



Vereniging van  
Institutionele Beleggers  
in Vastgoed Nederland



**JAARBERICHT  
2009  
VERSLAG  
VAN DE  
ACTIVITEITEN**

## MISSIE VAN IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van de leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfs-

tak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed, met als focus de stenen zelf.

## PROFIEL VAN IVBN

### De leden

Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2010 31 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens ruim 150 miljard in het buitenland. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen – zowel direct als indirect – voornamelijk in woningen, kantoren en winkelcentra/winkels. Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 133.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m<sup>2</sup>), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m<sup>2</sup>), bedrijfsruimten en parkeergarages. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

### Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers. Daaronder worden verstaan pensioen-

fondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed moet tenminste 100 miljoen euro bedragen. IVBN kent ook geassocieerd leden; het gaat dan om partijen met een institutioneel karakter met een indirect belegde vastgoedportefeuille van minimaal € 250 miljoen, waarvan tenminste € 50 miljoen in Nederlands vastgoed. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn te vinden op de IVBN website.

De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor ook een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN website.



# INHOUDSOPGAVE

Interactief: klik op een regel en u gaat in de pdf naar die pagina.

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>1 Belangenbehartiging IVBN in 2009</b>                       | <b>7</b>  |
| 1.1 De woningmarkt en het corporatiedossier                     | 7         |
| 1.2 Invoering energielabel bij woningwaardering                 | 8         |
| 1.3 Duurzaamheid                                                | 9         |
| 1.4 Huurherziening winkelruimte                                 | 9         |
| 1.5 De renovatiebepaling                                        | 9         |
| 1.6 Fiscale dossiers                                            | 10        |
| 1.7 Wetsvoorstel kraken en leegstand                            | 11        |
| <b>2 Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector</b>    | <b>12</b> |
| 2.1 Integriteit binnen de vereniging                            | 12        |
| 2.2 Transactiedatabase                                          | 12        |
| 2.3 Leidraad servicekosten winkelcentra                         | 12        |
| 2.4 VGM overeenkomst en digitale gegevensuitwisseling           | 12        |
| 2.5 WOHV                                                        | 13        |
| 2.6 Registreren ongewenst huurdersgedrag                        | 13        |
| 2.7 7e IVBN-Scriptieprijs                                       | 13        |
| 2.8 Researchseminar 'De financiële crisis'                      | 13        |
| 2.9 IVBN Transparantie Jaarverslagen                            | 13        |
| <b>3 IVBN als platform in 2009</b>                              | <b>14</b> |
| 3.1 Werkgroep Woningen                                          | 14        |
| 3.2 Werkgroep COG                                               | 14        |
| 3.3 Werkgroep Professionaliseren                                | 14        |
| 3.4 Werkgroep Asset- & Propertymanagement                       | 14        |
| 3.5 Platform Techniek                                           | 14        |
| 3.6 Platform CFO's                                              | 15        |
| 3.7 Ledenbijeenkomsten                                          | 15        |
| <b>Lijst van persberichten</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>Lijst van publicaties</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2010</b>       | <b>17</b> |
| <b>Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2010</b>  | <b>18</b> |
| <b>Samenstelling taskforces en platforms per 1 januari 2010</b> | <b>20</b> |
| <b>Ledenlijst per 1 januari 2010</b>                            | <b>21</b> |

# VOORWOORD

2009 is het jaar waarin de economische crisis duidelijk zijn sporen trekt in de Nederlandse vastgoedmarkt. Pijnlijk zichtbaar wordt dat de kantorenmarkt met nog grotere leegstandscijfers wordt geconfronteerd, gemiddeld zo'n 6 miljoen m<sup>2</sup>, waarvan 2,5 miljoen obsoleet: alleen sloop of herontwikkeling van dat deel zal nog enig perspectief bieden.

En toch blijft er aan kantoorplannen nog zo'n 10 miljoen m<sup>2</sup> in de lucht hangen. In de bedrijfsruimtenmarkt worden de problemen steeds manifester door de economische stagnantie, terwijl ook in de winkelmkt toenemende leegstand zichtbaar wordt. Er komt steeds meer druk op de binnenstedelijke winkelstructuur en de wijkwinkelcentra. We moeten uitermate voorzichtig zijn toe te geven aan ongewenste nieuwe detailhandelontwikkelingen.

In de woningmarkt is nog wel flinke vraag naar vrije sector huurwoningen mede door de onrust en het gebrek aan vertrouwen in de koopmarkt. Van de 3 miljoen huurwoningen, zijn er echter nog maar 200.000 in de vrije sector. Dit komt

door de overregulering van de woningmarkt en de dominante positie van woningcorporaties, die onvoldoende gebruik maken van de mogelijkheden om kwalitatief goede huurwoningen te liberaliseren.

Eind 2009 informeerde de Europese Commissie de betrokken partijen over haar beschikking inzake de staatssteun van woningcorporaties; enkele weken gevolgd door publicatie op de website van de EC. IVBN had in 2007 een formele klacht ingediend over het gebruik van staatssteun door woningcorporaties op commerciële markten en kwam daardoor in gesprek met de Europese Commissie. Minister Van der Laan sloot in 2009 een deal met eurocommissaris mevrouw Kroes, waaruit helaas niet op korte termijn substantiële veranderingen op de huurmarkt zullen volgen. Er zijn door de EC echter wel betekenisvolle stappen gezet om het gebruik van staatssteun door woningcorporaties op commerciële markten terug te dringen. In dit jaarbericht leest u daar meer over.

Voor de eerste keer in 15 jaar heeft de ROZ Vastgoedindex over het jaar 2009 een negatief totaalrendement laten zien: -0,2%. Was in 2008 al voor het eerst een negatieve waardeontwikkeling te zien, in 2009 bleek de negatieve waardeontwikkeling (-5,3%) het directe rendement zelfs licht te overstijgen. Dat komt met name door de negatieve waardeontwikkeling van woningen (-5,8%), kantoren (-6,8%) en bedrijfsruimten (-7,4%) en in mindere mate van winkels (-3,6%). De kapitaalswaarde van alle objecten in de benchmark zakte van € 43,8 miljard in 2008 naar € 39 miljard in 2009.

De vastgoedmarkt zal in 2010 zeker nog niet volledig herstellen. Er is nog onvoldoende economische herstel merkbaar en er is een fors overaanbod op de kantoren- en de bedrijfsruimtemarkt en in mindere mate ook op de winkelmkt.



Zorgwekkend is dat de bestaande detailhandelsstructuren van binnensteden en wijkwinkelcentra met een regionale functie onder druk worden gezet door nieuwe ontwikkelingen, waar- onder perifere en grootschalige detailhandel. Nieuwe retail- meters worden steeds vaker toegevoegd om de ontwikkeling 'rond te rekenen' in plaats van te kijken naar de feitelijke behoefte en mogelijkheden.

Op lokaal politiek niveau onderschat men vaak dat een gezonde aanbodschaarste noodzakelijk is voor herstel van de vastgoedmarkt. IVBN stelt voor dat gemeentelijke bestuurders zich veel meer gaan richten op het onderhouden van contacten met lange termijn betrokken beleggers, die even- tueel zelf ook ontwikkelen voor de eigen portefeuille. Ontwikkelaars grijpen helaas iedere mogelijkheid aan om nieuw vastgoed te ontwikkelen, alhoewel zij (voorlopig nog) worden geremd vanwege het ontbreken van financierings- mogelijkheden. Dit ondanks de marktsituatie waar allang sprake is van alleen nog maar een vervangingsvraag en er geen uitbreidingsvraag meer is. Herontwikkelen van bestaand vastgoed dat qua locatie nog toekomst heeft en sloop van obsoleet vastgoed moet echter het adagium zijn. Alleen op specifieke toplocaties zijn nog nieuwe ontwikkelingen moge- lijk, waar het gaat om echte lange termijn ontwikkelings- en beleggingskansen. En dus niet om 'gebouwde huurcontrac- ten', waarbij een uit zijn huidige pand gelokte huurder wordt verleid om een nieuw pand te betrekken, om na afloop van die huurtermijn opnieuw hetzelfde trucje nog een keer uit te halen.

Nieuw in 2009 was de publicatie van het IVBN visiedocument op duurzaam vastgoed en een eerste IVBN-paper over de rendementen en risico's van Nederlands vastgoed in inter- nationaal perspectief. Eind 2009 kwam daar een tweede paper bij over de bijdrage van vastgoed aan Liability Driven Investing. Ook de website van IVBN werd vernieuwd.

Het in 2007 door het bestuur geïntroduceerde middellange termijn beleidsplan heeft in 2009 opnieuw sturing gegeven aan de activiteiten van het bureau. De vereniging functioneer- de uitstekend door de intensieve betrokkenheid en inbreng van de leden. Het vertrek van Anka Reijnen bij NSI betekende dat een ander bestuurslid moest worden aangezocht. Deze is gevonden in de persoon van Johan Buijs, CEO van NSI. Het bestuur is Anka dankbaar voor haar inzet, in het bijzonder als trekker voor de werkgroep Asset- en Propertymanagement.

Eind 2009 werd IVBN-bestuurslid Wienke Bodewes (Amvest) benoemd tot voorzitter van de NEPROM en ontstond een vaca- ture binnen het bestuur met de portefeuille woningen.

