



IVBN Jaarbericht

Inhoudsopgave

Missie van IVBN.....	2
Voorwoord	3
1. Belangenbehartiging IVBN in 2011	4
1.1 Woningmarkt.....	4
1.1.1 Naar een vrije sector huurmarkt	4
1.1.2 Corporatiedossier	5
1.1.3 Vereenvoudiging verkoopregels corporatiebezit	5
1.1.4 Extra WWS punten voor schaarste gebieden	6
1.2 Kantorenmarkt: Actieplan Leegstand Kantoren	6
1.3 Winkelmarkt: de renovatiebepaling.....	6
1.4 Enkele overige dossiers.....	7
1.4.1 Basel III en Solvency II	7
1.4.2 Overleg met DNB en AFM	7
1.4.3 Overleg met het ministerie van Financiën over AIFMD.....	8
1.4.4 Dossier servicekosten en BTW	8
1.4.5 IFRS-lease accounting regels	9
2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector.....	9
2.1 Bevordering integriteit binnen IVBN	9
2.2 Commissie van Toelating en Integriteit	11
2.3 Riskmanagement	11
2.4 Beleggingstransactiedatabase.....	11
2.5 Vastgoedmanagementovereenkomst	11
2.6 Researchseminar Solvency II.....	12
3. IVBN als platform in 2011.....	12
3.1 Werkgroep Woningen	12
3.2 Werkgroep Winkels	13
3.3 Werkgroep Kantoren	13
3.4 Werkgroep Strategie & Research.....	13
3.5 Werkgroep Duurzaamheid.....	13
3.6 Platform Techniek	14
3.7 Platform CFO's	14
3.8 Platform Jong IVBN.....	14
3.9 Ledenbijeenkomsten	15
Lijst van persberichten	16
Lijst van publicaties.....	16
Samenstelling bestuur en bureau	16
Samenstelling werkgroepen en platforms	17

Missie van IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) stimuleert dat kapitaal wordt geïnvesteerd in vastgoed (zowel direct als indirect, zowel in Nederland als daarbuiten). IVBN behartigt de gemeenschappelijke belangen van de leden, biedt een platform aan institutionele vastgoedbeleggers en is erop gericht vooral de Nederlandse vastgoedbeleggingssector verder te professionaliseren onder meer door te werken aan transparantie en integriteit. IVBN legt in de activiteiten de focus op de in Nederland belegde stenen en stimuleert de verduurzaming van de voorraad. IVBN benadrukt de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed. Voor overheden en toezichthouders wil IVBN de logische gesprekspartner zijn in de institutionele en professionele vastgoedbeleggingsmarkt.

Profiel van IVBN en haar leden

IVBN-leden zijn vastgoedondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders, die *overwegend* in opdracht van institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen of banken) een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben *of beheren*, gericht op duurzame exploitatie.

De volgende typen vastgoedondernemingen kunnen lid zijn van IVBN:

- a) Professionele vastgoedfondsen of vastgoedfondsenmanagers, die overwegend voor institutionele partijen in vastgoed beleggen;
- b) Beursgenoteerde of niet-beursgenoteerde vastgoedondernemingen;
- c) Vastgoedvermogensbeheerders of onderdelen van vermogensbeheerders gericht op vastgoed;
- d) Pensioenfondsen met *(in-)directe* beleggingen in vastgoed;
- e) Verzekeraars of onderdelen van verzekeraars, gericht op vastgoed;
- f) In Nederland werkzame buitenlandse institutionele vastgoedbeleggers, die tenminste drie jaar actief zijn en in Nederland ook daadwerkelijk een eigen vestiging hebben.

Het institutionele karakter van het lidmaatschap komt tot uiting in het (in overwegende mate) werkzaam zijn voor instituties, zoals pensioenfondsen, verzekeraars of banken, of in een 'institutionele' wijze van werken. Dat laatste wil zeggen: professioneel, transparant, integer, gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed en op het afleggen van verantwoording aan één of meerdere externe, professionele opdrachtgevers en/of aandeelhouders (en de bereidheid dat ook te doen naar externe toezichthouders, zoals DNB en AFM). De leden van IVBN hebben een omvangrijke vastgoedportefeuille van tenminste € 100 miljoen belegd vermogen in Nederland. De beleggingsportefeuille is in eigendom of in beheer voor overwegend institutionele of andere professionele aandeelhouders met mandaat of discretionaire bevoegdheid om de portefeuille optimaal te laten renderen.

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, logistiek, parkeergarages en overig vastgoed, waaronder bijvoorbeeld kinderdag verblijven.

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.

Statuten, Huishoudelijk Reglement en de Integriteits- en Gedragscodes 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 de IVBN Model Interne Gedragscode ontwikkeld.

Voorwoord

Van een herstel van de vastgoedmarkt was in 2011 nog geen sprake. Toch lijkt er stabilisatie op te treden. Dat geldt voor de bovenkant van de markt, het betere vastgoed op de betere locaties. Waaruit de vastgoedportefeuilles van institutionele vastgoedbeleggers voor het overgrote deel bestaan. Zichtbaar in de markt is wel dat het middensegment het nog steeds moeilijk heeft, terwijl veel vastgoed aan de onderkant van de markt snel verder verslechtert en, zeker op slechte locaties, vrij kansloos is.

De twee voornaamste initiatieven vanuit IVBN in 2011 waren het uitbrengen van de publicatie “Het riskmanagement van institutionele vastgoedbeleggers” en het tot stand brengen van een transactiedatabase. Over beide initiatieven leest u in dit jaarbericht meer.

De vastgoedbeleggingssector krijgt te maken met veel (nieuwe) regelgeving die forse impact zal hebben op de vastgoedmarkt. Na de banken- en later de kredietcrisis is het toezicht op de banken wereldwijd fors aangescherpt. Verschillende nieuwe toezichtregiems en de verzwarende van bestaande regiems volgens elkaar snel op. De meest bekende zijn Solvency II voor verzekeraars en Basel III voor banken. Maar ook de AIFMD zal forse impact hebben, net als de IFRS lease-accounting regels. In dit jaarbericht leest u er meer over.

In het verslagjaar wijzigde de werkgroepenstructuur, met een duidelijke versterking van de sectoren: aparte werkgroepen voor winkels en voor kantoren, naast die van woningen. De activiteiten van de werkgroep Asset & Property management werden overgedragen naar de sectorwerkgroepen. In de werkgroep Professionaliseren kwam het accent meer te liggen op Strategie & Research, wat ook in de gewijzigde naam tot uiting komt. De Taskforce Duurzaamheid krijgt het karakter van een permanente Werkgroep Duurzaamheid. Naast het bestaande Platform voor CFO's en het Platform Techniek is er ook een Platform gekomen voor jonge mensen binnen de ledenkring, dit om (Jong IVBN) de band met jongeren op te bouwen en om vernieuwing te stimuleren.

In het bestuur vonden enkele mutaties plaats: Jaap Gillis, sinds 2006 COO van Redevco trad toe met als portefeuille winkels. Dick Gort, sinds 2007 CEO bij ASR Vastgoed Vermogensbeheer, trad toe met als portefeuille duurzaamheid. Het zittende bestuurslid Johan Buijs werd verantwoordelijk voor de portefeuille kantoren. Aan het eind van het jaar vertrok bestuurslid Rob Vroom, vanwege diens vertrek bij Bouwinvest REIM. Rob was naast penningmeester tevens voorzitter van de werkgroep Professionaliseren van IVBN. Voornaamste producten van die werkgroep, die onder zijn leiding tot stand kwamen, waren de (herziene) Vastgoedwijzer (die tijdens het 3e jubileum in oktober 2010 werd gepresenteerd) en de publicatie inzake Riskmanagement. Belangrijkst wapenfeit van Rob van de laatste tijd was zonder enige twijfel de beleggingstransactiedatabase. IVBN is Rob veel dank verschuldigd voor zijn inbreng! Ook op het bureau van IVBN vond een mutatie plaats: na ruim 12 jaar bij IVBN gewerkt te hebben vertrok Marieke van de Sandt. Zij werd als bureau manager/secretaresse opgevolgd door Yvette Klein.

Een opsteker voor de vereniging en het bureau was de toekenning door JLL van de Gouden Baksteen 2011 aan IVBN. Volgens JLL hebben de leden van IVBN de afgelopen 20 jaar een belangrijke bijdrage geleverd aan meer transparantie in de vastgoedmarkt. Daarnaast hebben zij de afgelopen 20 jaar gezorgd voor een goed en stabiel resultaat van hun portefeuilles. De Gouden Baksteen heeft een ereplaats gekregen in de vergaderzaal van IVBN.

