het prospectus en de uitvoering daarvan, willen aanbieders – en met name de aanbieders die buiten het AFM-toezicht vallen – potentiële beleggers een transparante propositie doen. De scepsis bleef echter bestaan: te weinig aanbieders zouden op vrijwillige basis willen meewerken om van een branchebrede aanpak te kunnen spreken. De STV benadrukte daarom vooral dat financiers en beleggers in hun selectieproces een zwaar gewicht zouden moeten toekennen aan de bereidheid van aanbieders zich vrijwillig te onderwerpen aan een set regels die minimaal even strikt is als die van toezichthouder AFM.

Geholpen door de crisis in de vastgoedsector, waardoor een aantal zwakke broeders is verdwenen, lijkt de zelfregulering nu de kaap te hebben gerond. In de recent gepubliceerde lijst met Top-40 Aanbieders Vastgoedparticipaties van het vakblad PropertyNL blijkt 50% lid (contribuant) te zijn van de STV. In termen van vermogen is dat zelfs 70%. Van de Top-12 aanbieders zijn er 10 contribuant van de stichting. De Top-40 is volgens PropertyNL goed voor ruim 85% van het vermogen van €4,9 mrd dat Nederlanders hebben ingelegd bij Nederlandse aanbieders van niet beursgenoteerde beleggingsfondsen. Een andere mijlpaal is dat sinds 1 januari van dit jaar de leden van de brancheorganisatie Vereniging Vastgoed Fondsen hun nieuwe prospectussen ter toetsing aan de STV voorleggen, een beslissing die de reikwijdte van de stichting verder vergroot.

Naast het toenemend aantal (grote) aanbieders zijn SNS Property Finance en ING Real Estate Finance recentelijk toegetreden tot de STV. Actieve betrokkenheid van financiers maakt het extra interessant voor aanbieders van vastgoedprojecten om zich aan te sluiten bij de stichting. Dat vergroot immers de kans om het project geaccepteerd te krijgen. In tijden van crisis is dat belangrijker dan ooit. Vorig jaar werden volgens PropertyNL slechts circa 30 fondsen geplaatst, waarmee €146 mln werd opgehaald. In 2007 waren dat nog 123 fondsen met een inleg van €900 mln. Inmiddels lijkt de markt weer wat aan te trekken. De STV heeft in de eerste vijf maanden van dit jaar al 12 prospectussen tegen het licht gehouden, tegen 8 in geheel 2009 en 22 in 2008. Dit wijst op een heroplevende activiteit, zij het dat de plaatsingen kleiner van omvang zijn dan voor de crisis gebruikelijk was, ook als rekening wordt gehouden met de groei van het aantal contribuanten.

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen
Naarden, 25 juni 2010