Eind maart 2010 is Henk Jagersma (Syntrus Achmea) als bestuurslid met deze portefeuille benoemd. Vanwege de toenemende activiteiten van de vereniging werd het bureau per 1 mei versterkt met projectmedewerker Serge Heere. Aan het eind van 2009 kwam een actualisering van het IVBN arbeidsvoorwaardenpakket gereed. Het bestuur is het bureau zeer erkentelijk voor de inzet en geleverde inspanningen.

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2009 is verricht. Waar dat mogelijk en relevant is geven we op de doorlopende dossiers alvast een doorkijkje naar de eerste maanden van 2010, waardoor dit jaarbericht aan actualiteit wint. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten.

#### **Namens het bestuur,**

**Drs. R.J.M. Hogenboom**

**MRICS**

*voorzitter*



# 1 BELANGENBEHARTIGING IVBN IN 2009

## 1.1 DE WONINGMARKT EN HET CORPORATIEDOSSIER

In februari 2009 organiseerde de Vaste Tweede Kamercommissie van WWI rondetafelgesprekken over de toekomst van de woningcorporaties. IVBN heeft in deze rondetafelgesprekken aangegeven wat haar visie is met betrekking tot de kerntaken, het toezicht op de woningcorporaties en wat de juiste voorwaarden zijn voor level playing field tussen woningcorporaties en institutionele beleggers.

De toekomst van het corporatiestelsel en de rol van de institutionele belegger stond centraal in verschillende gesprekken met minister Van der Laan en de DG Wonen, met ambtenaren van WWI en individuele kamerleden. Voorts heeft IVBN gedurende het jaar regelmatig met de Europese Commissie contact gehad. Minister Van der Laan kondigde rond de zomer aan dat hij een akkoord had weten te sluiten met eurocommissaris Kroes, onder meer door een vergroting van de doelgroep van de corporaties tot alle inkomens onder de € 30.000. Onder druk van de Tweede Kamer werd de doelgroep nog verder vergroot tot € 33.000.

Op 16 december 2009 heeft de Europese Commissie per beschikking een besluit genomen over het staatssteundossier woningcorporaties. In deze beschikking geeft de commissie

aan wat Brussel toelaatbaar acht en dat voor de duidelijk commerciële activiteiten van woningcorporaties geen staatssteun meer mag worden gebruikt. Het gaat dan om vrije sector huur- en koopwoningen en om bedrijfspanden, winkels en kantoren. Positief is ook dat er duidelijkheid is gekomen over wat nu maatschappelijk vastgoed is. De WSW-borging op allerlei combinatieprojecten met sociale én commerciële activiteiten zal moeten worden beperkt. Door de Europese beschikking ontstaat inderdaad een meer gelijk speelveld.

Op enkele punten is IVBN niet tevreden met de beschikking. Dat geldt bijvoorbeeld voor het ontbreken van een objectieve grens wat als sociale – en wat als commerciële huurwoningen moet worden beschouwd. Ook de wel zeer sterke vergroting van de doelgroep voor corporaties tot alle inkomens onder de € 33.000 acht IVBN in strijd met een gelijk speelveld.

IVBN vindt dat minister Van der Laan door zijn akkoord met Brussel de huurwoningmarkt feitelijk onveranderd laat. Het staatssteundossier had door hem benut kunnen worden om de Nederlands huurwoningmarkt te hervormen. Door woningcorporaties ruimte te geven om een flink deel van hun woningvoorraad commercieel te exploiteren, in samenwerking met marktpartijen als institutionele vastgoedbeleggers, had het in de sociale huurwoningenvoorraad opgesloten maatschappelijke vermogen liquide gemaakt kunnen worden. Tevens zou er dan tussen de koopwoningenmarkt en de sociale huursector een sterke commerciële huursector zijn ontstaan. IVBN pleit hier al jaren voor. Voor woningcorporaties biedt verkoop aan institutionele vastgoedbeleggers de mogelijkheid hun sterk geslonken verdien capaciteit te vergroten, welke nodig is om hun maatschappelijke doelen na te streven.

Huurwoningen met een huur onder de € 647 moeten woningcorporaties voortaan voor 90% toewijzen aan inkomens onder de € 33.000 en maximaal 10% mag toegewezen worden aan hogere inkomens. Dat wijkt echter maar een paar procent af van de huidige toewijzingspraktijk. Voor zittende huurders verandert er helaas echter niets; het 'scheefwonen' van zittende huurders met hogere inkomens in de sociale huurvoorraad wordt niet aangepakt door een (periodieke) inkomenstoets te introduceren. Dat is overigens met name slecht nieuws voor startende huurders uit de echte doelgroep (de huurtoeslagontvangers) die geen sociale huurwoning kunnen bemachtigen.

IVBN betreurt het zeer dat er geen objectieve grens gesteld wordt aan wat een sociale of een commerciële huurwoning is. Alleen als de feitelijke huurprijs boven € 648 komt, is er volgens de beschikking sprake van een commerciële huurwoning. Er zijn momenteel echter slechts zo'n 100.000 huurwoningen van corporaties met een feitelijke huurprijs boven



Wienke Bodewes tijdens de themabijeenkomst over de woningmarkt - februari 2009

€ 648 huur per maand. Corporaties bepalen immers zelf de huurprijs. En dat terwijl 35% van de corporatievoorraad de kwaliteit heeft om – na mutatie – als commerciële huurwoning te worden verhuurd. IVBN blijft ervoor pleiten dat alle huurwoningen die de kwaliteit hebben om na mutatie van de huurder voortaan op de vrije markt te worden verhuurd, als commerciële huurwoningen worden gezien en tenminste een ruimer huurregime krijgen dan de overige sociale huurwoningen.

IVBN heeft eind april 2010 beroep aangetekend bij het Gerecht van de Europese Unie.

Ook IVBN heeft eind december 2009 haar inbreng mogen leveren bij de Heroverwegingswerkgroep Wonen. Dat is één van de 20 ambtelijke werkgroepen die in opdracht van de regering bezuinigingsmogelijkheden onderzoekt. IVBN heeft een aantal samenhangende maatregelen voorgesteld die de werking van de (huur-)woningmarkt verbeteren en de huurinkomsten voor verhuurders, met name voor de woningcorporaties vergroten. Daardoor worden bij de Rijksoverheid weer besparingen mogelijk op de huurtoeslag. De huurtoeslag kan (geheel of gedeeltelijk) worden overgeheveld naar de woningcorporaties, mits echter de verdien capaciteit van de corporaties (aanzienlijk) wordt vergroot.

Centrale boodschap van IVBN aan de Heroverwegingsgroep was het volgende. Institutionele vastgoedbeleggers kunnen alleen meer in de Nederlandse woningmarkt investeren als er een substantiële commerciële huurmarkt tot stand komt. De (over)regulering van de woningmarkt en de dominantie van de corporatiesector zullen aanzienlijk moeten worden beperkt. IVBN heeft in haar inbreng met klem gepleit voor het stimuleren van investeringen van institutionele beleggers (pensioenfondsen/verzekeraars) in de Nederlandse woningmarkt in plaats van hen te marginaliseren, zoals momenteel gebeurt. IVBN heeft ook gepleit voor een periodieke inkomenstoetsing voor de sociale verhuur om zo het 'scheefwonen' en impliciete subsidies tegen te gaan. Een eventuele (verdere) beperking van de hypotheekrenteaftrek mag volgens IVBN slechts zeer geleidelijk plaatsvinden. Een beperking van de hypotheekrente aftrek maakt huren weliswaar aantrekkelijker en dat leidt tot wat meer dynamiek. Waardedaling van woningen moet echter worden voorkomen.

## 1.2 INVOERING ENERGIELABEL BIJ WONINGWAARDERING

De introductie van de energielabels in het woningwaarderingsstelsel (WWS) heeft verstrekken gevolgen. IVBN heeft geprotesteerd tegen het voorstel tot invoering van de energielabels in het WWS. De planning is echter dat het nieuwe WWS

per 1 juli 2010 in werking treedt, met een overgangstermijn van 1,5 jaar.

Minister Van der Laan, Aedes en de Woonbond hadden overeenstemming bereikt over aanpassing van het puntensysteem voor huurwoningen per 1 juli 2010 met als doel energiebesparing in huurwoningen te stimuleren. Partijen leggen daarbij een heel hoog ambitieniveau neer, dat grote consequenties heeft voor particuliere en commerciële huurwoningen. Aedes en de Woonbond kwamen zelfs een woonlastenwaarborg op complexniveau overeen, waardoor de huur (op complexniveau) niet hoger zal zijn dan de bereikte besparing op de energielasten. Mede als gevolg van het akkoord werden uiteindelijk twee majeure wijzigingen in wetgeving uitgewerkt. De eerste is dat punten die zijn verkregen door eerdere investeringen in isolatie en verwarmingswijze worden weggenomen en vervangen door een (beperkt) aantal punten, afhankelijk van het huidige label van de huurwoning. De tweede wijziging houdt in dat verhuurders alleen door forse investeringen in energiebesparende maatregelen, die leiden tot een labelsprong, weer extra punten kunnen verkrijgen. Dit met een ambitieniveau om de gehele huurwoningenvoorraad in het gereguleerde segment naar een gemiddeld niveau van energielabel B te brengen.