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2011 is verricht. 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 2011

1.1 Woningmarkt

1.1.1 Naar een vrije sector huurmarkt

In september heeft IVBN haar visiedocument 'Naar een vrije sector huurmarkt' gepubliceerd. Met de presentatie van dit visiedocument hoopt IVBN benodigde veranderingen in de huurwoningmarkt te stimuleren, om zo tot een gezonde en sterke huurwoningmarkt in het vrije sector segment te komen. Bestuurslid Henk Jagersma verwoordt het in het visiedocument als volgt: "Institutionele vastgoedbeleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, kunnen een veel grotere rol gaan spelen op de Nederlandse vrije sector huurmarkt. De vrije sector huurmarkt heeft duidelijk de potentie een aanzienlijk grotere markt te worden. Institutionele beleggers staan klaar om te investeren in de vrije sector. Dat kan leiden tot een verhoging van de nieuwbouwproductie van beleggers van de huidige 2000 naar circa 5000 tot 10.000 huurwoningen per jaar. Beleggen in Nederlandse huurwoningen, met een voorspelbare, stabiele inkomstenstroom en een beperkt risico op waardedaling is weer interessant, gezien het huidige onzekere beursklimaat."

IVBN benadrukt in deze visie het belang van een sterk vrije sector huur segment in de Nederlandse woningmarkt in de prijscategorie van € 650 tot € 1000 huur per maand. Institutionele vastgoedbeleggers zijn bereid meer te investeren en hebben daar ook de middelen voor. De vrije sector huurmarkt beslaat nu slechts 200.000 woningen ten opzichte van 2,8 miljoen gereguleerde huurwoningen en 3,7 miljoen koopwoningen. Dat is veel te weinig en geeft de consument amper keuzevrijheid. Doordat de koopwoningenmarkt is stilgevalen en veel starters geen financieerbare koopwoning meer kunnen vinden, groeit de behoefte aan kwalitatief goede vrije sector huurwoningen zeer sterk. IVBN doet verschillende aanbevelingen:

- Verbeter de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties met reële grondprijzen voor vrije sector huurwoningen;
- Maak het mogelijk dat institutionele vastgoedbeleggers delen van het corporatiebezit tegen marktwaarde kunnen overnemen van woningcorporaties;
- Zorg voor een ruimer huurbeleid voor gereguleerde huurwoningen;
- Maak het mogelijk een regelmatige inkomensstoetsing te doen van huurders in het gereguleerde segment;
- Regionaliseer de maximale huurprijzen;
- Zorg voor een betere aansluiting tussen prijs, kwaliteit en gewildheid van de huurwoning.

Met onder andere deze maatregelen kan het bezit van 133.000 huurwoningen van IVBN leden de komende jaren weer uitgroeien naar tenminste 300.000.



[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.1.2 Corporatiedossier

Op 1 januari 2011 werd de EU-beschikking voor woningcorporaties ingevoerd via een tijdelijke regeling. Hiermee werd een eerste stap gezet om de Europese beschikking uit te voeren inzake het speelveld van woningcorporaties. Dit ondanks zwaar verzet en veel kritiek vanuit de corporatiesector en Tweede Kamer. Kernpunt van de regeling is dat woningcorporaties bij de verhuur van (nieuwe en bestaande) huurwoningen 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.414 (prijspeil 2011).

Woningcorporaties, Woonbond en diverse politieke partijen stelden dat huurders met hogere inkomens 'tussen wal en schip' zouden vallen, wat minister Donner herhaaldelijk heeft tegengesproken. IVBN is van mening dat er ook vóór de Brusselse beschikking simpelweg te weinig huurwoningen beschikbaar zijn, zowel voor starters en lagere inkomens als voor de middengroepen. De beschikking heeft vooral als positief effect dat inkomens onder de € 33.614 nu een grotere kans hebben om een vrijkomende corporatiewoning toegewezen te krijgen. En dat is ook de groep voor wie de corporatiewoningen bestemd zijn! De Europese beschikking betekent dat Nederland ervoor kiest om maar liefst 40% (!) van de Nederlandse bevolking in aanmerking te laten komen voor een corporatiewoning. Tevens kunnen corporaties 10% van hun vrijkomende huurwoningen wel degelijk blijven toewijzen aan die middeninkomens.

Gedurende 2011 is er door verschillende politieke partijen en belangenorganisaties bij het kabinet op aangedrongen om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen substantieel te verhogen. Voorts is er verwarring gezaaid over het mogelijk kunnen verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen op basis van nieuwe Europese regels voor staatssteun. Minister Donner heeft echter keer op keer duidelijk gemaakt dat de inkomensgrens van € 33.414 zoals in de Europese beschikking is vastgelegd, van kracht blijft. Ook verantwoordelijk Eurocommissaris Almunia heeft dat aangegeven.

De EU-beschikking betekent een verbod op staatssteun voor de commerciële activiteiten door een corporatie in gemengde projecten, voor koopwoningen, voor vrije sectorhuurwoningen (boven de € 650 huur per maand) en voor commercieel vastgoed. Wat IVBN wil bereiken is dat er een meer gelijk speelveld tot stand komt in het marktsegment boven de € 650 huur per maand. IVBN houdt bezwaren tegen de beschikking, zoals de hoogte van de inkomensgrens (die geen relatie heeft met inkomensgrenzen voor de huurtoeslag), het ontbreken van een regelmatig terugkerende inkomenstoets en het ontbreken van een objectief criterium om commerciële huurwoningen af te bakenen. Woningcorporaties bepalen immers zelf de hoogte van de huur en als die huur door hen wordt vastgesteld beneden de € 650, ook al heeft de huurwoning meer dan 142 kwaliteitspunten, blijft er sprake van een huurwoning die mét staatssteun (waaronder borging) mag worden verhuurd. Er zijn nog geen 100.000 huurwoningen van woningcorporaties die in de vrije sector worden verhuurd, terwijl maar liefst 1 miljoen corporatiewoningen wél in het vrije sector segment verhuurd zouden kunnen worden.

IVBN en Vesteda hebben beroepsprocedures tegen de Europese beschikking lopen. De beschikking helpt volgens IVBN immers de totstandkoming van een commerciële huurwoningenmarkt niet verder. De beroepen die twee groepen woningcorporaties tegen de Europese beschikking hadden ingesteld zijn eind 2011 niet ontvankelijk verklaard. Wellicht gaan de betrokken woningcorporaties daartegen in beroep. IVBN houdt vast aan uitvoering van de beschikking en correcte implementatie van de EU-beschikking in de woningwet.

1.1.3 Vereenvoudiging verkoopregels corporatiebezit

Minister Donner publiceerde 25 oktober een nieuwe 'verkoop' - circulaire voor corporatiebezit. De circulaire heeft tot doel om de liquiditeit in de corporatiesector te vergroten door de verkoop van corporatiebezit aan onder meer institutionele beleggers mogelijk te maken.

IVBN heeft lang aangedrongen op een aanpassing van de verkoopregels. IVBN is tevreden met het feit dat woningcorporaties voortaan hun bezit mogen verkopen tegen actuele waarde, wat een goed uitgangspunt is om meer marktconformiteit in de verkoopprijzen van corporatiebezit te krijgen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Ook de vereisten van een minimale doorexplotatie van 7 jaar en de zorg dat alleen bonafide kopers in aanmerking kunnen komen onderschrijft IVBN.

Tegenvallers in de nieuwe regelingen zijn het winstdelingsprincipe, dat een echt marktgerelateerde prijsvorming bemoeilijkt, de beoordelingssystematiek op basis van leegwaarderatio's en de regels ten aanzien van de te volgen verkoopprocedure. IVBN is met de minister in overleg gegaan en wil ook met de corporaties overleggen om van de nieuwe verkoopregels een succes te maken.

1.1.4 Extra WWS punten voor schaarste gebieden

In het Woningwaarderingssysteem ('puntensysteem') ging vanaf 1 oktober de situatie op de regionale woningmarkt een rol spelen bij de bepaling van de maximale huurprijs. Zelfstandige huurwoningen kregen in de tien regio's met de grootste woningschaarste afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter 15 of 25 basispunten extra. Met deze aanpassing van het WWS, die in het regeerakkoord was aangekondigd, zet het kabinet een stap richting marktwerking in het huurprijsbeleid.

