



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland



JAARBERICHT
2010
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 bedrijfstak 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

IVBN telt per 31 december 2010 31 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens ruim 50 miljard euro 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, parkeergarages en overig vastgoed, waaronder kinderdagverblijven.

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 m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²), bedrijfsruimten en parkeergarages. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedondernemingen, dat zijn (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die in opdracht van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en/of banken, een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. Om lid te kunnen zijn van IVBN moet de minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed ten minste 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 euro, waarvan tenminste 50 miljoen euro 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 een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN-website.



INHOUD

Klik op een regel en u gaat naar de pagina.

Klik op het IVBN-logo op elke pagina en u komt terug op de inhoudsopgave.

Voorwoord	5
1 Belangenbehartiging IVBN in 2010	7
1.1 Woningmarkt	7
1.1.1 Corporatiedossier	7
1.1.2 Betekenis regeerakkoord voor woningmarkt	7
1.2 Kantoren: IVBN visie op een duurzaam kantorenbeleid	8
1.3 Huurrecht winkelruimte	8
1.4 Kraken en leegstand	9
1.5 Fiscale dossiers	9
1.6 IFRS- leaseregels	10
2 Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector	11
2.1 Bevordering integriteit binnen IVBN	11
2.2 Transactiedatabase	11
2.3 Risicomanagement	12
2.4 Vastgoedwijzer	12
2.5 Vastgoedmanagementovereenkomst	12
2.6 8e IVBN-Scriptieprijs	12
3 IVBN als platform in 2010	13
3.1 Werkgroep Woningen	13
3.2 Werkgroep COG	13
3.3 Werkgroep Professionaliseren	13
3.4 Asset- & Propertymanagement	13
3.4.1 Werkgroep A&PM	13
3.4.2 Digitale gegevensuitwisseling via REDEX en OSCRE	13
3.5 Taskforce Duurzaamheid	14
3.6 Platform Techniek	14
3.6.1 Bijeenkomsten	14
3.6.2 Nieuwe norm voor energieprestatie gebouwen	14
3.7 Platform CFO's	15
3.8 Professionaliseringsnetwerk jonge medewerkers IVBN-leden	15
3.9 Ledenbijeenkomsten	15
3.10 Lustrumviering 15 jaar IVBN	16
Lijst van persberichten	18
Lijst van publicaties	18
Samenstelling bestuur en bureau per 8 februari 2011	19
Samenstelling werkgroepen per 1 januari 2011	20
Ledenlijst per 1 januari 2011	21

VOORWOORD

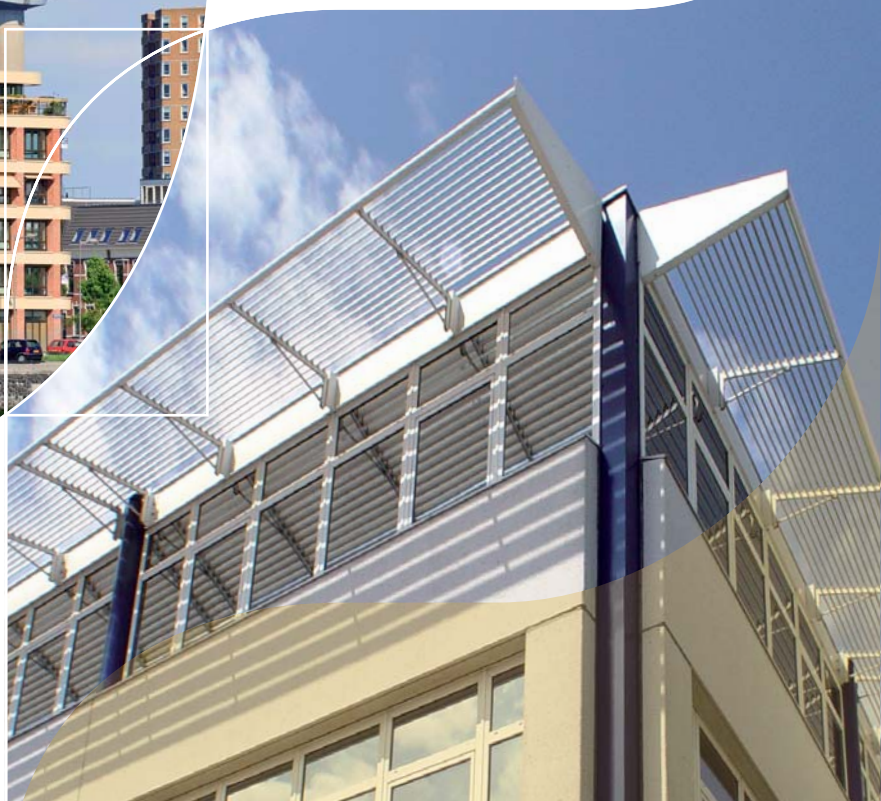
In de loop van 2010 leek de vastgoedsector zich te gaan herstellen van de zware economische crisis. De kantorenmarkt in het algemeen was echter nog steeds slecht met een veel te hoge leegstand van meer dan 15%, zich uitend in compleet leegstaande kantoorgebouwen, maar ook heel veel deelleegstand. In de institutionele kantorenportefeuilles bedraagt de leegstand circa 8%. IVBN heeft het initiatief genomen te komen tot een gezamenlijke aanpak van de leegstand en een gezondmaking van de kantorenmarkt.

De winkelmarkt maakt het redelijk goed, al worden de verschillen tussen A-, B- en C-locaties steeds groter. Locatus voorspelt dat bij ongewijzigd beleid de komende tien jaar een sterke daling van het aantal verkooppunten zal plaatsvinden en dat het winkelloppervlak nog zeer fors zal gaan toenemen. Filialisering en schaalvergroting in de winkelsector zetten door volgens Locatus. Daarnaast spelen nog de invloed van de vergrijzing en van het winkelen op het internet. Om te voorkomen dat er (net als in de kantorenmarkt) een overaanbod van winkelruimte komt, is overleg over de toekomst van de detailhandel dringend nodig tussen vertegenwoordigers van beleggers, detailhandel en overheden. Uitgangspunten daarbij moeten zijn het versterken van de binnensteden en winkelstraten in

het kernwinkelapparaat, het voorkomen van perifere en groot-schalige uitbreidingen en vooral ook het moderniseren en vernieuwen van bestaande winkelcentra. Het huidige huurrecht belemmert echter die vernieuwing.

In de huurwoningenmarkt waren de doorverhuurmogelijkheden van beschikbare vrije sectorhuurwoningen goed; bij het uitponden van woningen bleek duidelijk de terughoudendheid van de consument, ook al omdat zijn financieringsmogelijkheden beperkter werden.

In maart 2011 bleek ook uit de IPD/ROZ benchmark dat de vastgoedmarkt zich in 2010 enigszins herstelde. Het totaal rendement op de vastgoedbeleggingen (exploitatieportefeuille) van de deelnemers aan de IPD/ROZ Nederlandse Vastgoed-index over 2010 is uitgekomen op 4,6%. Dat is 480 basispunten hoger dan het over 2009 gemeten resultaat van +/- 0,2%. Het behaalde totaal rendement is samengesteld uit een direct rendement van 5,4% (5,3% in 2009) en een indirect rendement van +/- 0,8% (-/- 5,3% in 2009). Alle vastgoedbeleggingssectoren realiseerden over 2010 weer een positief totaal rendement. Voor woningen, bedrijfsruimten en kantoren is nog wel sprake van negatieve waardeontwikkelingen, maar deze waren echter (aanzienlijk) minder negatief dan in 2009.



Na de verkiezingen in juni 2010 kwam, na vier maanden onderhandelen, het nieuwe kabinet Rutte tot stand. Heel bijzonder is dat er sprake is van een minderheidskabinet, bestaande uit de VVD en het CDA, dat mag rekenen op gedoogsteun van de PVV. Het regeerakkoord bevatte een aantal zaken die voor de (huur-)woningenmarkt van belang zijn. De hypotheekrente bleef behouden, maar het puur inflatievolgende huurbeleid bleef helaas bestaan. Alleen mag aan huurders met een inkomen boven de 43.000 euro die in een gereguleerde huurwoning wonen, 5% boven inflatie worden gevraagd om het scheefwonen te bestrijden. Ook kondigde het kabinet aan dat verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren, in 2015 zullen moeten gaan bijdragen aan de huurtoeslag. Volgens IVBN moet dit een vergissing zijn: van commerciële verhuurders kan en mag een dergelijke bijdrage ten principale niet verlangd worden. Dat geldt te meer omdat de door IVBN-leden verhuurde woningen voor een groot deel al niet voor huurtoeslag in aanmerking komen en zeker niet bij een nieuwe verhuring.