IVBN heeft geprotesteerd tegen het gemiddelde verlies aan punten bij woningen met lagere energielabels. Huurbetopping zal optreden tijdens een (te) korte overgangstermijn voor woningen waarvan de feitelijke huur hoger is dan de (door de puntenwijziging verlaagde) maximale huur. Vanaf 1 januari 2012 kunnen dan feitelijke huurverhogingen aan de orde zijn. Huurders willen overigens lang niet altijd meewerken aan ingrijpende energiebesparende maatregelen omdat ze stevige huurverhoging niet zullen accepteren. Verhuurders kunnen die maatregelen niet eens doorvoeren binnen de te korte overgangstermijn van 1,5-2 jaar.

Daarnaast blijken investeringen in energiebesparing van bestaande huurwoningen bij de huidige energieprijzen (nog) niet op te wegen tegen de dan noodzakelijke huurprijsverhogingen (als die al gerealiseerd kunnen worden binnen de grenzen van het WWS!). IVBN heeft dan ook gepleit voor meer realistische ambities qua energiebesparing. Tevens rekening houdend met een reëel te behalen rendement op dergelijke investeringen. IVBN heeft voorgesteld naar aanleiding van energiebesparing meerjarige prijsverhogingsafspraken te mogen maken. Binnen de starre huurprijswet- en regelgeving en het WWS was dat echter voor WWI niet bespreekbaar. IVBN heeft aangegeven dat de introductie van labels in het WWS eerder gaat werken als een rem dan als een stimulans voor investeringen in bepaalde woningen, mede gelet op de (te) hoge ambitie.



### 1.3 DUURZAAMHEID

De Taskforce Duurzaamheid heeft in juni 2009 (voorafgaand aan de Provada) een visie op duurzaam vastgoed uitgebracht. Daarin geeft IVBN aan te kiezen voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. Om dat mogelijk te maken bepleit IVBN dat marktpartijen en overheden de saldobenadering toepassen: baseer de keuze voor nieuw vastgoed op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele gebouwenvoorraad. Op gebouwniveau is de keuze voor een nieuw, duurzaam gebouw immers snel gemaakt. Maar wat is per saldo voor de hele markt duurzamer: het verduurzamen van de bestaande voorraad of het blijven toevoegen van (duurzaam) nieuwbouw met stijging van leegstand en toenemende druk op schaarse ruimte? IVBN-leden zullen zelf de verduurzaming versnellen door te investeren in hun gebouwenvoorraad. Daarvoor zullen ze actief hun klanten, de huurders benaderen. IVBN-leden beschouwen verduurzaming als een gezamenlijke verantwoordelijkheid: in het samenspel tussen eigenaar/verhuurder en gebruiker/ huurder moeten afspraken worden gemaakt over de benodigde investeringen.

De taskforce heeft ook gekeken welke meetlatten er zijn op het gebied van duurzaamheid en welke vanuit beleggersoptiek het meest relevant zijn. Hierbij is gekeken naar meetlatten als GPR, GreenCalc, 4P-model en vanuit de taskforce is ervoor gekozen om te investeren in de ontwikkeling van BREEAM. Deze van oorsprong Engelse meetlat kent verschillende varianten voor onder andere nieuwbouw en bestaande bouw en wordt in Nederland door de Dutch Green Building Council (DGBC) ontwikkeld. Om deze ontwikkeling te bevorderen heeft IVBN zich, net als een groot aantal individuele leden, aangesloten bij de DGBC.

Verder zijn vanuit de taskforce twee IVBN-seminars voor de eigen leden georganiseerd over verduurzamingsprojecten. Naast bijdragen van onder andere Agentschap NL (voorheen SenterNovem) en de Rijksgebouwendienst werd door een aantal leden (Bouwfonds REIM, Corio en ING REIM) ingegaan op voorbeelden van verduurzaming van bestaand vastgoed.

Ook is er vanuit de taskforce aandacht besteed aan diverse onderzoeken op het gebied van duurzaam vastgoed en het verzamelen en benchmarken van gegevens. In 2010 zal de focus onder meer gelegd worden op de communicatie met huurders en de beleidsdoelstellingen van beleggers.

### 1.4 HUURHERZIENING WINKELRUIMTE

In het voorjaar van 2009 heeft IVBN met enkele leden gesprekken gevoerd inzake de 303-procedure bij winkelruimte. Het gaat dan om de huurherziening. Deze procedure leidt er in een (groot) aantal gevallen toe dat er geen markthuur kan worden overeengekomen. Huurders verwijzen naar andere 'vergelijkbare' panden waarvoor in het verleden en door allerlei specifieke afspraken een lagere huur is overeengekomen; verhuurders doen dat als daar een hogere huur is overeengekomen. In opgaande markten heeft de huurder belang bij de huurherzieningsprocedure omdat die per definitie 'terug' kijkt. In een neergaande markt heeft de verhuurder daar belang bij. Het komt voor dat een huurder voor een eerste huurperiode van vijf jaar instemt met een hogere huur, maar bij de huurherziening een aanzienlijk lagere huur weet te bedingen met gebruikmaking van de 303-procedure. Omgekeerd is dat voor een verhuurder veel moeilijker. Het komt dus zelden voor dat de uitkomst van een procedure naar tevredenheid van beide partijen is, omdat de belangen van huurder en verhuurder ver uit elkaar liggen.

Er is veel onduidelijkheid over de werkelijke vergelijkbaarheid van objecten. Vergelijkingsobjecten die niet overeenkomen met het herzieningsobject mogen in de procedure worden betrokken, mits er rekening wordt gehouden met (ingewikkelde) correctiefactoren.

In Nederland huren filiaalbedrijven, grootwinkelbedrijven, franchise en inkoopcorporaties ongeveer 80% van het totaal aantal m<sup>2</sup> winkels. Deze grote partijen, met veel marktmacht, maken veelvuldig gebruik van artikel 303, waarbij ook verwezen wordt naar huursituaties van kleine, zelfstandige winkeliers. In het huurrecht kan echter nauwelijks verschil gemaakt worden tussen het grootbedrijf en kleine zelfstandige winkeliers. Volgens IVBN moet er worden gekeken naar de mogelijkheid om de wetgeving en/of de procedures aan te passen zodat een huurherzieningsprocedure veel vaker leidt tot de feitelijke markthuur.

### 1.5 RENOVATIEBEPALING

Ieder winkelcentrum heeft te maken met veroudering en/of een vereiste aanpassing aan wensen vanuit de winkelier of consument. Individuele ondernemers in een winkelcentrum genieten in Nederland, in sterke tegenstelling tot het buiten-

land, een ijzersterke huurbescherming. Het is een misverstand te denken dat de huur door de verhuurder kan worden opgezegd na een eerste verhuurperiode van vijf jaar. Eigenlijk alleen bij dringend eigen gebruik bestaat die mogelijkheid. Individuele ondernemers kunnen de door de belegger en collectiviteit van winkeliers gewenste renovatie (jarenlang) ophouden en financieel onhaalbaar maken door voor hun medewerking onredelijk hoge compensatie te verlangen. Juist om deze redenen is binnen het huurrechtregime in 2003 de renovatiebepaling ingevoerd om de belegger als eigenaar – met in achtneming van waarborgen voor de individuele huurder – mogelijkheden te geven tot renovatie over te gaan, ook als een enkeling zich hiertegen verzet. IVBN vindt de huidige renovatiebepaling evenwichtig en vindt dat deze ongewijzigd moet blijven.

Detailhandel Nederland stuurde op 5 augustus 2009 een 'brandbrief' naar de ministers van WWI en Justitie en de staatssecretaris van Economische Zaken. In deze brandbrief spreekt DN over misbruik door verhuurders van de renovatiebepaling. Naar aanleiding van de brief en verschillende berichten in de media zijn Kamervragen gesteld.

In september 2009 is IVBN, via een brief aan het ministerie van Justitie, ingegaan op de brandbrief van Detailhandel Nederland, de Kamervragen en de berichten in de media. In het daarna verschenen antwoord op de Kamervragen geeft Justitie aan dat huurders van bedrijfsruimte aanzienlijk rechtsbescherming genieten. Justitie is – net als IVBN – van mening dat de huidige wetgeving – bij renovatie – zowel huurder als verhuurder op een evenwichtige manier bescherming bieden.

Eind december 2009 heeft een delegatie van IVBN-leden op uitnodiging van Justitie, EZ en WWI een gesprek gevoerd over de renovatiebepaling. Daarin heeft IVBN nogmaals gereageerd op de klachten over misbruik van de renovatiebepaling. Er is ingegaan op het beleid dat institutionele beleggers voeren ingeval sprake is van renovatie/ herontwikkeling. Na beraad in de ledenkring heeft IVBN begin januari 2010 nog een schriftelijke reactie gestuurd aan Justitie, EZ en WWI. Institutionele beleggers gaan zorgvuldig om met de renovatiebepaling. In alle (bij IVBN bekende) individuele zaken over de renovatiebepaling, die tot nu toe door een rechter zijn getoetst, heeft de rechter dat ook bevestigd. De belegger en de collectiviteit van de ondernemers hebben in een winkelcentrum immers gelijkgerichte belangen.