Investeringsmogelijkheden in gebieden met een gespannen woningmarkt vergroten hierdoor: er kunnen bijvoorbeeld kleinere geliberaliseerde woningen gerealiseerd worden, waar veel vraag naar is.

1.2 Kantorenmarkt: Actieplan Leegstand Kantoren

In mei 2010 leidde een gezamenlijk initiatief van de toenmalige minister van VROM, Tineke Huizinga, samen met IVBN tot een uitnodiging aan alle bij de kantorenmarkt betrokken partijen voor overleg. Partijen werden het eens over een gezamenlijke inzet om een actieplan op te stellen om de leegstand in kantoren aan te pakken. Vanuit het actieprogramma zijn in 2011 drie experimenteergebieden of pilotlocaties benoemd. IVBN is, samen met de gemeente Haarlemmermeer, trekker geweest van de locatie De Beukenhorsten in Hoofddorp.

Aan APPM Consultants werd gezamenlijk opdracht gegeven een analyse te maken van de Beukenhorsten. Met veel eigenaren werden gesprekken gevoerd en er werd overleg gevoerd met het lokale initiatief 'De Beuk Erin'. Alle eigenaren in de Beukenhorsten zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst met als doel eigenaren, gebruikers en de gemeente bij elkaar te brengen om de leegstandsproblematiek en mogelijke oplossingen in Beukenhorst te bespreken. De analyse is met de rapportage van de twee andere pilotgebieden (Amstel III en Merwestein) samengevoegd tot een gemeenschappelijke rapportage.

Ook in de uitwerking van een van de afgesproken actiepunten uit het actieprogramma had IVBN een trekkersrol. Doel van het actiepunt was om vanuit alle betrokken partijen maatregelen voor te stellen om het functioneren van de kantorenmarkt op lange termijn te verbeteren, met daarin het concreet benoemen van rollen en acties. Het bleek moeilijk de belangen van alle betrokken partijen op één lijn te krijgen. Aan het eind van het verslagjaar zorgden IVBN en NEPROM voor een nieuwe impuls. Naar verwachting zullen de resultaten van de gemeenschappelijke activiteiten begin maart 2012 kunnen worden gepresenteerd.

1.3 Winkelmarkt: de renovatiebepaling

Halverwege 2010 stelde Tweede Kamerlid mevrouw Gesthuizen van de SP samen met CDA, PvdA en Groen Links, dat er door verhuurders op grote schaal misbruik gemaakt zou worden van de renovatiebepaling. Dit is door IVBN direct met klem bestreden. IVBN had vervolgens diverse gesprekken met de initiatiefnemers. Uiteindelijk hebben zij in september 2011, zeer tegen de zin van IVBN in, toch een initiatiefwetsvoorstel ingediend, dat toen voor advies naar de Raad van State is gestuurd.

IVBN stelde dat het initiatiefwetsvoorstel van SP, PvdA, GroenLinks en CDA renovatie van winkelcentra nagenoeg onmogelijk zal maken en riep de politiek op het wetsvoorstel niet te steunen en/ of steun te heroverwegen. Vervolgens is contact met diverse parlementariërs onderhouden. Inmiddels is duidelijk geworden dat de RvS eind oktober al heeft geadviseerd in de richting van de initiatiefnemers, die echter eind januari het advies nog niet openbaar hebben gemaakt.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.4 Enkele overige dossiers

1.4.1 Basel III en Solvency II

IVBN volgt de Europese ontwikkelingen inzake Basel III en Solvency II op afstand en heeft daarover contact met INREV, EPRA en via de ROZ met EPF. In Nederland onderhoudt IVBN contacten met de Pensioenfederatie, het Verbond van Verzekeraars en DUFAS. Van groot belang voor vastgoed is hoe in Nederland het nieuwe Financieel Toetsingskader in de komende jaren wordt herzien. DNB is daarin leidend adviseur voor het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Bij de implementatie van Europese regels in Nederlandse wetgeving streeft IVBN ernaar de gevolgen daarvan voor de Nederlandse vastgoedpraktijk te beïnvloeden. Dat is bijzonder ingewikkeld, omdat het ook voor de Europese vastgoedorganisaties al uitermate moeilijk is om te voorkomen dat die Europese regelgeving geen negatieve effecten op vastgoed heeft. Het nieuwe internationale toezichtregiem **Basel III** is een toezichtregiem dat is ontworpen en wordt uitgevoerd door de 'Bank for International Settlements' in Basel. Basel III verscherpt de voorwaarden van kredietverlening door banken, dus ook die in de sfeer van vastgoedfinanciering. De vastgoedfinancieringsmarkt is niet alleen belangrijk voor een gezonde dynamiek van de vastgoedmarkten, maar ook voor het, zo veel mogelijk zonder ernstige marktverstoringen, oversluiten van aflopende vastgoedfinancieringen. Op Europese schaal zal deze oversluitoperatie in de komen 3 tot 4 jaar zo'n euro 900 – 1000 miljard bedragen, alleen al in Nederland zo'n euro 30 miljard!

Solvency II is het nieuwe Europese toezichtkader op de financiële sector en is van toepassing op de verzekeringsbranche (en vooralsnog dus niet op pensioenfondsen). Het uitgangspunt van Solvency II ligt bij de bescherming van polishouder en richt zich op de solvabiliteit van de verzekeraar ten opzichte van de verzekerde aanspraken, die marktconform moeten worden gewaardeerd. Tegenover beleggingen van verzekeraars gaan nieuwe buffervereisten gelden. Vereisten die overigens nog niet exact vaststaan. Er heerst nog veel onzekerheid over de impact van Solvency II op prijzen, rendementen en de dynamiek van de vastgoedmarkten. Voor direct vastgoed, indirect vastgoed en vastgoed in eigen gebruik wordt vooralsnog een maximale risicobuffer aan eigen vermogen van 25% van de marktwaarde van de beleggingen voorgesteld. Dit percentage is ontleend aan een waardedaling, sinds de vorige balansdatum, dat vastgoed met een kans van 1 op 200 kan treffen. Referentiekader voor de berekening van dit waarderisico is echter de Engelse vastgoedmarkt. Dat doet merkwaardig aan, omdat een enkele markt (en zeker deze markt) natuurlijk een grotere beweeglijkheid ("volatiliteit") in waardeverloop toont dan een internationaal goed gespreide portefeuille. De Nederlandse vastgoedmarkt is vanwege haar eigen karakter, stabiliteit en cycliciteit toch een heel andere vastgoedmarkt dan de Engelse. Bij indirect, beursgenoteerd vastgoed kan de buffer oplopen tot zelfs 39%, eveneens nog niet definitief. Let wel, in ons eigen huidige Nederlandse Financieel ToetsingsKader liggen de risicobuffers veel lager, en wel op resp. 15% voor direct vastgoed en niet-beursgenoteerd vastgoed en op 25% voor beursgenoteerd vastgoed. In het toezicht in ons land kennen wij derhalve lagere vereiste risicobuffers.

1.4.2 Overleg met DNB en AFM

In april vond er overleg plaats met **DNB**. De DNB-delegatie stond onder voorzitterschap van mevrouw mr. F. de Vries, (toen) divisiedirecteur toezicht. Ook aanwezig waren de heer L. Keijser, hoofd van het expertisecentrum risk en asset & liability en enkele andere toezichthouders. Ten eerste werd gesproken over het dossier 'Integriteit in de institutionele vastgoedbeleggingsector'. IVBN heeft DNB bijgepraat over hetgeen IVBN en de leden zelf doen en voorts werd verslag gedaan van de voortgang van de gezamenlijke ketenaanpak door de brancheverenigingen in de professionele vastgoedsector. Ten tweede werd gesproken over de door DNB uitgevaardigde Beleidsregel Customer Due Diligence. Deze was door DNB recent vastgesteld, ondanks kritiek daarop vanuit meerdere daarbij betrokken brancheverenigingen. Onder andere IVBN had eind 2010 op de Beleidsregel gereageerd.