Op het vlak van de belangenbehartiging was uiteraard de invoering van de Europese Beschikking een belangrijk punt voor IVBN. Als gevolg daarvan ontstond in de woningmarkt veel politieke druk, omdat – volgens de tegenstanders – grote groepen huurders met inkomens tussen de 33.000 euro en de 43.000 euro 'tussen de wal en het schip zouden vallen'. Verderop in dit Jaarbericht staat waarom dat onjuist is. IVBN heeft er bij de minister voor gepleit om vrije sector wooncomplexen van wooncorporaties tegen marktconforme prijzen te kunnen overnemen onder de voorwaarde dat deze nog minimaal tien jaar in exploitatie blijven. Verder valt hier te noemen dat in mei van 2010 het ministerie van VROM samen met IVBN de kantorentop organiseerde, over de oplopende problematiek van leegstaande kantoren. Op fiscaal gebied slaagde IVBN er (samen met andere partijen) in te voorkomen dat er een zeer forse naheffing zou komen inzake energielasting bij multitenantgebouwen.

Bij de verdere professionalisering van de institutionele vastgoedbeleggingssector ging veel aandacht uit naar de bevordering van integriteit binnen de sector. Ook werd een start gemaakt met een transactiedatabase en met risicomangement. Ter gelegenheid van het derde lustrum van IVBN kwam de Vastgoedwijzer weer uit, een publicatie die door insiders is opgesteld en die een actueel inzicht biedt in vrijwel alle relevante onderwerpen rondom vastgoedbeleggingen.

Het 15-jarig bestaan van IVBN werd in oktober gevierd met een inhoudelijk programma onder de titel '*Vastgoed als beleggingscategorie*'. Daar stond de vraag centraal welke rol vastgoed kan spelen bij het beleggingsbeleid van institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Ondanks de positieve

kenmerken van (direct) vastgoed is het aandeel vastgoed in de beleggingsportefeuilles van institutionele beleggers aan de lage kant gebleven – bij pensioenfondsen is dit gemiddeld circa 10%, bij verzekeraars 8%.

Keynote speaker was mevrouw Kellermann, als directielid van DNB onder andere verantwoordelijk is voor het toezicht op pensioenfondsen. In haar bijdrage wees ze vooral op de verschillende risico's die het beleggen in vastgoed met zich mee brengt en de wijze waarop pensioenfondsen deze risico's kunnen beheersen. Zij voorzag hierbij ook een belangrijke rol voor IVBN.

Het lustrum betekende ook een voorzitterswisseling: René Hogenboom (Altera Vastgoed) droeg zijn functie over aan Hans Copier. Graag zeggen wij ook op deze plaats René dank voor zijn grote inzet voor de vereniging in de afgelopen 7,5 jaar als bestuurslid en voorzitter. Onder zijn leiding is IVBN beslist verder gegroeid als belangenbehartiger voor alle beleggingssectoren en is er meer aandacht gekomen voor de verdere professionalisering van de sector.

In het verslagjaar legde ook Wienke Bodewes (AMVEST) zijn bestuursfunctie neer vanwege zijn benoeming tot voorzitter van het bestuur van de NEPROM. In zijn plaats kwam Henk Jagersma (Syntus Achmea). Door zijn vertrek bij Delta Lloyd eind september legde ook Egbert Dijkstra zijn bestuursfunctie neer.

In februari 2011 benoemde de ledenvergadering twee nieuwe bestuursleden Jaap Gillis (COO Redevco BV) en Dick Gort (ASR Vastgoed Vermogensbeheer). Ook de vertrokken bestuursleden danken wij voor hun bestuurlijke inzet en betrokkenheid bij IVBN.

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2010 is verricht. Waar dat mogelijk en relevant is geven we op de doorlopende dossiers alvast een doorkijkje naar de eerste maanden van 2011, 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,

Hans Copier
voorzitter



1 BELANGENBEHARTIGING IVBN IN 2010

1.1 DE WONINGMARKT

1.1.1 Corporatiedossier

Op 9 februari 2010 is de beschikking van de Europese commissie over het staatssteun dossier woningcorporaties officieel gepubliceerd. De nieuwe Europese regels eisen onder meer dat corporaties 90 procent van hun met staatssteun gebouwde huurwoningen met een huur onder de 647,53 euro toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro (Deze cijfers worden jaarlijks per 1-1 gecorrigeerd met de inflatie). Daarnaast is er ruimte om 10 procent van die woningen toe te wijzen aan hogere inkomens. IVBN concludeert dat de beschikking een aantal positieve punten bevat. Staatssteun voor gemengde projecten, vrije sector huur- en koopwoningen en bedrijfspanden/kantoren (commercieel vastgoed) is niet meer toegestaan. Ook is er meer duidelijkheid gekomen over wat nu 'maatschappelijk vastgoed' is, dat wél met staatssteun mag worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Hiermee ontstaat een meer gelijk speelveld. Op andere punten is IVBN nog niet tevreden. De Commissie heeft het punt van de forse uitbreiding van de doelgroep van woningcorporaties tot inkomens van 33.000 euro nauwelijks onderbouwd. Dit betekent dat voortaan zo'n 41 procent van de Nederlandse huishoudens in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning. Deze inkomensgrens is vrij willekeurig gekozen en heeft geen relatie met andere inkomensafhankelijke regelingen van de overheid, waaronder de huurtoeslag. IVBN heeft tevens gepleit voor een objectieve afbakening van sociale huurwoningen via de grens van 142 WWS-punten en dus niet een grens van 650 euro huur omdat woningcorporaties die huur zelf bepalen. Voorts wil IVBN een regelmatig terugkerende inkomensstoets, om scheefwonen te bestrijden. Een huurder van wie het inkomen sterk is gestegen zou ofwel meer huur moeten gaan betalen of moeten doorstromen, zodat de sociale huurwoning weer beschikbaar komt voor de feitelijke doelgroep.

IVBN en Vesteda hebben in april 2010 beiden om bovengenoemde redenen besloten een beroep schrift tegen de EU-beschikking in te dienen bij het Gerecht van de Europese Unie. Ook ruim 100 woningcorporaties hebben twee collectieven bezwaarschriften ingediend tegen de beschikking. Zij pleitten er juist voor de staatssteunregels te versoepelen. De minister heeft de Tweede Kamer laten weten dat er geen juridische redenen zijn om de invoering van de regeling uit te stellen. Hij heeft benadrukt dat het bindende besluit van de Europese Commissie tot stand is gekomen op voorstel van Nederland zelf, na lange onderhandelingen. De Europese Commissie heeft bovendien het recht Nederland in gebreke te stellen wanneer het zich niet aan het besluit houdt. Volgens de minister kan dit ertoe leiden dat het bereikte resultaat ter discussie wordt gesteld en er zelfs striktere voorwaarden gesteld zullen gaan worden. Verder heeft de minister beklemtoond dat de slaagkansen van de lagere

inkomens om een corporatiewoning te verkrijgen, juist toenemen door de aanscherping van de toewijzingsregels voor woningcorporaties. Volgens de minister is de 10% vrije ruimte voldoende om ook huurders met hogere inkomens nog corporatiewoningen toe te wijzen. In oktober vond er nog een rondetafelgesprek plaats over de Europese beschikking. Verschillende groepen belanghebbenden op de (huur)woningmarkt gaven hier hun mening over de beschikking. De corporatiewereld en de Woonbond pleitten voor uitstel en versoepeling van de regels, omdat grote groepen huurders 'tussen wal en schip zouden vallen'. Dit is echter niet waar. Woningcorporaties zouden goedkope huurwoningen te koop kunnen aanbieden. Inkomens boven de 33.000 euro geven veelal de voorkeur aan een koopwoning. Daarnaast sluit de inkomens grens van 33.614 euro goed aan bij de eisen die gesteld worden door institutionele verhuurders om in aanmerkingen te komen voor een woning vanaf de liberalisatiegrens van circa 650 euro. Middeninkomens kunnen dus wel degelijk terecht in het segment boven de 650 euro. Wanneer door de EU-beschikking daadwerkelijk een gelijk speelveld tot stand komt met woningcorporaties zal dit automatisch betekenen dat het middensegment zal kunnen gaan groeien in omvang, zowel door de bouw van nieuwe commerciële huurwoningen als het commercieel gaan verhuren van de reeds bestaande kwalitatief zeer goede huurwoningen, die nu nog als sociale huurwoningen worden verhuurd.