## 1.6 FISCALE DOSSIERS

In juni publiceerde het Ministerie van Financiën een nieuw Vastgoedbesluit, waarin diverse fiscale regelingen ten aanzien van vastgoed bij elkaar werden gezet en geactualiseerd. Helaas

bleek dat het ministerie ten aanzien van BTW en servicekosten een andere opzet had gekozen, die niet aansloot bij de praktijk, waarin huurcontracten worden gesloten op basis van de ROZ-modellen. In tegenstelling tot die praktijk, had het ministerie vastgelegd dat het BTW-regime in principe hetzelfde regime als het huurcontract moet volgen en dat verschillende componenten, waaruit de servicekosten kunnen bestaan, verschillende regimes zouden moeten volgen. Deze wijziging zou enorme consequenties hebben voor met name vastgoedmanagers, maar ook voor eigenaren en hun huurders. Vastgoedmanagement Nederland en IVBN hebben samen met een externe adviseur de problematiek inzichtelijk gemaakt in een brief aan het Ministerie en in december vond een gesprek plaats. Vanuit VGM NL en IVBN werd daarna nog aanvullende informatie verstrekt. Ten tijde van het afsluiten van dit jaarbericht was nog niet duidelijk of en hoe het Vastgoedbesluit zal worden aangepast.

De heffing van energiebelasting bij multitenantgebouwen was een tweede dossier waarover de vastgoedmanagers alarm sloegen. De Belastingdienst stelde zich op het standpunt dat er niet alleen bij appartementcomplexen sprake zou zijn van een energiebelastingplicht voor de eigenaar/verhuurder, maar ook bij kantorengebouwen, bedrijfsverzamelgebouwen en winkelcentra. De Energiebelasting kent namelijk een degressief tarief in bepaalde staffels, waardoor er (aanzienlijk) minder energiebelasting hoeft te worden betaald bij grote afname van energie. De praktijk is dat de gebouweigenaar, die door de energieleverancier wordt aangeslagen voor de geleverde energie (inclusief de energiebelasting) de kosten daarvan omslaat over de verschillende huurders in het multitenantgebouw. Die huurders zouden individueel dan vanwege de staffels veelal meer energiebelasting moeten afdragen. De Belastingdienst en het ministerie van Financiën stelden zich aanvankelijk op het standpunt dat de gebouweigenaar als 'doorleverancier' moet worden gezien. Deze zou dus niet alleen de energiebelasting die door de energieleverancier bij de (hoofd-)aansluiting worden geheven moeten afdragen, maar ook nog eens zelfstandig energiebelasting moeten gaan heffen bij individuele huurders binnen het multitenantgebouw. Verder zou er volgens de Belastingdienst met terugwerkende kracht alsnog energiebelasting moeten worden geheven. Dit zou enorme financiële consequenties hebben voor beleggers, vastgoedmanagers, maar ook huurders.

IVBN en VGM NL hebben samen met een externe adviseur echter de principiële vraag neergelegd of de gebouweigenaar wel belastingplichtig is voor de energiebelasting, omdat dan sprake moet zijn van de 'levering van energie' via een 'aansluiting' op een (particulier) 'distributienet'. Van belang is verder dat de Energiewet uitgaat van afzonderlijk WOZ-objecten,

zoals die binnen een multitenantgebouw kunnen voorkomen. Cruciaal voor de vraag of sprake is van een energiebelastingplicht voor de gebouweigenaar is of binnen het multitenantgebouw sprake is van een 'net' of van een 'installatie'.

Eind december vond overleg plaats met het Ministerie en de Belastingdienst. In februari 2010 heeft het ministerie laten weten dat de Energiekamer heeft geoordeeld dat er voor de meerderheid van de multitenantgebouwen sprake zou zijn van een "installatie", zodat er in die gevallen geen sprake meer zou zijn van een energiebelastingplicht voor gebouweigenaren. Als uitzondering werd echter genoemd als er sprake zou zijn van achterliggende WOZ-objecten die in eigendom zijn van derden. Voorts kon het Ministerie van Financiën nog niet aangeven of zij het standpunt van de Energiekamer zouden volgen en werden mogelijke wijzigingen aangekondigd. IVBN, VGM NL en Vastgoed Belang hebben toen de zaak nogmaals met een groot aantal vragen, opmerkingen en suggesties voorgelegd aan de Energiekamer. Ook met het Ministerie van Financiën en de Belastingdienst loopt het overleg nog bij het afsluiten van deze tekst.

Niet zozeer een fiscaal dossier, maar wel relevant voor beleggers is het dossier is dat van de Warmtewet. Stadsverwarmingsnetten, collectieve verwarmingsinstallaties/'blokverwarming' (in appartementengebouwen), maar ook Warmte Koude Opslag (WKO-)installaties dreigen onder de Warmtewet te gaan vallen. Doel van de Warmtewet is bescherming van de afnemers tegen te hoge tarieven van leveranciers van warmte. De Warmtewet bepaalt dat de prijs van collectief geleverde warmte 'redelijk' moet zijn en bovendien 'niet-meer-dan-anders' (NMDA-) mag kosten. Deze wet heeft daarmee belangrijke consequenties voor doorleveranciers van warmte.

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties heeft eind december 2009 inhoudelijk sterk gereageerd op een consultatiedocument en een concept AMvB en daarin haar zorg uitgesproken voor de effecten van de wet voor blokverwarming, stadsverwarming en WKO's. Eind januari hebben

Vastgoed Belang en IVBN zich daar bij aangesloten en ook hun zorgen over de wet richting het Ministerie van EZ uitgesproken. Bijvoorbeeld bij WKO's is het niet ondenkbeeldig dat de hogere initiële investeringskosten ook een hogere (dan de NMDA) prijs voor verwarming oplevert. EZ onderzoekt momenteel breed de effecten die de wet kan hebben.

## 1.7 WETSVOORSTEL KRAKEN EN LEEGSTAND

Op 15 oktober 2009 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel 31560 'Kraken en Leegstand' aangenomen. Het was op initiatief van de leden Ten Hoopen (CDA), Slob (ChristenUnie) en Van der Burg (VVD) ingediend. Op 8 februari 2010 heeft de Eerste Kamer de memorie van antwoord van de initiatiefnemers ontvangen. Het wetsvoorstel beoogt zowel het kraken als leegstand tegen te gaan.

IVBN heeft in mei 2009 deelgenomen aan de hoorzitting van de Vaste Kamercommissie van Justitie inzake het wetsvoorstel kraken en leegstand. IVBN staat positief tegenover invoering van een algeheel strafrechtelijk kraakverbod. Positief vindt IVBN dat gemeenten nu medeverantwoordelijkheid gaan dragen voor het leegstandsprobleem. Gemeenten zijn immers verantwoordelijk voor gronduitgifte en voor ruimtelijke ordening waarbij nieuwe kantoren, winkels of bedrijfsruimten mogelijk worden gemaakt in (wat meestal) een vervangingsmarkt is. Een gemeente hecht meer waarde aan nieuwe ontwikkelingen dan aan de bestaande bouw. IVBN is mordicus tegen een leegstandsbelasting die bonafide eigenaren ook zal treffen; de financiële schade van leegstand voor bonafide partijen is immers al groot genoeg.



## 2 PROFESSIONALISERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGSECTOR

### 2.1 INTEGRITEIT BINNEN DE VERENIGING

Een centrale plaats ten aanzien van integriteit binnen IVBN komt toe aan de Commissie van Toelating en Integriteit, afgekort CvTI. Kort gezegd heeft de CvTI als taken het adviseren van het bestuur betreffende de toelating van nieuwe (geassocieerd) leden; het dienen als centraal aanspreekpunt voor integriteit binnen de institutionele vastgoedsector en het behandelen van meldingen inzake misstanden of incidenten ten aanzien van leden. Op de website van IVBN is het reglement van de CvTI gepubliceerd en staat beschreven hoe een melding kan plaatsvinden. De CvTI rapporteert aan het bestuur over de werkzaamheden. Gedurende het jaar 2009 zijn géén meldingen inzake misstanden of incidenten over een van de leden van IVBN binnengekomen. De CvTI heeft in 2009 vier maal vergaderd. De CvTI behandelde tevens enkele casussen over integer gedrag. Verder is er op voorstel van de CvTI eind 2009 een dilemmaworkshop georganiseerd voor de leden.

### 2.2 TRANSACTIEDATABASE

In de institutionele vastgoedbeleggingsmarkt is het taxeren van panden essentieel. Externe taxateurs kregen echter in toenemende mate te maken met het dunner worden van de markt voor zowel beleggings- als huurtransacties. Daardoor wordt het steeds moeilijker om in de markt goede en vergelijkbare referentieobjecten te vinden. Dit probleem werd steeds duidelijker voor waarderingen, uitgevoerd in het kader van de ROZ Vastgoedindex. Er ontstond veel discussie over de uitgebrachte waarderingen, die onderling (te) sterk verschilden als ze werden uitgevoerd door verschillende taxateurs, bijvoorbeeld in het kader van het regelmatig rouleren van (een deel van de) portefeuille. Zowel vanuit de professionele taxateurs als vanuit de ledenkring zelf werd aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de uitgevoerde taxaties. Een verbeteringsslag zou op meerdere fronten moeten plaatsvinden, zowel door verbetering van de taxatieopleidingen (zowel initieel als gedurende de beroepspraktijk), als van taxatie methoden – en technieken (zie onder meer de RICS taxatierichtlijnen) en ook door verbetering van onderzoek.

Door meerdere partijen werd eveneens aanbevolen om een zo breed mogelijke transactiedatabase op te zetten. Initiatieven daartoe zijn in de afgelopen jaren meermalen genomen, maar dat leidde niet tot een in de praktijk gedragen database.