DNB had al aangekondigd dat er een evaluatie van de Beleidsregel zou volgen, waarin de ervaringen in de praktijk zullen worden beschouwd. Het derde dossier betrof de door IVBN uitgebrachte publicatie "Het Risk Management van institutionele vastgoedbeleggers". DNB had risicomanagement voor het jaar 2011 als één van de toezichtthema's benoemd. IVBN heeft laten zien wat de sector op dat punt al doet en waaraan IVBN verder werkt. Tot slot werd gesproken over vastgoedbeleggingen in binnen- of buitenland en de parameters voor vastgoed, zoals DNB die hanteert in het FTK.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Volgens IVBN maakt DNB verschil in het toezicht tussen vastgoedbeleggingen in het buitenland of in Nederlands vastgoed. Dat werd echter door DNB ontkend. Bedoeling van IVBN was om met DNB op geregelde basis in gesprek te komen over bijvoorbeeld de voor vastgoed geldende parameters. Vooralsnog is die opzet nog niet gelukt. IVBN blijft aandringen op regelmatig overleg met DNB.

De meeste leden van IVBN vallen niet onder het toezichtregiem van **AFM**. Het toezicht van AFM richt zich immers op beursgenoteerd vastgoed en bijvoorbeeld op de vastgoedmaatschappen en CV's die gericht zijn op particuliere beleggers. Voor participaties die in beperkte kring worden uitgegeven en/of boven de € 50.000 is er formeel geen toezicht. Met ingang van 1 januari 2012 is die grens verhoogd naar € 100.000, waardoor veel meer (vastgoed-)maatschappen en CV's onder formeel toezicht komen.

IVBN heeft in het najaar twee maal uitvoerig met een delegatie van de AFM gesproken. De gesprekken gingen onder meer over de werking van de institutionele vastgoedmarkt, de integriteit in de sector en de manier waarop IVBN-leden met waarderingen en taxaties omgaan. Het is de bedoeling dit soort gesprekken in 2012 voort te zetten.

1.4.3 Overleg met het ministerie van Financiën over AIFMD

Voor de meeste IVBN-leden zal de AFM pas de komende jaren als (extra) toezichthouder gaan functioneren, vanwege veranderende Europese regelgeving. Het gaat dan om de implementatie in Nederland van de Europese Alternative Investments Fund Managers Directive (**AIFMD**). IVBN heeft op enige afstand de Europese discussie over deze richtlijn gevolgd en daar over onder meer met INREV en DUFAS contact over onderhouden. Vastgoed is naar omvang immers een van de grotere asset classes die onder de werking van deze regelgeving zullen vallen.

Het **ministerie van Financiën** publiceerde in augustus 2011 een concept-wetsvoorstel ter implementatie van de richtlijn in Nederland. Ook IVBN heeft gereageerd op het concept-wetsvoorstel, onder meer door te wijzen op de gevolgen van voorgestelde regeling voor de bewaarder. In de AIFMD moet er een 'bewaarder' zijn (of worden aangewezen) die de activa van de (vastgoed)beleggingsinstelling 'bewaart'. Op dit moment is er in Nederland echter geen instantie of lichaam die deze rol specifiek voor vastgoed zou kunnen vervullen. IVBN gaat er daarom vanuit dat bijvoorbeeld een accountantsorganisatie (voor zover het niet de accountant betreft die de jaarrekening controleert) of ook een trustkantoor kunnen zijn. Voor vastgoed gaat het hier echter om een volstrekt nieuw fenomeen, waarbij de administratieve lasten en nalevingskosten zoveel mogelijk moeten worden beperkt. Tevens stelt de AIFMD enkele aanvullende eisen aan de beheerder van het (vastgoed)fonds, die voor vastgoed specifiek verder moeten worden ingevuld. Het ministerie van Financiën heeft op basis van de inspraakreacties enkele wijzigingen aangebracht, enkele zaken naar een nader uit te werken besluit verwezen, maar ook erop gewezen dat invulling van een aantal zaken afhankelijk is van de uitvoeringsmaatregelen die vastgesteld zullen worden door de Europese Commissie. Het wetsvoorstel is vervolgens voor advies naar de Raad van State gegaan.

1.4.4 Dossier servicekosten en BTW

Het was de verwachting dat er in 2011 een oplossing voor dit dossier zou kunnen worden gevonden. Echter, ondanks een veelbelovende vervolgbijeenkomst met het ministerie van Financiën in januari, bleef -ondanks aandringen van IVBN- een oplossing uit. Pas aan het eind van het kalenderjaar bleek weer vooruitgang op dit dossier mogelijk en IVBN is positief gestemd dat nu snel een goede oplossing kan worden gevonden. Dit dossier gaat over het volgende. In juni 2009 (!) publiceerde het ministerie van Financiën een nieuw Vastgoedbesluit. Ten aanzien van BTW en servicekosten werd daarin echter gewijzigd dat het BTW-regime in principe hetzelfde regiem als het huurcontract moet volgen en dat verschillende componenten, waaruit de servicekosten kunnen bestaan, verschillende regimes zouden moeten volgen. Deze wijziging zou grote consequenties hebben voor vastgoedmanagers, maar ook voor eigenaren en hun huurders.

IVBN, VGM NL en Vastgoed Belang hadden in het jaar 2010 al wel met het ministerie kunnen overeenkomen dat de praktijk van afrekening van servicekosten, zoals plaatsvond vóór invoering van het vastgoedbesluit, voorlopig nog kon worden gecontinueerd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.4.5 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 álle rechten en plichten uit lease- en huurcontracten op de balans van de huurder komen te staan. Dit geldt dus ook voor zogenoemde operationele leasecontracten welke nu nog "off balance sheet" door huurders worden verwerkt. Het huidige scherpe onderscheid dat nu wordt gemaakt tussen 'operationele' en 'financiële' lease, zal verdwijnen. Dit ter vergroting van de transparantie voor investeerders.

Eind december 2010 had IVBN in de reactie aan de IASB/FASB aangegeven dat de bestaande praktijk om in de toelichting van de jaarrekening een apart overzicht op te nemen van de bestaande huurverplichtingen voldoende zou moeten zijn en dat het dus niet nodig zou zijn dergelijke huurverplichtingen in de balans op te nemen.

Op de ontwerprichtlijn zijn circa 800 commentaarbrieven binnengekomen bij de IASB en FASB. In deze commentaarbrieven hebben diverse belanghebbenden zorgen geuit over de complexiteit van de voorgestelde regels. De IASB en de FASB hebben sindsdien hun voorstellen op enkele fronten fors aangepast. Als gevolg daarvan is besloten om een aangepaste ontwerprichtlijn uit te brengen en opnieuw voor te leggen voor commentaar aan het publiek. De aangepaste ontwerprichtlijn wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2012. De verwachting is dat de nieuwe IFRS regels niet eerder dan in 2015 van kracht zullen worden.

De vastgoedbeleggingssector zelf wordt niet direct geraakt. In de eerste ontwerprichtlijn was reeds opgenomen dat vastgoedbeleggingen gewaardeerd op reële waarde bij verhuurders vrijgesteld zouden worden van de nieuwe regels. Inmiddels lijkt op basis van de recente voorlopige beslissingen van de IASB en FASB dat alle vastgoedbeleggingen (dus ook vastgoedbeleggingen gewaardeerd op kostprijs) vrijgesteld zullen worden van de toepassing van de nieuwe IFRS regels. Aan de kant van de huurders hebben de IASB en FASB de voorstellen ook vereenvoudigd. De vereiste om ook omzetafhankelijke huurelementen en verlengingsopties mee te nemen in de huurverplichting zijn grotendeels vervallen. Tevens is een vrijstelling opgenomen voor huurcontracten korter dan één jaar. Echter, de huurders van vastgoed zullen waarschijnlijk nog steeds álle huurcontracten op de balans moeten gaan verantwoorden. De vastgoedbeleggingssector gaat er van uit dat huurders het opnemen van de huurverplichtingen zullen willen beperken als gevolg van de impact op financiële balansratios. Dit zullen zij mogelijk doen door minder te huren en meer te kopen, maar vooral ook door kortere huurcontracten te willen, wat de exploitatie van vastgoed en het investeren moeilijker maakt.

De eerder genoemde beslissingen zijn voorlopige beslissingen van de IASB en FASB en daarmee dus nog niet definitief. Belanghebbenden krijgen wederom de gelegenheid om op de aangepaste voorstellen te reageren op basis van de ontwerprichtlijn welke in Q2 2012 wordt verwacht. IVBN zal dan waarschijnlijk wederom een reactiebrief sturen op deze aangepaste ontwerprichtlijn.