Ondanks allerlei protesten vanuit belangenorganisaties, verzet van verschillende politieke partijen en verschillende overleggen in de Tweede Kamer, is de EU-beschikking per 1 januari 2011 middels de tijdelijke ministeriële regeling ingevoerd. De bezwaarschriften van IVBN en Vesteda (net als overigens dat van de twee groepen woco's) is door de Dienst van de Europese Commissie (uiteraard) op alle punten verworpen en de Europese rechter zal zich er eind 2011 of begin 2012 over moeten uitspreken.

1.1.2 Betekenis regeerakkoord voor woningmarkt

Het regeer- en gedoogakkoord van VVD, CDA en PVV bevat een aantal punten voor de (huur)woningmarkt die van belang zijn voor IVBN. Het akkoord stelt: 'Een vrije woningmarkt is van belang maar met steun voor degenen die het nodig hebben'. De hypotheekrenteaftrek blijft volledig behouden, maar van liberalisering van de huren is amper sprake. Het Kabinet wil scheefwonen beperken door toe te staan dat huishoudens in een sociale huurwoning met een jaarinkomen boven 43 duizend euro een maximale huurverhoging van inflatie plus 5% krijgen. Hoe dit praktisch vorm moet krijgen is niet bekend. Ook wil het kabinet dat in woongebieden met schaarste maximaal 25 extra WWS punten aan de woningen kunnen worden toegekend. Over de EU beschikking rept het kabinet in haar akkoord niet,

maar ze geeft wel aan: 'De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijs beperkt tot lagere inkomensgroepen'. Teleurstellend in het akkoord is dat, ondanks oproepen van verhuurdersorganisaties Aedes en IVBN, de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot 43 duizend euro deze kabinetsperiode inflatievolgend zal blijven. Ook worden er verschillende voorstellen voor de woningcorporaties gedaan, waaronder afschaffen van de Vogelaar-heffing en een kooprecht voor bewoners van een corporatiewoning om hun huurwoning te mogen kopen. In de financiële bijlage van het regeerakkoord staat: 'Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 mld. in 2015'. IVBN is teleurgesteld in het (grotendeels) inflatievolgend huurbeleid waar het kabinet aan vasthoudt en is van mening dat een bijdrage van institutionele verhuurders aan de huurtoeslag ten principale niet gevraagd mag worden en zal zich hier dan ook tegen verzetten.

1.2 KANTOREN: IVBN VISIE OP DUURZAAM KANTORENBELEID

De toenmalige minister Huizinga van VROM nam het initiatief om – samen met IVBN – een gezamenlijke kantorentop te organiseren en daarop volgend met alle betrokken partijen een actieprogramma op te stellen. Als alle partijen samenwerken, kan de verduurzaming van Nederland een extra impuls krijgen. Door de verduurzaming van de bestaande kantorenvorraad te bevorderen kan de kantorenmarkt weer in evenwicht gebracht worden (zowel kwalitatief als kwantitatief) en kunnen de hoge maatschappelijke kosten van verloederende kantorenparken worden beperkt. IVBN en de andere betrokken partijen hebben tijdens de kantorentop van 25 mei 2010 een aantal aanbevelingen gedaan.

Tijdens de kantorentop heeft IVBN het visiedocument '*Naar een duurzaam Kantorenbeleid*' aangeboden aan minister Huizinga en vertegenwoordigers van gemeenten. Volgens IVBN staan zowel overheden als marktpartijen voor de cruciale vraag: gaan we door met de huidige ontwikkeling van nieuwe kantoren en accepteren we een steeds verder groeiende leegstand of gaan we kiezen voor het verduurzamen van de bestaande voorraad? Een leegstand van 14% is maatschappelijk en bedrijfseconomisch onacceptabel. De kantorenmarkt is een vervangingsmarkt, waarin verdere uitbreiding direct leegstand elders in de voorraad oplevert. Alleen door nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen is de leegstand terug te dringen. IVBN pleit voor toepassing van de 'saldobenadering'. Deze benadering baseert de keuze voor nieuw vastgoed op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele gebouwenvoorraad in een gemeente of regio. Volgens IVBN

moet het Rijk en vooral provincies/regio's meer regie voeren. Gemeenten moeten de uitgifte van nieuwe kantoorlocaties beperken en een voorraadbeleid gaan voeren. Voeg alleen nieuwe kantoren toe op toplocaties als er echte marktvraag voor is en leegstandeffectrapportages positief zijn; combineer nieuwbouw met het uit de markt laten nemen van verouderde kantoren.

Gedurende 2010 werd het Actieplan Leegstaande Kantoren verder uitgewerkt. Nadat ook minister Schultz van het nieuwe ministerie Infrastructuur en Milieu zich achter het plan had geschaard ging het actieplan in maart 2011 naar de Tweede Kamer. Voor de uitvoering van het plan zullen marktpartijen en overheden gezamenlijk actie nemen.

1.3 DE WINKELMARKT: GEEN MISBRUIK RENOVATIEBEPALING

Halverwege 2010 stelde Tweede Kamerlid mevrouw Gesthuizen van de SP (samen met PvdA en Groen Links) dat er door verhuurders op grote schaal misbruik gemaakt zou worden van de renovatiebepaling. Dit deed zij naar aanleiding van de brandbrief die Detailhandel Nederland op 5 augustus 2009 naar de ministers van WWI en Justitie en de staatssecretaris van Economische Zaken had gestuurd. Winkeliers zouden bij renovatie 'zomaar op straat te zetten zijn'. Dit is echter pertinent onjuist. Winkeliers genieten in Nederland (in tegenstelling tot andere Europese landen) een ongekend stevige huurbescherming. Niet alleen juridisch, maar ook gezien vanuit de huidige huurdersmarkt hebben huurders een zeer sterke positie tegenover verhuurders. Dat laatste geldt met name voor de grote huurders en de winkelketens, maar in het huurrecht wordt geen onderscheid gemaakt tussen grote en kleine huurders.

IVBN heeft vanaf het begin met klem bestreden dat er misbruik gemaakt zou worden van de renovatiebepaling. De huidige renovatiebepaling is evenwichtig en houdt rekening met de belangen van zowel de huurder als de verhuurder. Institutionele beleggers gaan zorgvuldig met de bepaling om. Dat werd in diverse rechtszaken door de rechter ook bevestigd. Bij een dergelijke contractopzegging moet de verhuurder immers de noodzaak overtuigend aantonen en ook laten zien wat hij allemaal heeft gedaan en aangeboden om met de individuele winkelier tot overeenstemming te kunnen komen.

In de loop van 2010 heeft IVBN intensief overleg gevoerd met Detailhandel Nederland, helaas zonder tot overeenstemming te kunnen komen. IVBN had de discussie over de door Detailhandel Nederland hoog gespeelde problematiek inmiddels verbreed naar enkele andere thema's rondom huurbescherming, zoals de indeplaatsstelling, de huurherzieningsprocedure en de

terugloop van het aantal zelfstandigen ondernemers. IVBN heeft steeds benadrukt dat de belangen van de verhuurder gelijk lopen met die van de meerderheid van de huurders bij de renovatie van het winkelcentrum. Begin 2011 hebben SP/PvdA en Gr Links een concept Wetsvoorstel uitgebracht. Helaas voldoet dat niet aan onze minimale eisen t.a.v. behoud van de renovatiebepaling. Voorts is de toelichting bij het Wetsvoorstel onjuist en onheus.

1.4 HANDHAVING WET KRAKEN EN LEEGSTAND

Op 1 oktober 2010 is de Wet kraken en leegstand in werking getreden. Van de vier grote steden zijn voornamelijk Utrecht en Amsterdam van plan om actief op te treden tegen kraken. Burgemeester Van der Laan heeft aangekondigd hard op te treden tegen krakers. Daarnaast heeft wethouder Van Poelgeest aangegeven een leegstandsverordening te willen opstellen waarin eigenaren worden verplicht leegstand na een halfjaar te melden. Wie dat niet doet riskeert een boete van €7500. Ook in Utrecht hebben politie en justitie afgesproken het kraakverbod vanaf 1 oktober te handhaven. Ook hierbij wordt gekeken naar gepastheid en beschikbaarheid van politie en justitie. Wethouder Bosch merkt daarbij op niet alle panden snel te willen ontruimen. In Utrecht komt geen leegstandsverordening uit vrees voor geschillen. 'Als je iemand dwingt om huurders te nemen, al is het tijdelijk, dan heb je kans op een juridische strijd waarvan ik de uitkomst niet weet', aldus wethouder Bosch. De gemeente Utrecht richt zich liever tot de vastgoedeigenaren die wel bereid zijn iets te doen aan hun leegstand. In de gemeente Den Haag heeft de handhaving van het kraakverbod geen prioriteit, omdat volgens wethouder Norder Den Haag zelden of nooit problemen heeft met krakers. Ook in Den Haag komt er dan geen leegstandsverordening. Het speuren naar leegstand kost al veel geld en als er iets wordt gevonden dan is de boete van € 7500 een lachertje volgens Norder. In Rotterdam speelt de kraakproblematiek nauwelijks.