Binnen IVBN leidde de discussie in oktober tot de oprichting van een specifieke werkgroep waarden, die als taak kreeg de haalbaarheid van een dergelijke database te onderzoeken. Eind maart 2010 stemde de ledenvergadering van IVBN in met het gaan opzetten van een transactiedatabase.

### 2.3 LEIDRAAD SERVICEKOSTEN WINKELCENTRA

In samenwerking met de Raad Nederlandse Detailhandel (RND) en Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) is in 2009 een leidraad servicekosten winkelcentra verschenen. Deze kan worden gebruikt als een aanvulling op het (ROZ-model)huurcontract. Met deze publicatie wordt beoogd de discussies over servicekosten tussen huurders, verhuurders en beheerders te minimaliseren door het instellen van een servicekostencommissie (deze ontbreekt nog vaak in winkelcentra). Daarnaast bevat de leidraad uitgangspunten over transparantie, overleg, definities en rapportage van servicekosten. De leidraad is in eerste instantie gericht op nieuwe situaties (nieuw ontwikkelde winkelcentra), maar kan tevens worden gehanteerd in bestaande situaties. In de loop van 2009 zijn in verschillende winkelcentra servicekostencommissies ingesteld.

### 2.4 VGM OVEREENKOMST EN DIGITALE GEGEVENSUITWISSELING

In 2009 is een start gemaakt met de herziening van de IVBN Model Vastgoedmanagementovereenkomst, waarvan een eerste versie in 2007 is gelanceerd. Deze modelovereenkomst is in overleg met Vastgoedmanagement Nederland (destijds NVM VGM) tot stand gekomen met als doel een standaard in de markt neer te zetten voor een meer efficiënte en effectieve samenwerking tussen belegger en vastgoedmanagementorganisatie. In de praktijk blijkt er vanuit beleggers behoefte aan een flexibeler toepassing van het eerdere model. Op basis van opmerkingen en ervaringen door verschillende leden is door een werkgroep gewerkt aan een herziening van het model. Dit zal naar verwachting begin 2010 worden afgerond waarna in overleg met Vastgoedmanagement Nederland in de loop van 2010 een nieuwe versie van de modelovereenkomst zal worden gepubliceerd.

Naast standaardisering van beheerovereenkomsten heeft IVBN zich in 2009 ook sterk gemaakt voor uniformering van (digitale) gegevensuitwisseling tussen belegger en vastgoedmanager. Voor zowel objectgegevens als financiële gegevens is een standaard ontwikkeld in overleg met vastgoedmanagementorganisaties en softwareleveranciers. Daarbij is tevens aansluiting gezocht bij de internationale standaard OSCRE (Open Standards Consortium for Real Estate) zodat een bijdrage kan worden geleverd aan de verdere professionalisering op dit gebied en in de toekomst ook kan worden gewerkt aan uitbreiding van de standaard voor gegevensuitwisseling met bijvoorbeeld taxateurs en de vastgoedindex. IVBN is daarvoor executive member geworden van OSCRE.

## 2.5 WOHV

Als gevolg van de wijziging in de Wet Overleg Huurders Verhuurder per 1 januari 2009 heeft een subwerkgroep vanuit de werkgroep woningen een modelovereenkomst WOHV opgesteld, bezien vanuit de positie van de commerciële verhuurder. Deze voorbeeld Overlegwet – Overeenkomst met een huurdersorganisatie is een aanvulling op de bestaande wet. Verhuurders en huurdersorganisaties kunnen de onderlinge verhouding transparanter maken en misverstanden voorkomen. Het voorbeeld is aan te passen aan de verschillende omstandigheden bij de IVBN-leden. In mei 2009 is het eindresultaat met bijbehorende toelichting afgerond en verspreid onder de leden.

## 2.6 REGISTREREN ONGEWENST HUURDERSGEDRAG

IVBN heeft, samen met VGM NL, het initiatief gesteund voor het registreren van ongewenst huurdersgedrag door de stichting NMOH om een zo goed en breed mogelijk gedragen systeem in de woningmarkt te krijgen voor het registreren van ongewenst huurdersgedrag. Deze stichting heeft het Klachten- en KansenRegister in het leven geroepen, een register om woonfraude te ontmoedigen, huurachterstanden terug te dringen én huurders met een negatief huurverleden een nieuwe kans te geven. Voor het register is een protocol opgesteld dat is aangemeld bij het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) waardoor ongeautoriseerd gebruik wordt voorkomen. Het NMOH heeft per oktober 2009 haar activiteiten ondergebracht bij Experian.

## 2.7 7<sup>e</sup> IVBN SCRIPTIEPRIJS

In het WTC in Amsterdam werd op 3 februari 2009 voor de zevende maal de jaarlijkse IVBN Scriptieprijs uitgereikt. Er waren 24 scripties ingezonden. Ralph Muller van de Technische Uni-

versiteit Delft ontving voor zijn scriptie *De Amsterdamse transformatiemarkt de glazen* Scriptieprijs Award en een bedrag van € 5000,-. De andere genomineerden waren Michel Knoppel van de Universiteit van Amsterdam met de scriptie: *International Contagion in the Housing Market* en Ronald Jansen van de Technische Universiteit Eindhoven met de scriptie *Europese hotels als alternatieve vastgoedbeleggingscategorie*. De jury bestond uit drs. C.L. Worms RBA (Syntrus Achmea Vastgoed, voorzitter), mevrouw ir. K. Huizer (BPF Bouwinvest),



drs. D. Vos (Redevco Europe Services), drs. G.J. Kapiteyn (Aberdeen Property Investors) en drs. C. van der Meulen (Altera Vastgoed).

In het themagedeelte van het programma hield prof. dr. Henk Don, oud directeur van het CPB, een presentatie onder de titel *De woningmarkt, het vergeten hervormingsdossier*. Wienke Bodewes, algemeen directeur van Amvest en bestuurslid van IVBN, ging in op de rol van ontwikkelende beleggers bij de herstructurering in de wijken van de grote steden. Tevens schetste hij de mogelijke samenwerking tussen beleggers en woningcorporaties.

## 2.8 RESEARCHSEMINAR FINANCIËLE CRISIS

Onder de noemer *Financial crisis and its impact on real estate* vond op 10 september (Nyenrode, Breukelen) het jaarlijkse researchseminar plaats georganiseerd door IVBN, ROZ Vastgoedindex en VBA (Beroepsvereniging van Beleggingsprofessionals). Circa 115 belangstellenden kwamen af op deze middag waar werd ingegaan op mogelijke scenario's voor de crisis aan de hand van enkele lessen uit het verleden. Na de inleiding door dagvoorzitter Dick Vos (Redevco) ging Sweder van Wijnbergen (Universiteit van Amsterdam) in op oorzaken en (mogelijke) gevolgen van de financiële crisis en de gewenste (politieke) aanpak. Vervolgens richtten Leif Anderson (Anderson REIM) en John Lee (Aija Partners Real Estate) zich op eerdere crises in respectievelijk Scandinavië (Zweden) en Azië (Japan) en de gevolgen voor de vastgoedmarkt. Tot slot schetste Ian Cullen (IPD) op basis van de indexcijfers een beeld van de performance van vastgoed wereldwijd.

## 2.9 IVBN TRANSPARANTIE JAARVERSLAGEN

De werkgroep Transparantie, verantwoordelijk voor de IVBN-aanbevelingen voor de jaarverslaggeving, heeft in het najaar van 2009 de extern gepubliceerde jaarverslagen over 2008 van de IVBN leden beoordeeld. Voorzitter Cyril van den Hoogen heeft de resultaten op de ledenvergadering van 13 oktober toegelicht. In samenwerking met Jos de Groot (PricewaterhouseCoopers) zijn ook de risicomanagement paragrafen bekeken van de beoordeelde jaarverslagen. Het resultaat hiervan is de *Benchmark risicoverslaggeving 2008 vastgoedfondsen (IVBN leden)* geworden. Aan de hand van 12 criteria is de transparantie van de risicoprofielen in de jaarverslagen beoordeeld en vergeleken met woningcorporaties. Concluderend kan gesteld worden dat de kwaliteit van het risicoprofiel van de beoordeelde vastgoedfondsen niet onder doet voor die van de AEX fondsen en aanzienlijk beter is dan woningcorporaties.

## 3 IVBN ALS PLATFORM IN 2009

### 3.1 WERKGROEP WONINGEN

Gedurende 2009 is de werkgroep Woningen vier keer bijeengekomen. Het voorzitterschap van de werkgroep is het gehele jaar opnieuw vervuld door IVBN bestuurslid Wienke Bodewes (Amvest). De onderwerpen die in 2009 aan bod zijn gekomen zijn de volgende:

- marktontwikkelingen
- huurbeleid
- energielabel (vernieuwing en afmelden van labels)
- aanpassing WWS door introductie van het energielabel
- corporatiedossier.
- WOHV (Wet Overleg Huurders Verhuurders) en de IVBN Voorbeeldovereenkomst
- IVBN Huurenquête (aanpassing en evaluatie)
- LOHV (landelijk overleg huurders – verhuurders)
- huurcommissie (ZBO-vorming; legesverhoging; huurverhoging na woningverbetering)
- IVBN Huurdersplatform
- Kansen- en KlachtenRegister
- initiatiefrecht
- huisvestingswet
- klanttevredenheidsonderzoeken
- database vrije sector huurwoningen

### 3.2 WERKGROEP COMMERCIËEL ONROEREND GOED

De werkgroep COG richt zich met name op de ontwikkelingen binnen de kantoor- en winkelmkt. Onder voorzitterschap van Egbert Dijkstra (Delta Lloyd Vastgoed) is de werkgroep vier maal bij elkaar gekomen. Naast het bespreken van de actuele marktontwikkelingen is in de werkgroep COG ondermeer aandacht besteed aan taxaties, kraken en leegstand, energielabels, duurzaamheid, vastgoedwaarde en bereikbaarheid, omzethuren, energiebelasting/BTW, servicekosten, huurherziening en renovatiebepalingen bij winkelvastgoed. Het kantorenbeleid van overheden is als centraal thema verder uitgelicht. Er is een subwerkgroep gestart met als doel te komen tot aanbevelingen voor een duurzame kantorenmarkt. Hierover zal in het voorjaar 2010 een visiedocument verschijnen.