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector

2.1 Bevordering integriteit binnen IVBN

De bevordering van het integriteitsbewustzijn binnen de eigen ledenkring heeft voor het bestuur van IVBN een zeer hoge prioriteit. De voorzitter van het bestuur houdt zich actief met het onderwerp bezig en voert overleg met de andere professionele brancheverenigingen in het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt. Binnen de vereniging speelt de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI) een centrale rol. IVBN heeft in het verslagjaar opnieuw enkele integriteitsworkshops georganiseerd. Het onderwerp integriteit staat vrijwel iedere ledenvergadering op de agenda.

Publicitair kreeg uiteraard het Klimop-proces dat in dit verslagjaar begon, veel aandacht. In het proces waren enkele zittingsdagen specifiek uitgetrokken voor de oud-directeuren die voor het Philips pensioenfonds de vastgoedbeleggingen deden. De directeur van IVBN heeft die dagen bijgewoond en daarvan een persoonlijke weergave aan de leden van IVBN gestuurd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Het NOS-journaal bracht in mei 2011 op nogal suggestieve wijze 'groot nieuws' naar buiten over omvangrijke belastingfraude in de vastgoedsector. Staatssecretaris Weekers bracht naar buiten dat de Belastingdienst bij ruim 600 bedrijven in de vastgoedsector voor in totaal € 330 miljoen aan boetes en naheffingen had opgelegd. Het zogenaamde Nokvorst-onderzoek had betrekking op de hele vastgoedketen van projectontwikkeling tot bouw, exploitatie en aan- en verkoop. Hij zei in het interview dat *'in de helft van alle gevallen fiscale onregelmatigheden waren geconstateerd'*. Het NOS Journaal bracht dat nieuws op schokkende wijze en daarmee werd de hele vastgoedsector ernstig verdacht gemaakt, inclusief de institutionele vastgoedbeleggingssector. IVBN had als enige partij besloten wél te reageren in het NOS-journaal. IVBN gaf aan dat overheden en de vastgoedsector moeten samenwerken om de sector schoon te maken, maar zette tevens grote vraagtekens bij de resultaten van het onderzoek voor wat betreft de institutionele vastgoedsector. De Belastingdienst had immers alleen onderzoeken gedaan in zaken die al via een risico-selectie en analyse verdacht waren. Na een interne inventarisatie onder de IVBN-leden kon vrij snel al worden vastgesteld dat géén van de IVBN-leden in de afgelopen vier jaar een boete was opgelegd als gevolg van fiscaal frauduleus handelen. In het najaar organiseerde de Belastingdienst een bijeenkomst waarin aan een brede vertegenwoordiging vanuit de professionele vastgoedsector tekst en uitleg werd gegeven over constatering uit het onderzoek. Dat leidde tot het opzetten van onderling overleg over frauduleuze fenomenen die zich in het vastgoed op fiscaal gebied kunnen voordoen en waarover Belastingdienst en sector met elkaar in gesprek gaan om te kijken wat we daar gezamenlijk tegen kunnen doen.

Beleidsmatig gaat veel aandacht uit naar de samenwerking binnen het IOV. IVBN, NEPROM, Aedes, Bouwend Nederland, NVM, Vastgoedmanagement NL en FGH (namens de vastgoedbanken) werken nauw samen, met als coördinator de heer mr. R.W.M. Craemer, voormalig hoofdofficier van het Functioneel Parket inzake fraude. Ondersteund door de andere leden van het IOV had IVBN in januari een brief aan de Nationale Regiegroep (NRG) de problematiek voor de (institutionele) vastgoed(beleggings)sector geschetst inzake het treffen van schikkingen. Daarover heeft in maart 2011 een goed overleg plaatsgevonden met het landelijk parket, dat in 2003 is opgericht om criminaliteit te bestrijden op het gebied van milieu, economie en fraude.

In mei 2011 publiceerde het IOV een omvangrijke voortgangsrapportage, gericht aan de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. In de rapportage werd de agenda van het IOV geschetst, de activiteiten en de bereikte (tussen-)resultaten. Tevens werd een duidelijk beeld gegeven van wat de individuele brancheverenigingen op het terrein van integriteit doen. Aan het eind van het verslagjaar verstrekten het IOV aan de NRG een vervolg overzicht van de stand van zaken over de implementatie van een aantal afspraken. Naar verwachting zal de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed in het voorjaar van 2012 rapporteren aan de Tweede Kamer over de voortgang van hun aanpak met daarin de weergave en beoordeling van de activiteiten vanuit het IOV.

Voor IVBN kon aan de NRG worden gemeld dat het meldpunt voor niet-integer gedrag al vanaf september 2008 was ingericht bij de IVBN Cie van Toelating en Integriteit. De procedure rond meldingen staat op de website van IVBN. Meldingen kunnen betrekking hebben op gedrag, zowel van leden als van derden. Ieder lid heeft (richting de vereniging) in 2008 de vernieuwde Code of Ethics (opnieuw) getekend met daarin o.a. "IVBN-leden onthouden zich van 'vreemde' onroerend goed transacties die niet gebruikelijk zijn, of die niet door marktomstandigheden te verklaren zijn". Ieder lid heeft bepalingen overgenomen en de eigen gedragsvoorschriften afgestemd. Per lidorganisatie zijn vereist o.a. het hebben van een vertrouwenspersoon aan wie intern melding kan worden gedaan; een klokkenluidersregeling; een incidentenregister; een verbod op vastgoedtransacties voor eigen rekening en risico en op privé-transacties; de verplichting om nevenactiviteiten melden en om melding te doen van niet zorgvuldig, ethisch of integer handelen. IVBN heeft in het verslagjaar ook overleg gevoerd met de Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) over de rol van de accountant bij fraudebeheersing.

NBA heeft in juni 2011 een Publieke Managementletter uitgebracht met daarin een aantal waarschuwingen ten aanzien van vastgoed in het algemeen en met accenten op onderwerpen als leegstand. Aan het eind van het jaar publiceerde NBA tevens een Handreiking voor accountants die vastgoedondernemingen controleren met daarin een risico-analyse. In die handreiking wordt regelmatig verwezen naar publicaties en activiteiten van IVBN.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.2 Commissie van Toelating en Integriteit

De bevordering van het integriteitsbewustzijn binnen de eigen ledenkring is voor IVBN een prioriteit. Een centrale rol speelt daarin de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit (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 2011 zijn géén meldingen inzake misstanden of incidenten over een van de leden van IVBN binnengekomen. De CvTI heeft in 2011 4 maal vergaderd. De CvTI behandelde in 2011 twee lidmaatschapsaanvragen en adviseerde het bestuur hierin. Daarnaast is gesproken over onderwerpen als fraude in vastgoed, borging van integriteit en missie, doel en lidmaatschapscriteria van IVBN.

2.3 Riskmanagement

In 20120 is 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 eenduidige definities betreffende risicomanagement en het daarbij horende instrumentarium. Als voorbeeld hiervan worden risico-indices en risicobenchmarks genoemd. De publicatie 'Het Risk Management van institutionele vastgoedbeleggers' is in maart 2011 verschenen.

2.4 Beleggingstransactiedatabase

In een 'dunne' markt vinden er weinig transacties plaats. Door te weinig transacties is het moeilijk goed referentiemateriaal te vinden voor taxaties. Daar komt bij dat de wel gepubliceerde informatie over een transactie vaak niet goed (genoeg) is, bijvoorbeeld omdat er onvoldoende informatie over incentives worden vrijgegeven. Op initiatief van IVBN is de Stichting Vastgoeddata opgericht, afgekort StiVad. Vooralnog zijn er 19 deelnemers vanuit IVBN-kring van de 25 die direct in vastgoed beleggen. Er is een bestuur geformeerd en een Raad van Advies benoemd.

StiVad verzamelt de precieze gegevens van een beleggingstransactie (aan- of verkoop) zoals die door een van de deelnemers aan StiVad, die als verkoper ofwel als aankoper optreedt, aan de database worden aangeboden. Vervolgens worden uit deze gegevens 'geschoonde' gegevens gehaald die kunnen dienen ter validatie van taxaties. In overleg tussen de deelnemers en externe taxateurs zijn aparte invoermodellen opgesteld voor o.a. woningcomplexen, kantoorruimte en winkelruimte. Over het jaar 2011 zijn alsnog alle transacties van de deelnemers in de database opgenomen. StiVad zal in het voorjaar van 2012 naar buiten treden met de door haar ontwikkelde werkwijze. Daarna hoopt StiVad sterk te kunnen groeien, zowel in aantal deelnemende partijen die transacties doen, als door nog meer externe taxateurs aan zich te verbinden, die niet alleen inzage krijgen in de geschoonde gegevens over vergelijkbare transacties, maar ook zelf informatie zullen kunnen toevoegen aan de database.

