

FONDSSEN / BRANCHEORGANISATIE / VVF

Fondsaanbieders beginnen met schone lei

Forumvast wil pure belangenbehartiger zijn

De Vereniging Vastgoed Fondsen (VVF) heeft zich dit voorjaar opgeheven. Een meerderheid van de leden zit inmiddels bij de nieuwe belangenvereniging Forumvast. Oud vice-voorzitter Manfred Kühl, directievoorzitter van de Eindhovense fondsaanbieder Holland Immo Group, is vice-voorzitter van Forumvast. Hij legt uit waarom de VVF geen toekomst meer had en wat de plannen zijn met de nieuwe branchevereniging.

Erik Wiegerinck

'De belangrijkste reden waarom de VVF nooit echt van de grond is gekomen als een breedbelangenorganisatie, ligt al besloten in de ontstaansgeschiedenis. De VVF en de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) zijn een jaar of vijf geleden ongeveer tegelijkertijd opgericht. Beide organisaties opereerden als een soort belangenbehartiger van fondsenbouwers. Deze ongelukkige start leidde meteen tot een bloedgroepenstrijd. Grofweg zou je kunnen zeggen dat de kleinere partijen bij de VVF zaten en de grote bij de STV. Al gaat dat beeld niet helemaal op, want er zaten ook enkele grote fondsbouwers bij de VVF, zoals bijvoorbeeld Van Boom & Slettenhaar. Maar er bestonden ook allerlei persoonlijke animositeiten, wat de onderlinge communicatie niet vergemakkelijkte.'

'Zelf is Holland Immo Group altijd zowel lid geweest van de VVF als contribuant van de STV. Ja, doelbewust vanaf het prille begin. Ik heb namelijk steeds het standpunt gehuldigd dat de VVF een brancheorganisatie moest zijn en de STV een onafhankelijke stichting die prospectussen toetst. Uiteindelijk hebben beide organisaties zich ook in die verschillende richtingen ontwikkeld. Toch is het helaas nooit meer gelukt om die kloof van animositeit te dichten.'

'Toen de crisis uitbrak had de VVF een stuk of dertig leden. Daarvan bleven er uiteindelijk slechts tien over. Zo'n basis is te smal om door te gaan. Veel leden zijn afgehaakt, omdat ze het vanwege de crisis niet meer konden bolwerken. Ook vielen er enkele calamiteiten voor bij onze leden, waaronder frauduleuze of half frauduleuze situaties. Deze leden zijn zelf weggegaan of uiteindelijk uit de vereniging gezet.'

Nieuwe vereniging

'Om het tij te keren ben ik in de zomer van 2010 naar Huib Boissevain gestapt, de huidige voorzitter van Forumvast. Hij is directeur van Annexum Invest en een van de grondleggers van de STV. 'Huib', zei ik, 'als we nu eens met een schone lei zouden beginnen en een nieuwe vereniging oprichten?' Dat vond hij een goed idee. Daarop hebben we Bouwfonds REIM, Westplan Investors en Sectie 5 Investments erbij betrokken, zodat we een breed samengestelde initiatiefgroep hadden. Inmiddels hebben we zestien leden, waarmee al 60 procent van het totale marktvolume wordt ver-

tegenwoordigd. Een meerderheid van de vroegere VVF-leden is al lid geworden, waaronder Schild Holland Fonds, het bedrijf van oud-VVF voorzitter Niek van Dijk. We streven naar een ledenbestand dat tenminste 70 procent van de markt vertegenwoordigt. 'Nee, ik vind niet dat Van Dijk als voorzitter of het bestuur in zijn totaliteit, waaronder ikzelf, fouten hebben gemaakt. Op zichzelf waren de ideeën goed, maar waarschijnlijk lag het ambitieniveau te hoog. Vergeet niet dat de sector door zwaar weer ging. Je

'Nee, Vastgoed Belang is waarschijnlijk geen gesprekspartner voor ons. Zover ons bekend heeft Vastgoed Belang zich teruggetrokken uit de markt van fondsbeleggers en richt zich weer, net zoals een aantal jaren geleden, hoofdzakelijk op particuliere beleggers met een portefeuille in de directe vastgoedmarkt. Op zichzelf missen we wel een beleggerorganisatie die als serieuze gesprekspartner voor ons zou kunnen dienen.'

'Dat we een lager ambitieniveau hebben wat betreft de zelfregulering

en keurmerken wil niet zeggen dat onze leden zomaar hun gang kunnen gaan. Er is wel degelijk een gedragscode. Ieder lid heeft zich daaraan te houden. Bij twijfel of misstappen kan het bestuur leden schorsen en zo nodig royeren. Maar we gaan geen leden actief beoordelen, er geldt een beperkte ballottage. Er komt ook geen onafhankelijke tuchtraad. Dat is te ingewikkeld en kost te veel geld. Nogmaals, we willen onze vereniging laagdrempelig houden. Prioriteit ligt bij belangenbehartiging.'