### 3.3 WERKGROEP PROFESSIONALISEREN

De werkgroep Professionaliseren richt zich op het verder professionaliseren van de vastgoedbeleggingssector. Deze werkgroep, met als voorzitter Rob Vroom (BPF Bouwinvest) is in 2009 vier keer bijeengekomen. In de werkgroep is onder meer aandacht besteed aan taxaties (en rol taxateurs), integriteit en toezicht in de vastgoedsector, risicomanagement, vastgoed als

beleggingscategorie en liability driven investing, bedrijventerreinen als beleggingscategorie, rendement en risico van Nederlands vastgoed (in internationale context) en het Financieel Toetsingskader (FTK). Ook is vanuit de werkgroep Professionaliseren meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs en het researchseminar over de financiële crisis. Eind 2009 werd begonnen aan de herziening van de in 2005 gepubliceerde Vastgoedwijzer.

### 3.4 WERKGROEP ASSET- & PROPERTYMANAGEMENT

De werkgroep Asset- & Propertymanagement richt zich primair op de kerntaak van vastgoedbelegger, namelijk assetmanagement. Hoe kunnen leden van IVBN dat optimaliseren? Daarnaast houdt de werkgroep zich ook bezig met de verbetering van de kwaliteit van het (externe) vastgoedmanagement, zowel op administratief, technisch als commercieel gebied.

In het verslagjaar is de voorzittershamer door Johan Buijs (NSI) overgenomen van Anka Reijnen (NSI) en is de werkgroep drie maal bijeengekomen. Om tot een herziening van de model IVBN Vastgoedmanagement overeenkomst (2007) te komen is een aparte subwerkgroep opgezet. Deze subwerkgroep heeft verbeterpunten voor de modelovereenkomst bij IVBN leden geïnventariseerd. De aangepaste modelovereenkomst zal begin 2010 met VGM NL worden besproken.

Overige onderwerpen die aan de orde zijn geweest in de werkgroep A&PM zijn: digitale gegevensuitwisseling tussen belegger en beheerder, beoordelingssystemen voor beheerders, taxaties in de markt, WOZ- standaard communicatie en bezwaarprocedures, energiebelasting/BTW en servicekosten.

### 3.5 PLATFORM TECHNIEK

In 2009 is het platform Techniek drie maal bijeengekomen en heeft er een excursie plaatsgevonden. Het Platform heeft momenteel bijna 30 deelnemers.

De eerste bijeenkomst van het jaar was in februari 2009 bij NEWOMIJ te Naarden. De bijeenkomst stond grotendeels in het teken van duurzaamheid met een presentatie door Stefan van Uffelen van de DGBC (Dutch Green Building Council) over het duurzaamheidslabel BREEAM. Vervolgens is het platform te gast geweest bij ING REIM op haar kantoor in het WTC te Amsterdam-Zuid. Hier heeft Jos Lichtenberg (Stichting Slim Bouwen/TU Eindhoven) middels een presentatie en voorbeeldtoepassingen het 'slimbouwen' idee uiteengezet.

Om eens in een andere setting met de groep technisch managers inhoudelijk én informeel bijeen te komen vond er dinsdag 15 september een excursiedag plaats. Het thema van de dag was energie, met een bezoek en rondleiding aan AZN (afvalverbranding Zuid-Nederland te Moerdijk) en de Amercentrale

(kolengestookte elektriciteitscentrale van Essent te Geertruidenberg).

De laatste en vierde bijeenkomst van het Platform techniek vond in november plaats bij DELA Vastgoed te Eindhoven. Koen Mioulet (Koning & Hartman) heeft hier een toelichting gegeven op het systeem C2000.

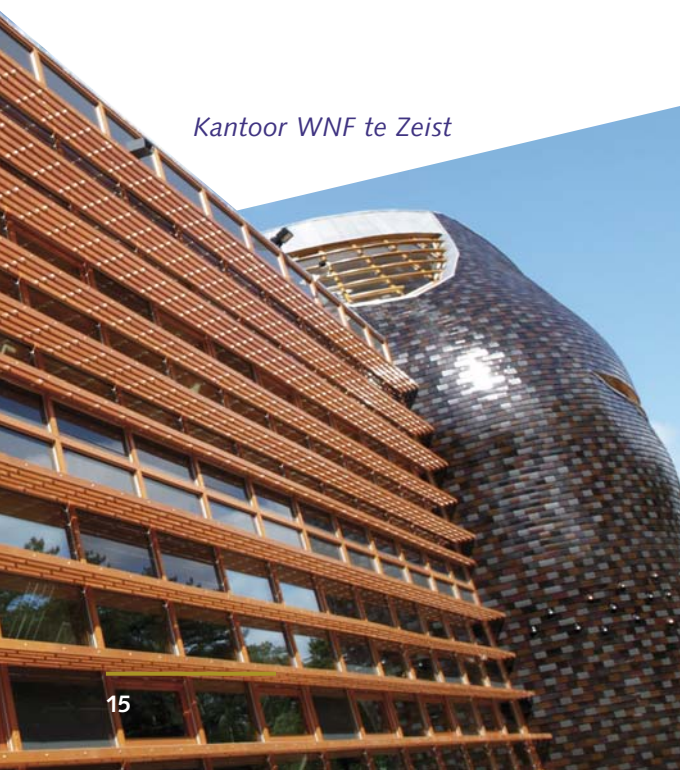
### 3.6 PLATFORM CFO'S

Het CFO platform is bedoeld voor de CFO's van de lidorganisaties van IVBN, die binnen een meervoudig samengestelde directie de eindverantwoordelijkheid dragen voor het financiële management. De doelstelling van het platform is om onderling relevante onderwerpen te bediscussieren en om te dienen als informeel ontmoetingspunt. Dit heeft in 2009 geresulteerd in drie bijeenkomsten. In februari was het Platform te gast bij Amvest te Amsterdam waar het onderwerp horizontaal toezicht centraal stond. Adri Verzijl (hoofd group tax Aegon) heeft dit onderwerp en zijn ervaringen hiermee toegelicht. De tweede bijeenkomst, in mei 2009, vond plaats bij NSI in Hoorn. Centraal stond het onderwerp projectontwikkeling, vanuit de positie van de vastgoedbelegger. Onder meer de aspecten risicomanagement, waardering en fiscaliteit zijn belicht door Hans Grönloh (KPMG). In oktober vond de derde platformbijeenkomst plaats in Vesteda's 'New Amsterdam' op de Zuidas. Gastspreker was Frank de Grave; hij sprak over het thema 'De rol van de CFO binnen de directie'.

### 3.7 LEDENBIJEEKOMSTEN 2009

Op 3 maart vond de eerste ledenvergadering van 2009 plaats op het kantoor van het Wereld Natuur Fonds in Zeist. Dit CO<sub>2</sub>-neutrale gebouw is een van de meest duurzame en energiezuil-

*Kantoor WNF te Zeist*



nige gebouwen van Nederland. Centraal op de agenda stond de (tussen)rapportage van de Taskforce Duurzaamheid. Ook werd aandacht besteed aan de werkwijze en het reglement van de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit. Leo Uittenboogaard, directeur ASRE, ging aan het eind van de vergadering in op het onderwijs- en onderzoekprogramma van de ASRE.

De tweede ledenvergadering was op 26 mei in Résidence Fontaine Royale te Amstelveen. In deze vergadering besloten de leden dat voorzitter René Hogenboom nog voor een aanvullende termijn van anderhalf jaar zal aanblijven. Dit om het bestuur in de gelegenheid te stellen enkele in gang gezette ontwikkelingen, waar de voorzitter nauw bij betrokken is, goed te kunnen afronden. Ronald Jeurissen, professor Business Ethics aan de Universiteit van Nyenrode, tevens lid van de CvTI, hield een presentatie over zijn onderzoek naar de percepties van integriteit in de vastgoedsector.

De laatste ledenvergadering werd op 13 oktober gehouden in Conferentiehôtel Kontakt der Kontinenten te Soesterberg. Op de agenda stonden digitale gegevensuitwisseling, een database voor beleggingstransacties en het IVBN Model Vastgoedmanagement-overeenkomst. Aansluitend aan de vergadering waren er presentaties over de externe jaarverslagen van IVBN-leden en het risicomanagement daarbinnen (zie 2.9).