2.5 Vastgoedmanagementovereenkomst

In het afgelopen jaar is door een werkgroep van IVBN een herziening gemaakt van de IVBN Model Vastgoedmanagementovereenkomst (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.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Op hun beurt heeft VGM NL een gewijzigde overeenkomst voorgesteld gebaseerd op algemene voorwaarden met een bijbehorende raam- en complexovereenkomst. Na intensief overleg tussen IVBN en VGM NL is het nieuwe model in december gepubliceerd onder de vlag van de ROZ.

2.6 Researchseminar Solvency II

Op 13 september 2011 vond op Nyenrode Business Universiteit voor de achtste keer het researchseminar plaats, georganiseerd door IVBN, samen met IPD Nederland en VBA. Circa 125 deelnemers werden bijgepraat over de Europese richtlijn voor verzekeraars Solvency II – en de impact daarvan op de (Nederlandse) vastgoedbeleggingsmarkt. Kort gezegd vereist deze richtlijn dat verzekeraars meer kapitaal moeten aanhouden voor hun beleggingen, waaronder die in vastgoed. De aftrap van de middag werd verzorgd door André van Vliet (Ortec Finance) in zijn rol als dagvoorzitter. Leo Pijnenburg van De Nederlandsche Bank gaf een inleiding over onder andere de structuur en invoeringsaspecten van de richtlijn en keek ook alvast vooruit naar een dergelijke richtlijn voor pensioenfondsen.

IPD lichtte de resultaten toe van het in opdracht van INREV uitgevoerde onderzoek waaruit bleek dat een kapitaalbuffer van rond 15% voldoende zou moeten zijn, in vergelijking met de voorgestelde 25% in de richtlijn. Vervolgens gingen Wendy Verschoor en Jan-Huug Lobregt van PwC in op de mogelijke grote gevolgen voor de markt, met name ook vanwege bijkomende ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld Bazel III en de AIFMD – en de aankomende herfinancieringsopgave. Marieke van Kamp van ING Insurance Benelux, met een vastgoedportefeuille van ruim € 3 miljard, liet daarna zien welke invloed Solvency heeft op strategie en beleggingsbeleid. De middag werd afgesloten met een paneldiscussie waaraan ook Erik Steinmaier van ABN AMRO Real Estate Finance deelnam. Hij ging onder meer in op de mogelijkheden van vastgoedfinanciering. Aan het eind van de middag kon worden geconcludeerd dat de voorgestelde buffers in de richtlijn (voor Nederland) niet zo groot zouden hoeven te zijn.



3. IVBN als platform in 2011

3.1 Werkgroep Woningen

De werkgroep Woningen, onder leiding van IVBN-bestuurslid Henk Jagersma, is in 2011 vier maal bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, waren de marktontwikkelingen, het corporatiedossier en hiermee samenhangend het huurbeleid en woonvisie van het kabinet Rutte. De nieuwe verkoopcirculaire voor corporatiewoningen en de extra WWS-punten voor gespannen woninggebieden zijn voorbeelden waarbij IVBN zich nadrukkelijk heeft ingezet om de belangen van haar leden te behartigen. De onderwerpen duurzaamheidscommunicatie huurwoningen, aanpassing van het WWS met de energielabels, de jaarlijkse IVBN-huurenquête en het LOHV hebben in 2011 ook op de agenda gestaan. Tevens kwamen in de werkgroep de gedurende 2011 verschenen rapporten over de woningmarkt door o.a. de Vrom-Raad en de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI). Ook heeft de werkgroep woningen in 2011 veel energie gestoken in het IVBN visiedocument 'Naar een vrije sector huurmarkt'. (zie 1.1.1).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.2 Werkgroep Winkels

In 2011 is van start gegaan met een nieuwe werkgroepenstructuur. Dit betekent o.a. dat de werkgroep Commercieel Onroerend Goed is opgesplitst in een werkgroep Kantoren en een werkgroep Winkels. De werkgroep Winkels is onder voorzitterschap van Jaap Gillis vier keer bijeen geweest. In totaal zijn er 16 leden in de werkgroep Winkels vertegenwoordigd.

Centraal in de vergaderingen stond het formuleren van een visie op de toekomst van de winkelvastgoedmarkt. In mei 2011 zijn de themawerkgroep Huurrecht en de themawerkgroep Ruimtelijke Ordening gevormd. Beide themawerkgroepen hebben een position paper geschreven dat als basis diende voor een IVBN visiedocument op de winkelmarkt die begin 2012 zal worden uitgebracht. Een ander dossier dat veel tijd in beslag heeft genomen zijn de voorstellen om substantiële veranderingen door te voeren in het ROZ-model betreffende winkelruimte.

Deze voorstellen kwamen van een door ontwikkelaar MAB opgericht platform, waarin een aantal retailers en beleggers elkaar ontmoeten. Dit platform had twee juristen (een vanuit verhuurdersoptiek, de ander vanuit huurdersoptiek) gevraagd voorstellen te doen. Binnen IVBN heeft een intensieve discussie plaatsgevonden over de door het platform gedane voorstellen, die constructief zijn benaderd, maar toch niet allen konden worden overgenomen. IVBN heeft vervolgens de ROZ Raad en de ROZ JCH uitvoerig geïnformeerd over haar standpunten. De ROZ JCH en de ROZ zullen begin 2012 reageren.

Naast het bespreken van de ontwikkelingen in de markt is uitvoerig stil gestaan bij het initiatiefwetsvoorstel renovatiebepaling, huurrecht in het algemeen, ROZ modelhuurcontracten, de toekomst van winkellocaties, standpuntvorming inzake PDV/GDV locaties en de Dienstenrichtlijn.

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren is in 2011 onder voorzitterschap van Johan Buijs vier keer bijeen gekomen. In totaal zijn er 14 leden in de werkgroep Kantoren vertegenwoordigd. Onderwerpen, die naast marktontwikkelingen aan de orde zijn geweest in de werkgroep Kantoren zijn: het Actieprogramma Leegstand Kantoren, taxeren binnen de huidige markt, de wet kraken en leegstand en de leegstandsverordening. Op initiatief van één van de leden is er een aparte bijeenkomst gewijd aan de mogelijke schadeclaim door Omni Bridgeway inzake het veroordeelde liftkartel.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

Met de nieuwe naam van de werkgroep Professionaliseren wil IVBN het belang van zowel strategie als research voor de vastgoedbeleggingssector benadrukken. In de nieuwe werkgroep wordt gekeken naar onderwerpen die liggen op het gebied van de vastgoedmarkten en beleggingsmarkten en -strategie, regelgeving (toezicht) en trends. Transparantie ten behoeve van sector en stakeholders staat hierbij centraal. Na het vertrek van Rob Vroom uit het bestuur is Hans Copier voorzitter van deze werkgroep geworden. In de werkgroep is onder meer aandacht besteed aan risk management, kostentransparantie, waardering en leegstand, diversificatie, Solvency II, beleggingstransactiedatabase (zie 2.3). Ook is vanuit de werkgroep meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs (zie ook 3.9).

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

Op voorstel van de Taskforce Duurzaamheid zijn in juni 2011 de duurzaamheidsdoelstellingen van IVBN vastgesteld. Mede op basis van deze doelstellingen heeft de taskforce een aantal prioriteiten benoemd zoals samenwerking met de huurders, uniformering op het gebied van meetlatten en benchmarking en financiële en duurzame rentabiliteit.

In het kader van de herziening van de werkgroepen structuur is besloten de taskforce (dat een tijdelijk karakter heeft) vooralsnog om te zetten naar een meer permanente werkgroep, om daarbinnen het beleid inzake duurzaamheid van de leden binnen IVBN te blijven volgen.

Verder is vanuit de werkgroep meegewerkt aan de vervolgstudie 'Renoveren of nieuw bouwen?' (Agentschap NL). Ook werd door IVBN, in samenwerking met VGM NL, een deelsessie georganiseerd op het symposium van het platform Duurzame Huisvesting.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

In de vorm van een paneldiscussie met beleggers en vastgoedmanagers werd gediscussieerd over de mogelijke samenwerking tussen beleggers en beheerders en de rol van de gebruiker daarbij. Verder werd in maart in samenwerking met het Lente-akkoord een bijeenkomst over duurzaam winkelvastgoed georganiseerd.