Naar aanleiding van de motie Anker (CU) en Van Heugten (CDA) die tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Kraken en Leegstand (15 oktober 2009) werd ingediend is een Keurmerk Leegstandsbeheer opgesteld. Anker en Van Heugten riepen de antikraaksektor op om zelf een keurmerk of certificering voor de branche te ontwikkelen, waarmee gemeenten en vastgoedeigenaren eenvoudig zouden kunnen herkennen welke bedrijven in de branche op een goede, veilige, menswaardige en aanvaardbare wijze leegstaande gebouwen (laten) beheren.

1.5 FISCALE DOSSIERS

1.5.1 Servicekosten en BTW

In juni 2009 publiceerde het Ministerie van Financiën een nieuw Vastgoedbesluit, waarin diverse fiscale regelingen ten aanzien van vastgoed bij elkaar werden gezet en geactualiseerd. Ten aanzien van BTW en servicekosten werd daarin gewijzigd 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 vastgoedmanagers, maar ook voor eigenaren en hun huurders. IVBN, VGM NL en Vastgoed Belang hebben in het jaar 2010 verder overleg gevoerd met het Ministerie van Financiën. In het verslagjaar kon nog geen oplossing worden gevonden. Wel is er overeengekomen dat de praktijk van afrekening van servicekosten, zoals plaatsvond vóór invoering van het vastgoedbesluit voorlopig nog kon worden gecontinueerd. Naar verwachting zal medio 2011 duidelijk worden of en hoe deze problematiek kan worden opgelost.

1.5.2 Energiebelasting bij multitenantgebouwen

Er was nog een tweede fiscaal lastig dossier, namelijk dat van de heffing van energiebelasting bij multitenantgebouwen. De praktijk is dat een gebouweigenaar de kosten van energie inclusief de energiebelasting omslaat over de verschillende huurders in het multitenantgebouw. Die huurders zouden, als ze individueel zouden worden aangeslagen, echter 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 dan dus 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, VGM NL en Vastgoed Belang hebben zich dan ook met argumenten verzet. In februari 2010 heeft het Ministerie van Financiën 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. In april werd per brief bevestiging verkregen dat de heffing van energiebelasting bij multitenantgebouwen in de grote meerderheid van de gevallen geen probleem (meer) is! Dit succes is te danken aan een gezamenlijke inspanning van beleggers en vastgoedmanagers, na een intensieve lobby op basis van ingewonnen externe fiscale adviezen. Overigens is de

kwestie nog niet helemaal uit de wereld. Een wetswijziging is uiteraard nog mogelijk. Ook heeft de Energiekamer zich nog steeds niet verder uitgesproken over deze specifieke problematiek. Het overleg met Financiën moest dan ook worden voortgezet. Inmiddels waren ook Aedes, branchevereniging van woningcorporaties en Kences, koepel van studentenhuisvesters betrokken bij het overleg. Dit in verband met appartementen complexen waar individuele meters ontbreken, zodat er ook geen rechtstreekse levering van de energieleverancier aan de klant plaatsvindt. Eind november ging er namens de samenwerkende lobby-organisaties nog een uitvoerige brief naar Financiën over de situatie in de praktijk.

1.6 IFRS-LEASE ACCOUNTING REGELS

De IASB (International Accounting Standards Board) en diens Amerikaanse tegenhanger, de FASB (Financial Accounting Standards Board), hebben in augustus 2010 een ontwerp voor nieuwe boekhoudregels voor lease- en huurcontracten gepubliceerd. Deze boekhoudregel schrijft voor dat alle rechten en plichten uit lease- en huurcontracten op de balans van de huurder komen te staan. Dit ter vergroting van de transparantie voor investeerders. Het scherpe onderscheid dat nu wordt gemaakt

tussen 'operational' en 'financial' lease, komt niet terug in de bestaande vorm. De voorgestelde wijziging van accountingregels heeft echter belangrijke gevolgen voor de vastgoedbeleggingssector. EPRA heeft na een intensieve lobby veilig gesteld dat vastgoedbeleggingssector zelf niet of minder geraakt zal worden, maar de vastgoedbeleggingssector gaat er van uit dat dat huurders het opnemen van de huurverplichtingen zullen willen beperken, mogelijk door minder te huren en meer te kopen, maar vooral ook door kortere huurcontracten te willen, wat de exploitatie en het investeren moeilijker maakt.

Eind december heeft IVBN dan ook aan de IASB/FASB een reactie gestuurd ter ondersteuning van de brede reactie van REESA, de vertegenwoordiger van beursgenoteerde vastgoedondernemingen wereldwijd, waarbinnen EPRA de Europese belangen behartigt. De nieuwe regels zijn volgens EPRA zeer complex, op punten tegenstrijdig en duur. In de brief spreekt IVBN verder haar zorg uit over de mogelijk negatieve effecten van de lease-accounting regels op de Nederlandse markt. Volgens IVBN is de bestaande praktijk om in de jaarrekening een apart overzicht op te nemen van de bestaande huurverplichtingen voldoende en hoeven dergelijke huurverplichtingen niet in de balans te worden opgenomen.



2 PROFESSIONALISERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGSECTOR

2.1 BEVORDERING INTEGRITEIT BINNEN IVBN

In het verslagjaar 2010 is hard gewerkt aan een branche-overstijgend initiatief om binnen de professionele vastgoedsector integere werkwijzen te bevorderen, gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken om onbetrouwbare partijen/medewerkers te weren en om een aanspreekpunt te maken voor overheidsinstanties. IVBN, NEPROM, Aedes, Bouwend Nederland, NVM, Vastgoedmanagement NL en FGH (namens de vastgoedbanken) hebben nauw samengewerkt. Zij hebben de heer mr. R.W.M. Craemer, voormalig hoofdofficier van het Functioneel Parket inzake fraude gevraagd om het initiatief te coördineren. Dit IntegriteitsOverleg Vastgoedmarkt (IOV) streeft ernaar werkwijzen en afspraken te vinden, die de integriteit in de sector kunnen bevorderen en die praktisch goed uitvoerbaar zijn.

De leden van het IOV zijn zich ervan bewust dat zij niet de gehele markt representeren; deze kent namelijk een groot aantal niet-georganiseerde partijen. Toch hebben zij de ambitie en het vertrouwen, dat zij met de in het IOV ontwikkelde initiatieven de trend in de markt in gunstige zin kunnen beïnvloeden en goede praktijken algemene ingang kunnen doen vinden. Het IOV richt zich op het verbeteren van het interne toezicht, het (waar mogelijk en zinvol) vergroten van de transparantie, het voorkomen van eventuele belangenverstrengeling als naast een zakelijke transactie ook privé transacties mogelijk zouden zijn, het aanscherpen van interne regels ter voorkoming van het misbruik van ABC-transacties, het bevorderen van meer transparante facturering en andere onderwerpen die de integriteit in de sector kunnen bevorderen.

Het IOV is inmiddels in gesprek met de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed om gezamenlijk initiatieven te ontwikkelen, waarbij de overheid op de een of andere wijze een rol zou kunnen spelen om marktpartijen te ondersteunen en waarbij de overheden en toezichthouders tevens kennis kunnen nemen van de aanpak van marktpartijen. Er zijn vier gecombineerde werkgroepen van start gegaan, die de volgende thema's behandelen: het voorkomen van misbruik van ABC-constructies; het verzamelen en -uitwisselen van informatie, het verbeteren van het gebruik van het Kadaster en een meer uniforme waarde-bepaling van commercieel onroerend goed.

Mede in het kader van het overleg binnen het IOV heeft IVBN zich eind van het jaar gewend tot de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed rondom de schikkingen die in de vastgoedfraude-zaak zijn getroffen. Het bestuur van IVBN heeft in die brief haar grote moeite en bezorgdheid uitgesproken met het op grote schaal treffen van schikkingen in de vast-

goedsector omdat schikkingen de sector voor een dilemma plaatsen. Een schikking is immers geen veroordeling en de betrokken (rechts-)persoon wil in de professionele vastgoedsector vaak weer nieuwe zakelijke relaties kunnen aangaan of bestaande zakelijke relaties voortzetten. De centrale vraag aan de Regiegroep was hoe (vertegenwoordigers van) marktpartijen om dienen te gaan met een verzoek van een (rechts-)persoon om na een getroffen schikking weer (opnieuw) zakelijke relaties aan te gaan.