De studiereis in 2009 ging naar Madrid van 30 september t/m 3 oktober. CBRE gaf informatie over de vastgoed(beleggings)markt in Spanje en Madrid. Daarna werd het kantorengebied Cuatro Torres Business Area bezocht. Ook stonden de winkelcentra Sexta Avenida en Principe Pio op het programma. NRC journalist Steven Adolf leidde de 32 deelnemers naar het omvangrijke woningbouwproject Seseña ten zuiden van Madrid. Bedoeld als paradijs voor de middenklasse maar nu een spookstad. Een beter voorbeeld van de crisis in Spanje was er niet.

## LIJST VAN PERSBERICHTEN 2009

|              |                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 december  | Gemiste kans woningmarkt te hervormen.<br>Afloop staatssteundossier met gemengde gevoelens ontvangen. |
| 3 december   | Jury maakt genomineerden IVBN scriptieprijs 2010 bekend                                               |
| 27 oktober   | Johan Buijs nieuw bestuurslid IVBN                                                                    |
| 8 oktober    | IVBN verbijsterd over besluit Kroes inzake corporaties                                                |
| 10 september | Nieuw: 'IVBN Paper: Rendement en risico van Nederlands vastgoed in internationaal perspectief'        |
| 3 juli       | Invoering energielabels in WoningWaarderingStelsel, geen draagvlak bij commerciële verhuurders        |
| 30 juni      | Behoud pensioenpremies voor de woningmarkt, activiteiten woningcorporaties splitsen                   |
| 12 juni      | IVBN-visie op duurzaam vastgoed                                                                       |
| 19 mei       | Meer transparantie in servicekosten winkelcentra                                                      |
| 23 april     | IVBN publiceert 'Jaarbericht over 2008'                                                               |
| 20 februari  | Investeringsbereidheid institutionele beleggers op de woningmarkt neemt af                            |
| 3 februari   | Ralph Muller winnaar IVBN Scriptieprijs 2009                                                          |
| 30 januari   | IVBN steunt het registreren van ongewenst huurdersgedrag                                              |
| 21 januari   | Zondagopenstelling winkels. Winkelvastgoed 'twentyfour-seven' beschikbaar.                            |
| 16 januari   | Commerciële woningbeleggers dubbel teleurgesteld over verhogen borgingsgrens corporaties              |

## LIJST VAN PUBLICATIES 2009

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| December  | IVBN Paper: de bijdrage van vastgoed aan Liability Driven Investing                   |
| September | IVBN Paper: Rendement en risico van Nederlands vastgoed in internationaal perspectief |
| Juli      | Scriptieprijs 2008 Ralph Muller 'De Amsterdamse transformatiemarkt'                   |
| Juni      | IVBN Visie op duurzaam vastgoed                                                       |
| Mei       | Leidraad servicekosten winkelcentra                                                   |
| April     | Jaarbericht IVBN over 2008                                                            |



## SAMENSTELLING BESTUUR EN BUREAU PER 1 JANUARI 2010

### BESTUUR



**drs. R.J.M. Hogenboom MRICS**  
Altera Vastgoed  
*voorzitter*



**drs. R.A. Vroom**  
BPF Bouwinvest  
*penningmeester*



**ir. W.J. Bodewes**  
Amvest



**H. Copier**  
ING REIM



**E.A. Dijkstra MRICS**  
Delta Lloyd Vastgoed



**Ir. J. Buijs (Johan)**  
Nieuwe Steen Investments NV

### BUREAU



**F.J.W. van Blokland MRICS**  
*directeur*

**S.G.J. van der Gaast**  
**J.J.J. Luijks**  
*beleidsadviseurs*

**Serge Heere**  
*Projectmedewerker*

**Hennie 's-Gravendijk-Rog**  
*(maandag & vrijdag)*

**Marieke van de Sandt**  
*(dinsdag, woensdag en donderdag)*  
*Bureaumanagers*

## SAMENSTELLING COMMISSIE VAN TOELATING EN INTEGRITEIT

**drs. ir. C.A.M. de Boo** *voorzitter*  
**ing. P.A.M. de Heer**  
**E.A. Erenst**  
**mr. C.M.F.M. Goumans**  
**prof. dr. R. Jeurissen**

## SAMENSTELLING PERMANENTE WERKGROEPEN PER 1 JANUARI 2010

### ASSET- & PROPERTY MANAGEMENT

|                                  |                                                  |                                  |                                             |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>ir. J. Buijs</b>              | Nieuwe Steen Investments NV<br><i>voorzitter</i> | <b>A.J. Dobben MRE</b>           | ING Real Estate Investment<br>Management BV |
| <b>ing. S.P.M. Heijnen MRE</b>   | Altera Vastgoed NV                               | <b>ir. C. Treure</b>             | ING Real Estate Investment<br>Management BV |
| <b>J.D.M. Touw FRICS</b>         | Amvest                                           | <b>W.L. van der Molen</b>        | Nieuwe Steen Investments NV                 |
| <b>mr. J.L.M. van Susante</b>    | Bouwfonds Real Estate<br>Investment Management   | <b>H.J. Houtveen MRE</b>         | NS Poort Vastgoed<br>Vermogensbeheer        |
| <b>A. van Spaandonk</b>          | BPF Bouwinvest                                   | <b>W. Huisman MSRE</b>           | SPF Beheer BV                               |
| <b>M.B. de Bruine MSRE</b>       | BPF Bouwinvest                                   | <b>W.M. Kamphorst</b>            | Syntrus Achmea Vastgoed                     |
| <b>drs. C.E. Kievit</b>          | Corio Nederland BV                               | <b>mr. P.J. Keller MRE MRICS</b> | Vesteda Groep BV                            |
| <b>drs. M.J.F. van Hagen MRE</b> | Delta Lloyd Vastgoed                             |                                  |                                             |

### COMMERCIEEL ONROEREND GOED

|                                     |                                                   |                                  |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>E.A. Dijkstra MRE MRICS</b>      | Delta Lloyd Vastgoed<br><i>voorzitter</i>         | <b>R. Roggeveen</b>              | Mn Services NV                        |
| <b>E. van den Hoeven</b>            | Aberdeen Property Investors<br>The Netherlands BV | <b>F.C.M. Schoonhoven</b>        | NEWOMIJ                               |
| <b>R. Hogenes</b>                   | Altera Vastgoed NV                                | <b>ir. E-J. Bulstra</b>          | NEWOMIJ                               |
| <b>drs. B. Tiemstra MRE</b>         | ASR Vastgoed<br>Vermogensbeheer B.V.              | <b>mr. C.J. Busscher</b>         | Nieuwe Steen Investments NV           |
| <b>ir. C. Boelhouwer</b>            | BPF Bouwinvest                                    | <b>W.L. van der Molen</b>        | Nieuwe Steen Investments NV           |
| <b>drs. C.E. Kievit</b>             | Corio Nederland BV                                | <b>ir. M. Siezen MSc</b>         | REDEVCO Nederland BV                  |
| <b>M. Esmeijer</b>                  | DELA Vastgoed B.V.                                | <b>ir. J.A. Zeelen MRE MRICS</b> | Schiphol Real Estate BV               |
| <b>J.Y. Constandse</b>              | Delta Lloyd NV                                    | <b>drs. F. Vellinga MRE</b>      | Syntrus Achmea Vastgoed               |
| <b>ing. J. Gaasenbeek MRE MRICS</b> | Delta Lloyd Vastgoed                              | <b>M.C.E. Hoedjes MRE MRICS</b>  | Unibail Rodamco Nederland             |
| <b>A. de Jong RBA</b>               | ING Real Estate Investment<br>Management BV       | <b>W.N.M. Smit MRE RT MRICS</b>  | VALAD Property Group                  |
| <b>drs. P. Bischoff MRE MRICS</b>   | Mn Services NV                                    | <b>J.B.J. Ten Holter MRE</b>     | VastNed Groep                         |
|                                     |                                                   | <b>drs. E. van de Woestijne</b>  | Wereldhave Management<br>Nederland BV |

*Secretaris: Serge Heere en Simon van der Gaast (IVBN)*

### PROFESSIONALISEREN

|                               |                                                   |                                 |                                      |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>drs. R.A. Vroom</b>        | BPF Bouwinvest<br><i>voorzitter</i>               | <b>drs. J. van den Broek</b>    | NS Poort Vastgoed<br>Vermogensbeheer |
| <b>drs. G.J. Kapiteyn RBA</b> | Aberdeen Property Investors<br>The Netherlands BV | <b>drs. D. Vos</b>              | Redevco BV                           |
| <b>drs. C. van der Meulen</b> | Altera Vastgoed NV                                | <b>T.A. Kralt MRE MRICS</b>     | Schiphol Real Estate BV              |
| <b>mr. J.L.M. van Susante</b> | Bouwfonds Real Estate<br>Investment Management    | <b>H.M.A. Weijdemuller MRE</b>  | SPF Beheer BV                        |
| <b>ir. K. Huizer</b>          | BPF Bouwinvest                                    | <b>drs. C.L. Worms RBA</b>      | Syntrus Achmea Vastgoed              |
| <b>J.P. van Berkel MRICS</b>  | ING Real Estate Investment<br>Management BV       | <b>W.N.M. Smit MRE RT MRICS</b> | VALAD Property Group                 |
|                               |                                                   | <b>ir. G.J.A.M. Römgers MRE</b> | Vesteda Groep BV                     |

*Secretaris: Simon van der Gaast (IVBN)*

## WONINGEN

**ir. W.J. Bodewes**

**P.F. Blijenburg**

**J.D.M. Touw FRICS**

**mr. Ch.H. Gerbrands**

**mr. M. Dubois**

**M.B. de Bruine MSRE**

**ing. C.J. Korver MRE**

Amvest

*voorzitter*

Altera Vastgoed NV

Amvest

ASR Vastgoed

Vermogensbeheer B.V.