3.6 Platform Techniek

Het platform Techniek is in 2011 driemaal bijeengekomen. In deze, veelal goed bezochte, bijeenkomsten staat de techniek centraal, zoals die bij zowel woning-, winkel als kantoor/bedrijfsruimtebeleggers aan bod komt. Het platform kent momenteel zo'n 25 deelnemers.

In januari startte het jaar met een themadag 'Duurzame energiebronnen' waarbij een bezoek werd gebracht aan het Oosterdokseiland (met bijbehorende WKO-installatie, een koudecentrale van Nuon) en aan een energie neutrale woning op IJburg, gebouwd volgens cradle-to-cradle normen met een CO₂-reductie van 100%.

Gedurende de dag werden verschillende inhoudelijke presentaties op het thema van duurzame energiebronnen gehouden en ervaringen uitgewisseld. In de bijeenkomst van mei stond het thema veiligheid centraal. Namens de RGD spraken de heren Van Vulpen en Drooger over integrale brandveiligheid en hoe deze op orde te hebben/krijgen en de BOEI-systematiek (Brand, Onderhoud, Energie en Installaties). Met deze systematiek meet de RGD objectief de onderhoudstoestand en daarmee de veiligheid van een gebouw. Namens bureau EFPC sprak dhr. Barendregt over hoe praktisch om te gaan met brandveiligheid met betrekking tot de aandachtsgebieden acquisitie, operationeel gebruik, revitalisering/herindeling/hergebruik en vervreemding. In september kwam het platform bijeen in 'Central Post' in Rotterdam van ontwikkelaar LSI, het duurzaamste monument van Nederland. LSI heeft toegelicht hoe de duurzame renovatie van het pand tot stand is gekomen. De bijeenkomsten stond verder in het teken van duurzaamheid en meetmethodes met bijdrages vanuit ingenieursbureau SEARCH (Michel Baars en Annemarie Rakhorst) en de Dutch Green Building Council (Stefan van Uffelen) over de toepassing van duurzame maatregelen in bestaande bouw en meetmethodes voor duurzaamheid.

3.7 Platform CFO's

Het CFO platform is in 2011 twee maal bijeen geweest en telt momenteel zo'n 15 actieve deelnemers. In juni is het CFO platform bijeengekomen bij Bouwinvest, waar de AIFM-richtlijn centraal stond, toegelicht door Ton Daniels (Ernst en Young). De AIFM-richtlijn richt zich op beleggersbescherming, marktstabiliteit, integriteit en het voorkomen van systeemrisico's. De AIFM beslaat het toezicht op alle tot nu toch nog niet gereguleerde fondsen ongeacht hun (rechts)vorm, locatie, open/closed end en extern-/self managed. Vooral aanbieders van fondsen aan professionals (zoals vastgoedfondsen) vallen vanaf 2013 onder de vergunningsplicht. Dit betekent dat de AIFM-richtlijn een brede reikwijdte heeft met een grote diversiteit. De situatie vanaf 2013 is dat alle aanbieders van vastgoedfondsen (ook institutionele vehikels) grotendeels onder de vergunningsplicht komen te vallen.

Het CFO platform heeft in december het jaar afgesloten bij Amvest, te Amsterdam. Hier heeft Robert Metzke (Senior Director EcoVision Program, Philips Corporate Sustainability Office) voor het platform gesproken en een presentatie gehouden getiteld "Re-Think, Re-Frame, Re-Make: Innovation for sustainable growth". Met het platform is hij in discussie gestreden over de toepassing van duurzaamheid in een bedrijf als Philips, de rol van de CFO in het geheel (vooral ook specifiek in de vastgoedsector) en in hoeverre dit te implementeren in de bedrijfsstrategie, zonder afbreuk te doen aan de (rendements)wensen van de aandeelhouders.

3.8 Platform Jong IVBN

In 2010 is het initiatief ontstaan voor het oprichten van een professionaliseringsnetwerk voor jonge, vooruitstrevende medewerkers, werkzaam bij IVBN leden. In 2011 is Jong IVBN drie keer bijeen gekomen. In januari 2011 is een dilemmaworkshop aan de Business Universiteit Nyenrode georganiseerd. De doelstelling was het versterken van de morele competentie van medewerkers en het bevorderen van een cultuur waarin professionals staan voor hun eigen verantwoordelijkheid. De tweede bijeenkomst in juni stond in het teken van "Taxeren in de huidige markt". Hiervoor zijn twee externe taxateurs (Savills en Colliers) uitgenodigd die een korte presentatie gaven en deze afsloten met een aantal stellingen. In oktober is een projectbezoek aan de Kop van Zuid te Rotterdam georganiseerd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Tijdens deze middag is gesproken met het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam en is een bezoek gebracht aan het gebouw New Orleans en het informatiecentrum van de Kop van Zuid. Alle bijeenkomsten in 2011 zijn afgesloten met een gezellige borrel. Tot op heden (januari 2012) zijn 25 personen uit 13 lidorganisaties aangesloten bij Jong IVBN.

3.9 Ledenbijeenkomsten

De ledenvergadering in april vond plaats in Hilversum, in het Museum Beeld en Geluid. Daar hield Bert van Delden, plv. DG van WBI van het ministerie van BZK een presentatie over belemmeringen voor (institutionele) beleggers om meer te investeren in Nederlands vastgoed en infrastructuur. Ook sprak daar André van Vliet (ORTEC Finance) over de gevolgen van Solvency II / Basel 3 voor de vastgoedsector.

Eind juni vergaderde IVBN in Utrecht (Domus Medica), terwijl in oktober de ledenvergadering plaats vond aan boord van de SS Rotterdam. Daar hielden Richard Beentjes (Wereldhave) en Rob Bakker (Holland Integrity Group) twee inleidingen over de beleidsregel Integriteit van DNB en Customer Due Diligence in vastgoed.

In februari organiseerde IVBN de negende uitreiking van de **Scriptieprijs**. Uit de inzendingen koos de jury voor de volgend drie genomineerden: inzendingen de volgende genomineerden: "The added value of sustainable design" van Peter van den Tol (TU Delft); "De (krediet)waardigheid van vastgoed" van Robert Kat (ASRE) en de "Urbanisatie-effecten en vastgoedwaardeontwikkeling" van Richard Buytendijk (ASRE). Tot winnaar werd uitgeroepen Robert Kat. In de aansluitende **themabijeenkomst** sprak burgemeester Van der Laan over de maatschappelijke betekenis van vastgoedbeleggingen en de rol van institutionele vastgoedbeleggers bij de verdere ontwikkeling van Amsterdam.



v.l.n.r. Richard Buytendijk, Robert Kat en Peter van den Tol

Van 25 tot en met 28 mei is een groep leden op de jaarlijkse IVBN **studiereis naar Moskou** geweest. De IVBN-leden hebben in korte tijd een goed beeld van Moskou gekregen met bezoeken aan onder andere de Capitol Group en CBRE, de business districten Moscow City en White Square, de prestigieuze woonwijk The Golden Mile en aan enkele winkelcentra zoals 'the European Mall'. Ook werd een bezoek gebracht aan het VDNKh park ('nationaal park'), dat na het Rode Plein, één van de belangrijkste toeristische attracties van Moskou is. Het park wordt nu door TCN Rusland herontwikkeld. Lokale vastgoedexperts spraken over de economische crisis die groot effect heeft gehad in Moskou, maar dat de economie zich ook weer snel herstelt en er een toenemende activiteit op de vastgoedmarkt is waar te nemen. Dit vertaalt zich echter wel in een hoge volatiliteit omdat het risico daardoor groter is. De (hoge) rendementseisen zijn niet te vergelijken met de Nederlandse of West-Europese situatie. De vastgoedmarkt wordt, mede hierdoor, gedomineerd door binnenlandse spelers.

Naast projectbezoeken en inhoudelijke lezingen en presentaties over de lokale vastgoedmarkt is er door journalist Pieter Waterdrinker op verschillende momenten in de reis meer achtergrondinformatie over de stad Moskou, haar bewoners en geschiedenis gegeven.

Dit gaf een goede achtergrond en maakte de enorme economische en sociale ontwikkeling die Rusland de afgelopen jaren heeft meegemaakt duidelijk.