De bevordering van het integriteitsbewustzijn binnen de eigen ledenkring is tevens een prioriteit voor IVBN. Een centrale rol speelt daarin de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI). Op initiatief van de CvTI is onder de leden een uitvraag gedaan naar wat zij op het vlak van integriteitsbewustzijn hebben gedaan of (regelmatig) doen. De CvTI heeft een aantal adviezen uitgebracht die via het bestuur met de leden zijn gecommuniceerd. Voorts heeft IVBN in het verslagjaar opnieuw twee integriteitsworkshops georganiseerd.

IVBN heeft in het verslagjaar commentaar geleverd op de actualisering van de zogenaamde 'red flags' bij vastgoedtransacties door het Financieel Expertise Centrum (FEC), een samenwerking tussen onder meer DNB, AFM, OM en Belastingdienst. Ook heeft IVBN gereageerd op het consultatiedocument van DNB inzake de Beleidsregel Integriteitsbeleid. Verder heeft IVBN meegewerkt aan een door de beroepsorganisatie van accountants (toen nog NIVRA, inmiddels VBA) georganiseerd seminar over fraude en vastgoed. In mei lanceerde George ten Have zijn boek over 'Ethiek en Vastgoed'. Alle leden kregen van IVBN een exemplaar.

2.2 TRANSACTIEDATABASE

In het verslagjaar 2010 is IVBN verder gegaan met het bekijken van de mogelijkheden om een beleggingstransactiedatabase te realiseren, met als primair doel het valideren van taxaties aan de hand van feitelijk verrichte transacties. Daarvoor moeten tot in redelijke mate van detail de relevante gegevens over de transactie in de database bekend zijn, waaronder de feitelijke incentives en de feitelijke huurniveaus. Het is de bedoeling dat die gegevens door de verkopende of aankopende institutionele vastgoedbelegger in de database worden ingebracht of door de betrokken makelaar, die daarvoor dan opdracht krijgt. Inzage in de feitelijke óf de afgeleide gegevens krijgen de deelnemende vastgoedbeleggers en (vooralsnog via hen) de voor hen werkzame taxateurs.

Het secundaire doel van IVBN met een beleggingstransactiedatabase is om meer transparantie in de (institutionele) vastgoedmarkt te kunnen realiseren. Dit wordt ook door onze opdrachtgevers (en hun toezichthouders) verlangd. IVBN is echter ook vanuit zichzelf voorstander van meer professionaliteit

in de markt en wij zullen met elkaar toe moeten naar een hogere graad van transparantie en inzicht in feitelijke marktontwikkelingen. IVBN denkt dat het essentieel is om dat te bereiken, ook omdat er vanuit verschillende overheden steeds meer transparantie en verantwoording wordt verlangd ten aanzien van beleggingstransacties, gelet op geruchtmakende fraudegevallen in zowel de institutionele als in de niet-institutionele vastgoedsector.

2.3 RISICOMANAGEMENT

Op initiatief vanuit de werkgroep Professionaliseren (zie ook 3.3) is het afgelopen jaar door een daarvoor ingestelde werkgroep een inventarisatie gemaakt van relevante risico's en mogelijke beheersmaatregelen rondom het (institutioneel) beleggen in vastgoed. Door de toegenomen aandacht in de sector voor risico's, en gestimuleerd door stakeholders en toezichthouders, streeft IVBN er naar het belang van risicomanagement te onderstrepen en de verdere ontwikkeling van risicoanalyse en -beheersmaatregelen in de sector te bevorderen. Hiervoor is onder meer een inventarisatie verricht onder IVBN-leden waaruit blijkt dat veel maatregelen en structuren op het gebied van risicomanagement reeds zijn geïmplementeerd. Dit gebeurt op uiteenlopende wijze aangezien iedere organisatie een op de eigen activiteiten en markten toegesneden model van risico management heeft. Naast de inventarisatie is een aantal aanbevelingen geformuleerd betreffende verdere standaardisatie en meer éénduidige definities betreffende risicomanagement en het daarbij horende instrumentarium. Als voorbeeld hiervan worden risico-indices en risicobenchmarks genoemd. Begin 2011 zal een publicatie hierover verschijnen.

2.4 VASTGOEDWIJZER

Ter gelegenheid van het 15-jarig lustrum van IVBN (zie ook 3.10) is de Vastgoedwijzer uitgebracht met als centraal thema vastgoed als beleggingscategorie. In het eerste deel van de publicatie wordt ingegaan op de structuur en ontwikkelingen op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt, de maatschappelijke betekenis van vastgoedbeleggingen en een aantal in het oog springende thema's van de afgelopen jaren zoals duurzaamheid, fraude en de financiële crisis.

Vervolgens wordt ingezoomd op vastgoed als beleggingscategorie aan de hand van karakteristieken als rendement en risicoprofiel, diversificatiepotentieel en inflatiehedge; historische rendementsreeksen; vastgoed in ALM en LDI; waardering/taxaties; benchmarking en transparantie en Nederlands vastgoed in internationaal perspectief.

Na een tweetal delen over vastgoedbeleggingsstrategieën en vastgoedbeleggingsvormen wordt tot slot aandacht besteed aan de organisatie en omgeving van de sector.

De publicatie richt zich op een breed publiek van pensioenfondsen en verzekeraars, vermogensbeheerders, adviseurs en alle

andere interne en externe disciplines die betrokken zijn bij besluiten over het beleggen, waaronder beleggen in vastgoed.

2.5 VASTGOEDMANAGEMENT-OVEREENKOMST

In het afgelopen jaar is door een werkgroep een concept herziening gemaakt van de IVBN Model Vastgoedmanagement-overeenkomst (waarvan een eerste versie in 2007 werd 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 bleek er zowel vanuit beleggers als vastgoedmanagers behoefte aan een flexibeler toepassing van dit model. Op basis van opmerkingen en ervaringen door verschillende IVBN-leden is een nieuw concept aan Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) voorgelegd. Op hun beurt heeft VGM NL een gewijzigde overeenkomst voorgesteld gebaseerd op algemene voorwaarden met een bijbehorende raam- en complexovereenkomst. Gestreefd wordt om in overleg het komende jaar een nieuw model te kunnen publiceren dat door beleggers en vastgoedmanagers kan worden gebruikt.

2.6 8E IVBN SCRIPTIEPRIJS

Rik Eertink ontving op 2 februari uit handen van juryvoorzitter Cor Worms de glazen Scriptieprijs Award én een bedrag van 5000 euro voor zijn aan de Amsterdam School of Real Estate uitgevoerde onderzoek 'Benchmarking van de Winkel Asset Management Prestatie'. De andere genomineerde was Bianca Claassen, van de Maastricht University met de scriptie 'Why do companies rent green?'. Zij ontving naast een glazen award een bedrag van 1000 euro. Enige tijd later publiceerde IVBN de winnende scriptie in een aparte publicatie.



3 IVBN ALS PLATFORM IN 2010

3.1 WERKGROEP WONINGEN

Gedurende 2010 is de werkgroep Woningen drie keer bijeengekomen. Het voorzitterschap van de werkgroep is in 2010 vervuld door Henk Jagersma (Syntrus Achmea Vastgoed), die in de ledenvergadering van maart 2010 benoemd is tot bestuurslid van IVBN met de portefeuille woningen. Hij volgde hiermee de vorige voorzitter Wienke Bodewes (Amvest) op, die eind 2009 voorzitter werd van de NEPROM en zodoende het IVBN bestuur verliet. De onderwerpen die in 2010 aan bod zijn gekomen zijn de volgende:

- Marktontwikkelingen
- Huurbeleid WWI / Binnenlandse Zaken
- Maatregelen woningmarkt in regeerakkoord
- Woningmarktrapporten: Brede heroverwegingen, Woon 2009, VromRaad, SER en CPB rapport
- IVBN visie huurwoningenmarkt
- Energielabel
- Aanpassing WWS door introductie van het energielabel
- Duurzaamheidscommunicatie huurwoningen
- Het corporatiedossier en de EU beschikking woningcorporaties
- IVBN Huurenquête
- Het LOHV (landelijk overleg huurders – verhuurders)
- Huurcommissie (ZBO-vorming, Raad van Advies)
- IVBN Huurdersplatform
- Kansen- en KlachtenRegister
- Initiatiefrecht
- Huisvestingswet
- Klanttevredenheidsonderzoeken
- Database vrije sector huurwoningen

3.2 WERKGROEP COMMERCIEEL ONROEREND GOED

De werkgroep COG richt zich voornamelijk op de ontwikkelingen binnen de kantoor- en winkelmarkt. Tot september 2010 was Egbert Dijkstra voorzitter van de werkgroep. Naast het bespreken van actuele marktontwikkelingen is in de werkgroep COG onder meer aandacht besteed aan taxaties, kraken en leegstand, energielabels, duurzaamheid, energiebelasting/BTW, servicekosten, huurherziening, renovatiebepaling en de visie op een duurzaam kantorenbeleid. Vooral aan de laatste drie onderwerpen is veel aandacht besteed. Voor huurherziening en renovatiebepaling is tijdelijk een subwerkgroep opgericht. In mei 2010 is de *'IVBN Visie op een Duurzaam kantorenbeleid'* gepubli-

ceerd. Voor het tot stand komen van deze publicatie is een klankbordgroep Kantorenbeleid opgericht. Daarnaast is de klankbordgroep meerdere malen bijeen geweest betreffende het 'Actieprogramma Leegstand Kantorenmarkt'.