Geen misbruik

'Het bestuur zal er echter wel strikt op toezien dat de naam Forumvast niet gaat worden misbruikt voor allerlei marketingdoeleinden. Dat is statutair niet toegestaan. Bedrijven werden soms lid van de VVF puur om dat lidmaatschap in hun brochures breed te kunnen uitmeten. Dergelijke situaties willen we per se niet. Daarom zeggen we ook steeds dat we een belangenvereniging zijn, geen keurmerk dat

commercieel te gebruiken valt. Het heeft dus ook geen zin om daarom lid te worden. Slechts een zeer beperkt aantal verwijzingen naar Forumvast (zoals op de website) is voor leden toegestaan, maar de formulering is standaard voorgeschreven en neutraal van toon.' Nieuw is eveneens dat Vastgoedforum meedenkt met Gerdo de Jager om het Duitse ratingbureau Scope naar Nederland te halen. De contacten met De Jager bestaan echter al langer. Een van de vele plannen van de VVF was namelijk om een ratingbureau op te zetten. Daarbij waren ook hij en Vastgoed Belang betrokken. Dat overleg is verzand. De Jager overwoog vervolgens om zelf een ratingbureau op te zetten. Boissevain en ik hebben hem echter weten te overtuigen dat hij beter allerlei eindeloze discussies in de markt kon vermijden door een gezaghebbend buitenlands bureau, zoals Scope, naar Nederland te halen. Scope bestaat al tien jaar en in Duitsland wordt geen fonds meer naar de markt gebracht zonder rating van Scope. Inmiddels is het niet meer Holland Immo Group en Annexum die de combinatie Scope/Gerdo de Jager naar Nederland wil halen, maar het bestuur van Forumvast.'

Crisis

'De crisis heeft wel iets goeds voor deze sector gebracht: het kaf is van het koren gescheiden. Een groot aantal partijen is verdwenen. Je hoort gelukkig tegenwoordig ook veel minder schandalen in ons deel van de vastgoedmarkt. Als Forumvast zijn we daarmee uiteraard erg gelukkig.' 'Maar de vastgoedmarkt is nog altijd wel een stuk problematischer dan voor de kredietcrisis. Het betekent dat fondsenbouwers over de hele linie meer kwaliteit in huis moeten hebben, niet alleen bij het opzetten van het fonds, maar ook in het beheer. Je moet proactief zijn, echt werken met de portefeuille om het rendement eruit te krijgen. Eerlijk gezegd denk ik dat hier de hoofdreden zit waarom zo veel partijen in de problemen zijn geraakt, veel fondsaanbieders beheers-ten hun vak niet goed. En dan gaat het bij forse tegenwind snel van kwaad tot erger. Totdat de bank uiteindelijk de kraan dichtdraait.'

'Ja, ik vrees dat de sector ook nu nog niet helemaal uit de problemen is. Als ik kijk naar de kantorenfondsen dan kunnen er in die hoek nog grote problemen ontstaan. Zeker als de toch al hoge leegstand van 14-15 procent nog verder gaat oplopen, zoals uit een recent rapport van ABN Amro naar voren komt. Daarbij moet je natuurlijk wel altijd goed onderscheid blijven maken tussen het perspectief van goed verhuurd kwaliteitsvastgoed en de meer secundaire kantoren waarin al behoorlijk wat leegstand zit.'

Geen keurmerk dat commercieel kan worden misbruikt

kunt niet allerlei commissies optuigen als er geen handjes zijn om het werk te doen in een tijd bovendien dat het voor velen pompen of verzuipen was. De leden die overbleven bij de VVF zagen er ook in onvoldoende mate de toegevoegde waarde van in.'

Laagdrempelig

'Vastgoedforum gaat zich van de VVF onderscheiden onder meer door een veel laagdrempelige aanpak. Dat begint al met de contributie, die ligt tussen de 1.000 en 5.000 euro per jaar, gestaffeld naar assets onder management. Bij de VVF was je minimaal 5.000 euro kwijt en dat kon oplopen tot 10.000 euro. We gaan ons ook veel minder bezighouden met allerlei keurmerken en zelfregulering, en veel meer met concrete belangenbehartiging en zeg maar alles wat de professionalisering van onze mensen en producten bevordert. Vastgoedforum wil bovenal een gesprekspartner worden in de richting van toezichthouder AFM, de STV en andere instanties over de regelgeving. Denk bijvoorbeeld maar aan de bestaande grijze vlekken binnen de Wet financieel toezicht, de Wft, die aanzienlijke ruimte laten voor flinke interpretatieverschillen, maar ook aan de nieuwe Prospectusrichtlijn en de AIFM-richtlijn. We praten nu allemaal individueel met de AFM. Vaak zijn hun antwoorden ook afhankelijk van het poppetje dat je daar tegenover je treft. Het is dan ook veel beter om dergelijk overleg te trechteren.'



Manfred Kühl: 'De sector is nog niet helemaal uit de problemen.' FOTO: FOTO BURO BRABANT

Samenstelling bestuur Forumvast

De volledige naam van de nieuwe branchevereniging luidt Forumvast Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten. Het bestuur van Forumvast wordt in eerste instantie gevormd door de initiatiefnemers. Naast voorzitter Huib Boissevain (Annexum Invest) en vice-voorzitter Manfred Kühl (Holland Immo Group) gaat het om de bestuursleden Patrick van Harderwijk (Westplan Investors), Piet Veldhuisen (Bouwfonds REIM) en Gerben Vreugdenhil (Sectie 5 Investments). Buiten de vijf initiatiefnemers zijn lid: Antea Vastgoed Management; APF International, Hanzevast Capital; Heerenstede Vastgoed Beheer; Homburg Capital; IBUS Asset Management; Renpart Vastgoed Management; Schild Holland Fonds; S2 Beheer; Vos Investment Groep en Zeuven Meeren Fondsbeheer. Inmiddels heeft zich na een informatiebijeenkomst van Forumvast tijdens Provada nog een aantal andere aanbieders gemeld voor een lidmaatschap. Hierdoor stijgt de organisatiegraad van Forumvast gestaag.