[Terug naar inhoudsopgave](#)

Lijst van persberichten

24 januari	Nieuwbouw betrekken bij aanpak leegstand Amsterdam
8 februari	Robert Kat wint IVBN Scriptieprijs 2011
9 februari	Twee nieuwe bestuursleden voor IVBN
21 februari	Uitwisseling vastgoeddata via REDEX nu beschikbaar voor de markt
8 maart	Europese inkomensgrens belemmert niet en verbetert zelfs positie lagere inkomens
23 maart	Publicatie risicomanagement verschenen
3 mei	Jaarbericht 2010 gepubliceerd
22 september	'Vastgoedbeleggers willen investeren in middensegment huurwoningen'
4 november	Voor succesvolle verkoop corporatiebezit is aanpassing verkoopcirculaire nodig
13 december	Genomineerden IVBN Scriptieprijs 2012 bekend

Lijst van publicaties

Maart 2011	Het Risk Management van institutionele vastgoedbeleggers
Juni 2011	Scriptieprijs 2011 Robert Kat "De (krediet)waardigheid van vastgoed" Digitaal beschikbaar: De (krediet)waardigheid van vastgoed
September 2011	IVBN Visie "Naar een vrije sector huurmarkt"



[Terug naar inhoudsopgave](#)

Samenstelling bestuur en bureau

Bestuur:

Voorzitter
H. Copier MBA (Hans)
CBRE Global Investors

Werkgroep Strategie & Research

Drs. H. Jagersma (Henk)
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Woningen

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

Werkgroep Winkels



Penningmeester
Drs. D. Gort MRE (Dick)
ASR Vastgoed Vermogensbeheer

Werkgroep Duurzaamheid

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

Werkgroep Kantoren



Bureau:



Frank van Blokland (directeur)

Simon van der Gaast (senior beleidsadviseur)

Yvette Klein (bureaumanager)

Jeroen Luijks (beleidsadviseur)

Serge Heere (beleidsadviseur)

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Samenstelling werkgroepen

Werkgroep Winkels

J.C. Gillis MBA FRICS, voorzitter
E. van den Hoeven
R. Hogenes
drs. B. Tiemstra MRE
Mr. P.J. Keller MRE FRICS
ir. C. Boelhouwer
A.J. Dobben
drs. C.E. Kievit
J. Verhoeven
Drs. R.M. Mastop
R. Roggeveen
ir. E-J. Bulstra
mr. C.J. Busscher
C.F.N. Brenninkmeijer
R.S. Vierkant MRE
J.C. van Haaren
S.J. van der Mispel
H. Vermeeren

Redevco BV
Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed NV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management BV
CBRE Global Investors
Corio Nederland BV
DELA Vastgoed B.V
Delta Lloyd Vastgoed
MN
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments NV
REDEVCO Nederland BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail Rodamco Nederland
VastNed Retail NV
Wereldhave Management Nederland BV

Werkgroep Kantoren

Ir.J. Buijs, voorzitter
E. van der Hoeven
W.J.H. Sturkenboom
J. Niemeijer
Mr. P.J. Keller
S.F. Jochims
A.de Jong RBA
Ing. J. Gaasenbeek MRE MRICS
A. Verbij rvgme
Drs. P. Bischof MRE MRICS
R. van de Wetering
Mr. C.J. Busscher
Ir. J.A. Zeelen MRE MRICS
W. Huisman MSRE
C. van Gent
W.N.M. Smit MRE RT MRICS

Nieuwe Steen Investments NV
Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed NV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management BV
CBRE Global Investors
Delta Lloyd Vastgoed
Generali Vastgoed BV
MN
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments NV
Schiphol Real Estate BV
SPF Beheer BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
VALAD Property Group

Werkgroep Strategie & Research

H. Copier MBA, voorzitter
E. Castelein
drs. C. van der Meulen
B.I. Louw
K.I. Deana
H. Bokma
ir. M.H. Bosma MSc MFA MSRE
J. Kamminga HP A.06.130
J. van Berkel MRICS
drs. M.R. van der Spek RBA/CEFA
drs. D. Vos
T.A. Kraft MRE MRICS
H.M.A. Weijdemuller MRE
drs. C.L. Worms RBA

CBRE Global Investors
Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed NV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Blue Sky Group
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
PGGM
Redevco BV
Schiphol Real Estate BV
SPF Beheer BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

[Terug naar inhoudsopgave](#)

W.N.M. Smit MRE RT MRICS
ing. H.H.M. Welzen
ir. G.J.A.M. Römgens MRE
S. Graaf
M. Mosselman MSc.

Werkgroep Woningen

drs. H. Jagersma, voorzitter
A.C. Maarse
P. Rigter
mr. Ch.H. Gerbrands
mr. M. Dubois
mr. M.B. de Bruine MSRE
R.W.Y. van Dijk MRE
M. Esmeijer
ing. C.J. Korver MRE
D.C. Verhagen
M.W.J. Hofland
drs. J.G. Windhorst
J.W.J. Verheijen
P.J.G. Appeljan
J.D.M. Touw

Taskforce Duurzaamheid

drs. D. Gort MRE, voorzitter
drs. C.A.J. Nijboer
ing. M.A. Schaap
drs. R.J.E. Satumalay RBA MRICS
drs. M.H.M. Mulder
S.F. Jochims
ir. R. van der Waals
drs. C.E. Kievit
J.Y. Constandse
M. van Staveren
ing. E.G.M. Wessels MRE MRICS
M. Castelijm
K. Brouns
D. Welling
P. Roosen
C.F.N. Brenninkmeijer
ir. J.A. Zeelen MRE MRICS
B. Robijn
R. Kalfsvel
ir. A.J.L. van Eck

Commissie van Toelating en Integriteit

Drs. Ir. C.A. de Boo FRICS
E.A. Erenst
Mr. C.M.F.M. Goumans
Ing. P.A.M. de Heer
Prof.dr. R. Jeurissen

VALAD Property Group
Vesteda Groep BV
Vesteda Groep BV
Vesteda Groep BV
Wereldhave N.V.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Altera Vastgoed NV
Amvest
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management BV
CBRE Global investors
Dela Vastgoed B.V.
Delta Lloyd Vastgoed
MN
NEWOMIJ
SPF Beheer BV
Stienstra Beleggingen BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Groep BV

ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Altera Vastgoed NV
Amvest Management BV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management BV
CBRE Global Investors
Corio Nederland BV
Delta Lloyd Vastgoed
MN
Nieuwe Steen Investments NV
Nieuwe Steen Investments NV
Q-Park NV
Redevco BV
REDEVCO Nederland BV
REDEVCO Nederland BV
Schiphol Real Estate BV
SPF Beheer BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Groep BV

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Samenstelling platforms

Platform CFO's

P. de Wilde
drs. C.J.M. van den Hoogen RA MRE
drs. T.H. Lam RA
drs. A.W. Rozendaal
P.B.J. Oremus
R.P. van Altena
D. Bogaards RA
A.G. Olivier RA
D.P.C. Ochtman
drs. D.S.M. van Dongen RC
L.C. van de Kieft
C. Rombouts RA
B. Dijkstra MRICS
F. de Bruycker RA

Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed NV
Amvest Management BV
Bouwfonds Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Corio Nederland BV
Generali verzekeringsgroep N.V.
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments NV
Q-Park NV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail Rodamco
VALAD Property Group

Platform Techniek

W. Kruizinga
J.J.P. Dellepoort
ing. N.G. Spinhoven
R. Schreudering
ing. C.H. van Bekkum
B. Adriaans
ir. G. Stielstra
ir. J. Eijelaar
K. Voet
ing. E. van Deurzen
P. Constandse
ing. J. Kwisthout
G. van der Heiden
ing. P.G.J. van Andel
ing. D.C.H. Post
W.J.M. Zonneveld
M. Castelijin
P. Roosen
ing. J.A. Knoester
J.A.M. Meertens
J. Rutsen
H. Doornbos
J.L. van Hout
ing. P.J.G. Scheepers
N. van Gisbergen

Altera Vastgoed NV
Amvest Management BV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management BV
Bouwinvest Real Estate Investment Management BV
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Corio Nederland BV
DELA Vastgoed B.V.
Delta Lloyd Vastgoed
Delta Lloyd Vastgoed
MN
MN
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments NV
Nieuwe Steen Investments NV
REDEVCO Nederland BV
SPF Beheer BV
Stienstra Beleggingen BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail Rodamco Nederland
Vesteda Groep BV
Wereldhave Management Holding BV

[Terug naar inhoudsopgave](#)