Mede door de verscheidenheid in de onderwerpen voor de kantoren- en winkelmarkt is eind 2010 besloten de werkgroep COG op te splitsen in een aparte Werkgroep Kantoren en een Werkgroep Winkels.

3.3 WERKGROEP PROFESSIONALISEREN

De werkgroep Professionaliseren richt zich op het verder professionaliseren van de vastgoedbeleggingssector. Deze werkgroep, met als voorzitter Rob Vroom van Bouwinvest, is in 2010 vier keer bijeen geweest. In de werkgroep is onder meer aandacht besteed aan risicomangement (zie ook 2.3), liability driven investing, bedrijventerreinen als beleggingscategorie, rendement en risico van Nederlands vastgoed (in internationale context), parameters met betrekking tot het Financieel Toetsingskader (FTK) en de transactiedatabase. Ook is vanuit de werkgroep Professionaliseren meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs en de publicatie Vastgoedwijzer die is uitgebracht ter gelegenheid van het 15-jarig lustrum van IVBN in oktober 2010 (zie ook 2.4 en 3.10). Vanuit deze werkgroep kwam ook het initiatief voor een aparte subwerkgroep, specifiek voor risicomangement.

3.4 ASSET- & PROPERTYMANAGEMENT

3.4.1. Werkgroep Asset- & Propertymanagement

De werkgroep Asset- & Propertymanagement richt zich primair op hoe assetmanagement geoptimaliseerd kan worden en hoe kan de kwaliteit van het (externe) vastgoedmanagement zowel op administratief, technisch als commercieel gebied verbeterd worden. In het verslagjaar is – met als voorzitter Johan Buijs – de werkgroep een keer bijeen geweest. Onderwerpen die aan de orde zijn geweest: digitale gegevensuitwisseling tussen belegger en beheerder, beoordelingssystemen voor beheerders, taxaties in de markt, WOZ-standaard communicatie en bezwaarprocedures, duurzaamheid energiebelasting/BTW en servicekosten. Op basis van de overlap met andere werkgroepen binnen IVBN is eind 2010 besloten de werkgroep Asset- & Propertymanagement op te heffen.

3.4.2 Digitale gegevensuitwisseling via REDEX en OSCRE

IVBN was in 2010 betrokken gebleven bij het implementeren van digitale gegevensuitwisseling, primair tussen de belegger en de vastgoedmanager. De internationale standaard OSCRE (Open Standards Consortium for Real Estate) maakt het mogelijk zowel objectgegevens als financiële gegevens digitaal uit te wisselen.



In latere fasen kunnen ook taxatiegegevens en de ROZ IPD cijfers digitaal worden uitgewisseld. IVBN was in 2010 executive member van OSCRE international. Binnen ING REIM was een concreet uitwisselingsplatform onder de naam REDEX (Real Estate Date Exchange) ontwikkeld, waarmee ING REIM en voorloper Meeus, ondersteund door Kalshoven, IVBN en PwC, gegevens uitwisselde. Dat project werd niet alleen binnen ING REIM verbreed naar andere vastgoedmanagers en softwareleveranciers, maar ook naar andere institutionele vastgoedbeleggers. Op 21 februari 2011 maakten IVBN en VGM NL namens REDEX bekend dat vier grote partijen in de vastgoedwereld samen gebruik gaan maken van REDEX. Naast ING REIM zijn dat ASR Vastgoed Vermogensbeheer, Syntrus Achmea en de branchevereniging Vastgoed Management Nederland. Voor de samenwerkende partijen betekent dit uitwisselingsplatform (en de bijbehorende eenduidige definities) een grote stap naar een efficiëntere en meer uniforme wijze van onderlinge communicatie. IVBN zal het initiatief waar nodig verder steunen, omdat hiermee een marktstandaard wordt neergezet, die een professionaliseringsslag betekent voor o.a. de relatie tussen beleggers en vastgoedmanagers.

3.5 TASKFORCE DUURZAAMHEID

Nadat de Taskforce Duurzaamheid halverwege 2009 een visiedocument op duurzaam vastgoed uitbracht is in 2010 verder invulling gegeven aan een aantal hierin benoemde aandachtspunten. Dit betreft ten eerste de toegenomen focus op het verduurzamen van de bestaande voorraad. Een belangrijk uitgangspunt blijft hierbij de saldobenadering: baseer de keuze voor nieuw vastgoed op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele gebouwen voorraad. Deze benadering komt ook terug in de in mei 2010 gepubliceerde visie op een duurzaam kantorenbeleid (zie ook 1.2). Een belangrijk aandachtspunt bij verduurzaming van bestaande gebouwen is de rol van de huurder. Zo kunnen tussen huurder en verhuurder afspraken worden gemaakt over (gezamenlijke) investeringen en de gevolgen voor huur en servicekosten. Daarnaast kunnen middels 'green leases' ook afspraken worden gemaakt over onder andere het meten van gegevens (bijvoorbeeld energieverbruik).

Een ander belangrijk aandachtspunt is de ontwikkeling van een geschikte duurzaamheidsmeetlat. Hiervoor is het afgelopen jaar volop meegewerkt aan 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. Een 'zelf-assessment' versie van BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik is begin 2011 verschenen.

3.6 PLATFORM TECHNIEK

3.6.1 Bijeenkomsten

In 2010 is het platform Techniek drie maal bijeengekomen. Het Platform heeft momenteel ruim 25 deelnemers, waarvan het overgrote deel actief participeert in de bijeenkomsten.

In januari is het Platform bijeen gekomen bij Altera Vastgoed te Amstelveen, waar Altera (Christiaan Nijboer) een inkijk in haar duurzaamheidsbeleid gaf en DTZ Zadelhoff (Leopold Willems) een presentatie hield over haar visie over onder andere de technische kwaliteit van een gebouw en meer algemeen over duurzaamheid, energiebesparende maatregelen en hun invloed op waarde van vastgoed. In juni is het platform bijeengekomen bij Vesteda te Maastricht. Peter Scheepers (Vesteda) heeft daar i.s.m. de Brink Groep het onderwerp 'Conditiemeting Vastgoed' toegelicht. De systematiek en praktijkervaringen van de conditiemeting zijn toegelicht en de mogelijkheden die het biedt voor bedrijven als meetinstrument voor hun huisvestings- en onderhoudsbeleid. In de naastgelegen wijk Céramique is vervolgens het onlangs vernieuwde hoofdkantoor van Vodafone bezocht, dat verbouwd en heringericht is naar een nieuwe mobiele en duurzame werkomgeving.

In oktober is het Platform bijeen gekomen bij Unibail-Rodamco op Schiphol. De deelnemers kregen van Joost Bornhoff (Director sustainability) een toelichting over het duurzaamheidsbeleid van Unibail-Rodamco, wat dat betekent binnen de organisatie en wat daarvan inmiddels is te merken. Ook gaf de RGD (Peter Perdon en Jan Grootswagers) een presentatie, gevolgd door discussie met de deelnemers over de brandveiligheidsscan die de RGD heeft uitgevoerd in de panden die zij huurt en wat haar huurbeleid is voor de komende jaren m.b.t. duurzaamheid en veiligheid in bredere zin.

3.6.2 Nieuwe norm voor energieprestatie gebouwen

De NEN 7120, de nieuwe energieprestatienorm, is de nieuwe norm om energiebesparende maatregelen te berekenen en daaruit een keuze te maken. NEN 7120 is de bepalingmethode voor de vaststelling van de energieprestatie en de energiezuinigheid van een woon- of utiliteitsgebouw. De methode is geschikt voor nieuwbouw en bestaande bouw. Ook kan het primaire energiegebruik van het gebouw worden bepaald. De norm is zo ingericht dat ze kan worden gebruikt als instrument voor de Bouwregelgeving. De in het kader van de EPBD vervaardigde Europese normen zijn aangepast aan de Nederlandse situatie en, indien relevant, in de norm geïmplementeerd.