Bouwfonds Real Estate

Investment Management

BPF Bouwinvest

Delta Lloyd Vastgoed

**R.W.Y. van Dijk MRE**

**D.C. Verhagen**

**F.C.M. Schoonhoven**

**drs. J.G. Windhorst**

**J.W.J. Verheijen**

**P.J.G. Appeljan**

**mr. P.J. Keller MRE MRICS**

*Secretaris: Jeroen Luijks (IVBN)*

ING Real Estate Investment

Management BV

Mn Services NV

NEWOMIJ

SPF Beheer BV

Stienstra Beleggingen BV

Syntus Achmea Vastgoed

Vesteda Groep BV



## SAMENSTELLING TASKFORCES EN PLATFORMS PER 1 JANUARI 2010

### TASKFORCE DUURZAAMHEID

|                                  |                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>H. Copier</b>                 | ING Real Estate Investment Management BV<br><i>voorzitter</i> |
| <b>ing. R.Ch. Eujen MRE</b>      | Altera Vastgoed NV                                            |
| <b>drs. C.A.J. Nijboer</b>       | Altera Vastgoed N                                             |
| <b>ing. M.A. Schaap</b>          | Amvest                                                        |
| <b>drs. R.J.E. Satumalay RBA</b> | ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.                             |
| <b>J.J.H. Groen</b>              | BPF Bouwinvest                                                |
| <b>drs. C.E. Kievit</b>          | Corio Nederland BV                                            |
| <b>R. van der Waals</b>          | ING Real Estate Investment Management BV                      |

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>M. van Staveren</b>               | Mn Services NV              |
| <b>ing. E.G.M. Wessels MRE MRICS</b> | Nieuwe Steen Investments NV |
| <b>ir. J. Buijs</b>                  | Nieuwe Steen Investments NV |
| <b>K. Brouns</b>                     | Q-Park NV                   |
| <b>D. Welling</b>                    | Redevco BV                  |
| <b>P. Roosen</b>                     | REDEVCO Nederland BV        |
| <b>ir. M. Siezen MSc</b>             | REDEVCO Nederland BV        |
| <b>ir. J.A. Zeelen MRE MRICS</b>     | Schiphol Real Estate BV     |
| <b>R. Kalfsvel</b>                   | Syntrus Achmea Vastgoed     |
| <b>ing. E.W.J. Kanters</b>           | Unibail Rodamco Nederland   |

### PLATFORM CFO'S

|                                                |                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>drs. T.H. Lam RA</b>                        | Amvest<br><i>voorzitter</i>                 |
| <b>drs. C.J.M. van den Hoogen RA MRE MRICS</b> | Altera Vastgoed NV                          |
| <b>drs. A.W. Rozendaal</b>                     | Bouwfonds Real Estate Investment Management |
| <b>drs. R.A. Vroom</b>                         | BPF Bouwinvest                              |
| <b>D. Bogaards RA</b>                          | Corio Nederland BV                          |
| <b>P.B.J. Oremus</b>                           | ING Real Estate Investment Management BV    |

|                                  |                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| <b>R.P. van Altena</b>           | ING Real Estate Investment Management BV |
| <b>D. Ochtman</b>                | NEWOMIJ                                  |
| <b>drs. D.S.M. van Dongen RC</b> | Nieuwe Steen Investments NV              |
| <b>mr. G.T.J. Dröge</b>          | Syntrus Achmea Vastgoed                  |
| <b>P. van Rossum</b>             | Unibail Rodamco                          |
| <b>drs. E. Petri</b>             | Unibail Rodamco Nederland                |
| <b>F. de Bruycker RA</b>         | VALAD Property Group                     |
| <b>mr. drs. T. de Witte RA</b>   | VastNed Management BV                    |
| <b>F.H. van der Togt RA</b>      | Vesteda Groep BV                         |

### PLATFORM TECHNIEK

|                              |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>J.J.P. Dellepoort</b>     | Amvest<br><i>voorzitter</i>                 |
| <b>W. Kruizinga</b>          | Altera Vastgoed NV                          |
| <b>ing. N.G. Spinhoven</b>   | ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.           |
| <b>R. Schreuderling</b>      | Bouwfonds Real Estate Investment Management |
| <b>B. Adriaans</b>           | BPF Bouwinvest                              |
| <b>K. Voet</b>               | Corio Nederland BV                          |
| <b>ing. E. van Deurzen</b>   | DELA Vastgoed B.V.                          |
| <b>R. van Iersel</b>         | DELA Vastgoed B.V.                          |
| <b>R.J. Schäperkötter</b>    | ING Real Estate Investment Management BV    |
| <b>ir. J. Eijgelaar</b>      | ING Real Estate Investment Management BV    |
| <b>G. Stielstra</b>          | ING Real Estate Investment Management BV    |
| <b>ing. P.G.J. van Andel</b> | Mn Services NV                              |

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>G. van der Heiden</b>     | Mn Services NV                   |
| <b>ing. D.C.H. Post</b>      | NEWOMIJ                          |
| <b>W.J.M. Zonneveld</b>      | Nieuwe Steen Investments NV      |
| <b>M. Out</b>                | REDEVCO Nederland BV             |
| <b>P. Roosen</b>             | REDEVCO Nederland BV             |
| <b>ing. J.A. Knoester</b>    | SPF Beheer BV                    |
| <b>J.A.M. Meertens</b>       | Stienstra Beleggingen BV         |
| <b>H. Doornbos</b>           | Syntrus Achmea Vastgoed          |
| <b>J. Rutten</b>             | Syntrus Achmea Vastgoed          |
| <b>ing. E.W.J. Kanters</b>   | Unibail Rodamco Nederland        |
| <b>J.L. van Hout</b>         | Unibail Rodamco Nederland        |
| <b>M.H. Wiese</b>            | VastNed Management BV            |
| <b>H. Wieleman</b>           | VastNed Management BV            |
| <b>ing. P.J.G. Scheepers</b> | Vesteda Groep BV                 |
| <b>N. van Gisbergen</b>      | Wereldhave Management Holding BV |

## LEDENLIJST PER 1 JANUARI 2010

**Aberdeen Property Investors The Netherlands**

Postbus 79074  
1070 NC Amsterdam

**Altera Vastgoed NV**

Postbus 9220  
1180 ME Amstelveen

**Amvest**

Postbus 12446  
1100 AK Amsterdam ZO

**APG Investments**

Postbus 75283  
1070 AG Amsterdam

**ASR Vastgoed Vermogensbeheer**

Postbus 2008  
3500 GA Utrecht

**Blue Sky Group**

Postbus 123  
1180 AC Amstelveen

**Bouwfonds Real Estate Investment Management**

Postbus 15  
3870 DA Hoevelaken

**BPF Bouwinvest**

Postbus 56045  
1040 AA Amsterdam

**Cordares Vastgoed BV**

Postbus 75283  
1070 AG Amsterdam

**Corio NV**

Postbus 8243  
3503 RE Utrecht

**Dela Vastgoed**

Postbus 1555  
5602 BN Eindhoven

**Delta Lloyd Vastgoed**

Postbus 1000  
1000 BA Amsterdam

**Generali Vastgoed**

Postbus 1888  
1110 CC Diemen

**Grafische Bedrijfsfondsen**

Postbus 7855  
1008 CA Amsterdam

**ING Real Estate Investment Management**

Postbus 90463  
2509 LL Den Haag

**Mn Services**

Postbus 5210  
2280 HE Rijswijk

**NEWOMIJ****B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij**

Postbus 5090  
1410 AB Naarden

**Nieuwe Steen Investments NV**

Postbus 4145  
1620 HC Hoorn

**NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer**

Postbus 2075  
3500 GB Utrecht

**PGGM**

Postbus 117  
3700 AC Zeist

**Q-Park**

Postbus 1166  
6201 BD Maastricht

**Redevco Nederland BV**

Postbus 1340  
1000 BH Amsterdam

**Schiphol Real Estate BV**

Postbus 75776  
1118 ZX Luchthaven Schiphol

**SPF Beheer BV**

Postbus 2030  
3500 GA Utrecht

**Stienstra Beleggingen BV**

Postbus 79  
6400 AB Heerlen

**Syntrus Achmea Vastgoed**

Postbus 59347  
1040 KH Amsterdam

**Unibail - Rodamco**

Postbus 75600  
1118 ZR Luchthaven Schiphol

**VALAD Property Group**

Postbus 75734  
1070 AS Amsterdam

**VastNed Groep**

Postbus 4444  
3006 AK Rotterdam

**Vesteda Groep BV**

Postbus 1211  
6201 BE Maastricht

**Wereldhave NV**

Postbus 85660  
2508 CJ Den Haag



Vereniging van  
Institutionele Beleggers  
in Vastgoed Nederland

**'Huize Middenburg'**

Westeinde 28  
Postbus 620  
2270 AP Voorburg  
Tel. 070-300 03 71  
Fax 070-369 43 79  
[info@ivbn.nl](mailto:info@ivbn.nl)  
[www.ivbn.nl](http://www.ivbn.nl)