De normsubcommissie Energieprestatie van Gebouwen heeft sinds 2005 gewerkt aan de ontwikkeling van deze nieuwe norm. Bij de ontwikkeling van NEN 7120 is, zoveel als mogelijk, rekening gehouden met randvoorwaarden uit onder meer het

Lenteakkoord. IVBN heeft deelgenomen in de beleidsgroep van de NEN7120 normontwikkeling. Het ministerie van VROM heeft per 1 januari 2011 de NEN 7120 'Energieprestatie voor gebouwen' nog niet aangewezen. De norm was op dat moment nog van onvoldoende kwaliteit, rekenkundige controles gaven nog geen betrouwbare uitkomsten. Waarschijnlijk zal pas medio 2011 of begin 2012 de NEN 7120 worden aangewezen. Wel is per 1 januari 2011 de EPC-eis voor woningen verlaagd van 0,8 naar 0,6. Voor de utiliteitsgebouwen is geen verlaging doorgevoerd. De reden hiervoor is dat de eisen voor de utiliteitsgebouwen per 1 januari 2009 al zijn aangescherpt.

3.7 PLATFORM CFO'S

Het CFO platform, bedoeld voor de CFO's van de lid organisaties van IVBN die binnen een meervoudig samengestelde directie de eindverantwoordelijkheid dragen voor het financiële management, is in 2010 3 maal bijeen geweest en telt momenteel zo'n 15 actieve deelnemers. Ook vond er in juni een dilemma-workshop te Nyenrode plaats door Professor Ronald Jeurissen speciaal voor de CFO's en financieel/administratief eindverantwoordelijken binnen de ledenkring van IVBN.

In februari vond de eerste bijeenkomst plaats in de Bouwinvest ruimte in het Olympisch Stadion te Amsterdam. Na een korte toelichting vanuit Bouwinvest wat haar aandeel in de restauratie en exploitatie van het Olympisch stadion was, stond deze middag 'het beloningsbeleid van de onderneming en de rol van de CFO hierin' centraal bij de aanwezigen. Dit thema wordt door Marcel Spaans en Eric Engesaeth van Towers Watson toegelicht vanuit hun expertise als adviseur op dit gebied voor RvC's en RvB's. Diverse aspecten komen aan bod zoals: inzet van beloningsbeleid om ondernemingsdoelstellingen te realiseren, vaste versus variabele beloning, en beloningsbeleid op de vastgoedmarkt versus het algemene beeld in het bedrijfsleven. Eind juni was Bouwfonds REIM gastheer te Kasteel Hoevelaken, waar het onderwerp Ontwikkelingen en uitdagingen aan de passiva zijde van de balans van een vastgoedfonds centraal stonden. Dit thema werd behandeld door Stefan Roosendaal (Montesquieu) met als onderdeel 'Debt' en Jan Hoekstra (Bouwfonds REIM) met als onderdeel 'Equity'. Na een toelichting op het thema door twee korte presentaties zijn er aan de hand van stellingen ervaringen en gedachten over het thema uitgewisseld.

Syntrus Achmea Vastgoed ontving het platform in oktober. De nieuwe regels voor accounting van huurcontracten (ontwerpbesluit IASB) stonden deze bijeenkomst centraal. Ad Buisman van Ernst & Young gaf een toelichting. De deelnemers werden gewezen op de gevolgen voor huurder en verhuurder, wanneer deze boekhoudregel van kracht gaat en de eventuele effecten op de duur van huurcontracten. Vooral de Retailsector zal deze veranderingen gaan merken. IVBN heeft een reactie op deze voorstellen opgesteld (zie 1.6)

3.8 PROFESSIONALISERINGSNETWERK VOOR JONGE MEDEWERKERS IVBN LEDEN

Binnen het bestuur van IVBN is het initiatief ontstaan voor het oprichten van een professionaliseringsnetwerk voor jonge, vooruitstrevende medewerkers die werkzaam zijn bij IVBN leden. Hoe kijken jongere medewerkers aan tegen actuele onderwerpen binnen de vastgoedsector? Welke onderwerpen vinden zij belangrijk? Wat is hun visie daarop? Wat is de richting die de vastgoedbeleggingssector in hun ogen opgaat? Wat zijn de onderwerpen voor de toekomst? Voorts wil IVBN graag ook de activiteiten van IVBN onder de aandacht brengen bij de jongere medewerkers.

Vanaf mei 2010 is het professionaliseringsnetwerk voor jonge medewerkers van IVBN leden twee keer bijeen gekomen. Tijdens deze bijeenkomsten is uitgebreid gesproken over de leegstand op de kantoren markt en hoe deze kan worden aangepakt. Daarnaast is gesproken over onderwerpen die in volgende bijeenkomsten aan de orde zullen komen. In januari 2011 zal IVBN een dilemma-workshop aanbieden en zal een bijeenkomst in het teken staan van het taxeren van vastgoed. Het is de bedoeling dat het netwerk drie tot vier keer per jaar bij elkaar gaat komen. Tot op heden (februari 2011) hebben zich 27 personen uit 15 lidorganisaties aangemeld.

3.9 LEDEN- EN ANDERE BIJENKOMSTEN

In combinatie met de uitreiking van de IVBN Scriptieprijs 2010 vond op 2 februari in WTC Amsterdam de IVBN-themabijeenkomst plaats over verduurzaming van de bestaande voorraad. Circa 130 belangstellenden kwamen af op deze bijeenkomst met als sprekers Egbert Dijkstra en Hans Copier. Aan de hand van een aantal trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt werd de noodzaak voor een strikter overheidsbeleid voor de kantorenmarkt nog eens benadrukt – zowel op landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau. Directeur Eva Klein Schiphorst van de Rijksgebouwendienst sprak namens minister Van der Laan (WWI) die op het laatste moment verhinderd bleek. Zij ging nader in op doelstellingen en de rol van de overheid.



V.l.n.r.: Eva Klein Schiphorst (RGD),
Egbert Dijkstra en Hans Copier



Egbert Dijkstra biedt Minister Tineke Huizinga de IVBN visie op een duurzaam kantoorbeleid aan.

Op dinsdagmiddag 9 maart vond voor geïnteresseerde leden een presentatie plaats van de International Sustainability Alliance (ISA) op het kantoor van IVBN in Voorburg. De ISA richt zich op dataverzameling, bench- marking en verslaggeving met betrekking tot duurzaamheid.

Op 10 maart vond een workshop plaats over het onderwerp bedrijventerreinen als beleggingscategorie. Mede als vervolg op het vorig jaar verschenen pamflet van een aantal institutionele beleggers stond op deze middag de mogelijke rol van beleggers in de verzakelijingsaanpak van de bedrijventerreinenmarkt.

IVBN presenteerde op 25 mei, tijdens de door VROM en IVBN georganiseerde Kantorentop, haar visie op een duurzaam kantorenbeleid.

Professor Ronald Jeurissen (hoogleraar bedrijfsethiek verbonden aan de Nyenrode Business Universiteit en tevens lid van de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit) heeft in juni voor de tweede maal een dilemmaworkshop voor leden van IVBN verzorgd. In het najaar hield professor Jeurissen nogmaals een dilemmaworkshop, nu voor een aantal CFO's vanuit de ledenkring.

De jaarlijkse IVBN studiereis ging dit jaar naar Londen en vond plaats in juni. Het afwisselende programma bestond uit ondermeer een bezoek aan: Stratford area, het gebied waar de Olympische Spelen gaan plaatsvinden, Westfield Shopping Center, Canary Warf, Shad Thames en Battersea Power Station.

Ledenvergaderingen werden gehouden in maart bij Cordares/ APG. Sander Paul van Tongeren van APG Asset Management deed verslag van een onderzoek dat de Universiteit Maastricht had uitgevoerd naar de duurzaamheidsprestaties van de commerciële vastgoedsector. Na afloop verzorgden de twee FD-journalisten Vasco van der Boom en Gerben van der Marel verzorgen een introductie over het door hen geschreven boek 'De vastgoedfraude', met na afloop discussie.

3.10 LUSTRUMVIERING 15 JAAR IVBN

Op woensdag 13 oktober vond de 3e lustrumbijeenkomst plaats ter gelegenheid van het 15-jarig bestaan van IVBN. Meer dan 200 leden en relaties waren te gast op deze middag waar het onderwerp vastgoed als beleggingscategorie centraal stond. Terugtrekkend voorzitter René Hogenboom (Altera Vastgoed) gaf een terugblik op de start van IVBN in 1995, een aantal bepalende dossiers in de afgelopen 15 jaar en belangrijkste initiatieven van de afgelopen tijd. Dagvoorzitter Victor DeConinck ondervroeg de zaal op basis van een aantal stellingen.

Johan van der Ende, tot 1 november nog CIO van PGGM, ging in op de positie van vastgoed binnen PGGM en het onderscheid hierbij tussen privaat en publiek vastgoed. Als belangrijkste aandachtspunten benoemde hij de positie van Nederlands vastgoed (versus internationaal vastgoed), de rendements-eis (7%), het belang van risicomanagement (due diligence, monitoring en limieten), professionaliteit (o.a. via IVBN) en ESG (verantwoord beleggen).

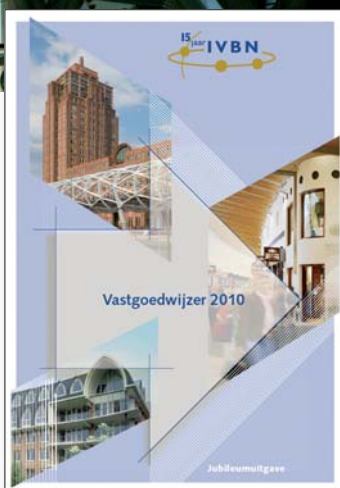
Daarna was het de beurt aan Peter van Gool (ASRE en SPF Beheer) die met name stilstond bij de positie van (direct) vastgoed in relatie tot ALM, LDI en de dekkingsgraadproblematiek van pensioenfondsen. Met het nodige onderzoeksmateriaal liet hij zien dat direct vastgoed als schokdemper fungeert door vooral een stabiel direct rendement; daar komt bij dat er sprake is van lage correlaties met andere beleggingscategorieën. Ook is het rendement van vastgoed de afgelopen 10 tot 20 jaar (erg) goed geweest. Voor indirect (publiek en privaat) vastgoed gold dit de afgelopen jaren echter in (veel) mindere mate. Hij betoogde dat ondanks de positieve karakteristieken van (direct) vastgoed het aandeel vastgoed in de beleggingsportefeuille aan de lage kant is gebleven – bij pensioenfondsen is dit nu gemiddeld circa 10%. Een groter aandeel (direct) vastgoed zou de afgelopen jaren goed zijn geweest voor de dekkingsgraden van pensioenfondsen. Daarnaast liet hij zien wat de rol van direct vastgoed kan zijn in een liability driven investment (LDI) omgeving. Daarna volgden voor de pauze nog enkele stellingen voor de zaal.



Na de pauze was het tijd voor keynote speaker mevrouw Kellermann die als directielid van DNB onder andere verantwoordelijk is voor het toezicht op pensioenfondsen. In haar bijdrage wees ze met name op de verschillende risico's die het beleggen in vastgoed met zich mee brengt en de wijze waarop pensioenfondsen deze risico's kunnen beheersen. Zij voorzag hierbij ook een belangrijke rol voor IVBN. Na deze inleiding vond een paneldiscussie plaats met alle inleiders plus Hans Copier (ING REIM). Aan de hand van enkele vervolgstellingen en vragen en opmerkingen uit de zaal werd onder meer gediscussieerd over de positie van (Nederlands) vastgoed in de beleggingsportefeuille, het belang van integriteit en risico-

management (en best practises op dit gebied) en het toezicht door DNB.

Hans Copier sloot als nieuwe voorzitter van IVBN de middag af met een aantal speerpunten voor de komende tijd zoals het versterken van de beleggingsmarkt, de verduurzaming van bestaand vastgoed, duurzaamheid als uitgangspunt in ruimtelijke ordening, het blijven bevorderen van transparantie en professionaliteit en vergroting van het integriteitsbewustzijn (zowel in de keten als in de sector zelf). Tot slot bedankte hij René voor zijn grote inzet voor de vereniging in de afgelopen 7,5 jaar als bestuurslid en voorzitter.



PERSBERICHTEN 2010

18 januari	Liability Driven Investing en de bijdrage daaraan van vastgoed
2 februari	Rik Eertink wint de IVBN scriptieprijs 2010
31 maart	Henk Jagersma nieuw bestuurslid IVBN
6 april	IVBN ingenomen met grondige analyses en voorstellen woningmarkt
15 mei	EU-beschikking blokkeert commerciële huurwoningenmarkt
20 mei	Geen misbruik renovatiebepaling
26 mei	IVBN presenteert visie op duurzaam kantorenbeleid
26 mei	IVBN Jaarbericht over 2009: Economische crisis trekt sporen in vastgoedmarkt
27 mei	Succesvolle gezamenlijke lobby: Met terugwerkende kracht heffen energiebelasting multitenantgebouwen voorkomen.
1 september	IVBN: regelmatig terugkerende inkomenstoets noodzakelijk
9 september	Nieuwe voorzitter voor IVBN, René Hogenboom treedt na 7,5 jaar bestuurslidmaatschap af als voorzitter
29 oktober	Europese Beschikking woningcorporaties wordt ingevoerd
6 december	Jury maakt genomineerden IVBN Scriptieprijs 2011 bekend
16 december	Gemiste kans woningmarkt te hervormen

PUBLICATIES 2010

April	De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland 2008
Mei	Jaarbericht 2009
Mei	<i>Doorgaan of duurzaam</i> , IVBN visie op een duurzaam kantorenbeleid
Mei	Scriptieprijs 2010: Rik Eertink ' <i>Benchmarking van de Winkel Asset Management Prestatie</i> '
Juni	Aanbevelingen voor de jaarverslaggeving Addendum bij Aanbevelingen voor de jaarverslaggeving (tweede herziene druk)
Oktober	<i>Rendement en risico van Nederlands vastgoed in internationaal perspectief</i> met annex (English Summary)
Oktober	<i>Vastgoedwijzer</i> , Informatie over en achtergronden van institutionele vastgoedbeleggingen, uitgebracht ter gelegenheid van het 15 jarig bestaan van IVBN

SAMENSTELLING BESTUUR EN BUREAU PER 8 FEBRUARI 2011

BESTUUR



Voorzitter
H. Copier MBA (Hans)
ING Real Estate Investment
Management BV



Werkgroep kantoren
Ir. J. Buijs (Johan)
Nieuwe Steen Investments NV



Penningmeester
drs. R.A. Vroom (Rob)
BPF Bouwinvest



Werkgroep Winkels
J.C. Gillis MBA FRICS (Jaap)
Redevco BV



Werkgroep Woningen
Drs. H. Jagersma (Henk)
Syntrus Achmea



Taskforce Duurzaamheid
Drs. D. Gort MRE (Dick)
ASR Vastgoed Vermogensbeheer BV

BUREAU



Directeur
Frank van Blokland

Beleidsadviseurs
Simon van der Gaast (senior)
Jeroen Luijks
Serge Heere

Office Manager
Hennie 's-Gravendijk-Rog
(tot 1 juni 2010, niet op de foto)
Marieke van de Sandt
(tot 1 april 2011)

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 2011

ASSET- & PROPERTY MANAGEMENT *inmiddels opgeheven*

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

COMMERCIEEL ONROEREND GOED *inmiddels opgesplitst in KANTOREN resp. WINKELS*

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

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

PROFESSIONALISEREN *wordt omgezet naar RESEARCH*

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

Secretaris: Simon van der Gaast (IVBN)

WONINGEN

drs. H. Jagersma	Syntrus Achmea Vastgoed <i>voorzitter</i>	ing. C.J. Korver MRE	Delta Lloyd Vastgoed
P.F. Blijenburg	Altera Vastgoed NV	R.W.Y. van Dijk MRE	ING Real Estate Investment Management BV
J.D.M. Touw FRICS	Vesteda Groep BV	D.C. Verhagen	Mn Services NV
mr. Ch.H. Gerbrands	ASR Vastgoed Vermogensbeheer BV	F.C.M. Schoonhoven	NEWOMIJ
mr. M. Dubois Bouwfonds	Real Estate Investment Management	drs. J.G. Windhorst	SPF Beheer BV
mr. M.B. de Bruine	BPF Bouwinvest	J.W.J. Verheijen	Stienstra Beleggingen BV
		P.J.G. Appeljan	Syntrus Achmea Vastgoed
		P. Rigter	Amvest

LEDENLIJST PER 1 JANUARI 2011

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

Bouwinvest Real Estate Investment Management BV

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 3044
2130 KA Hoofddorp

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

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
www.ivbn.nl