

Inhoudsopgave

Missie van de vereniging van Institutionele Vastgoed Beleggers Nederland (IVBN)	2
Voorwoord	3
1. Belangenbehartiging IVBN in 2012	5
1.1 Woningmarkt	5
1.1.1. Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt	5
1.1.2. Huurbeleid	6
1.1.3. Corporatiedossier	6
1.2 Kantorenmarkt: Convenant Aanpak Leegstand Kantoren	7
1.3 Winkelmarkt	8
1.3.1 Dynamiek op de winkelmarkt	8
1.3.2 Renovatiebepaling	9
1.3.3 MKB winkellocatiebeleid	9
1.3.4 Nieuw ROZ model voor huurovereenkomst winkelruimte	9
1.4 Taxaties	10
1.5 Overleg met DNB en AFM over waardering van commercieel vastgoed	10
1.6 Solvency II	11
1.7 AIFMD	11
1.8 Fiscaal dossier Servicekosten en BTW	12
1.9 Fiscaal dossier Overdrachtsbelasting vastgoedlichamen	12
2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2012	12
2.1 Bevordering integriteit	13
2.2 Commissie van Toelating en Integriteit	13
2.3 Bevordering transparantie	14
2.4 Beleggingstransactiedatabase StiVad	15
2.5 Servicekosten kantoren	15
2.6 Uniformering en digitale gegevensuitwisseling	16
2.7 Researchseminar waardering vastgoed	16
3. IVBN als platform in 2012	17
3.1 Werkgroep Woningen	17
3.2 Werkgroep Winkels	17
3.3 Werkgroep Kantoren	17
3.4 Werkgroep Strategie & Research	17
3.5 Werkgroep Duurzaamheid	17
3.6 Platform Techniek	18
3.7 Platform CFO's	18
3.8 Platform Jong IVBN	18
3.9 Platform Integriteit	19
3.10 Ledenbijeenkomsten	19
Lijst met persberichten en publicaties	20
Samenstelling bestuur	21
Werkgroepen IVBN	22

Missie van IVBN

- **IVBN** streeft naar een evenwichtig investeringsklimaat voor vastgoed en een goede marktwerking, zowel lokaal, regionaal als (inter)nationaal.
- **IVBN** behartigt de gemeenschappelijke belangen van de leden en biedt een platform aan institutionele vastgoedbeleggers.
- **IVBN** is erop gericht de professionaliteit, transparantie en integriteit van de Nederlandse institutionele vastgoedbeleggingssector te bevorderen.
- **IVBN** legt in de activiteiten de focus op de in Nederland belegde stenen.
- **IVBN** stimuleert de verduurzaming van de bestaande voorraad.
- **IVBN** benadrukt de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed.
- **IVBN** wil voor overheden en toezichthouders de natuurlijke gesprekspartner zijn voor de vastgoedbeleggingsmarkt.

Profiel van de leden

IVBN-leden zijn vastgoedondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders, die in opdracht van institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en/of banken) een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De 30 leden hebben voor circa 50 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed. IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren.

Het institutionele karakter van het lidmaatschap komt tot uiting in het (in overwegende mate) werkzaam zijn voor pensioenfondsen, verzekeraars of banken en in een 'institutionele' wijze van werken: professioneel, transparant, integer, gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed en op het afleggen van verantwoording aan externe opdrachtgevers. De leden van IVBN hebben een omvangrijke vastgoedportefeuille van tenminste € 100 miljoen belegd vermogen in Nederland. De beleggingsportefeuilles zijn in eigendom of in beheer voor overwegend institutionele opdrachtgevers en/of aandeelhouders met discretionaire bevoegdheid om de portefeuille optimaal te laten renderen.

Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn op de website te vinden. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin belangrijk zijn het voldoen aan het institutionele karakter, de professionaliteit, transparantie, integriteit, het imago en het trackrecord van het aspirant-lid in de vastgoedmarkt.

De Commissie van Toelating en Integriteit adviseert het bestuur over toelating van nieuwe leden en het integriteitsbeleid binnen de vereniging. 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 zowel directie als medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor de IVBN Model Interne Gedragscode ontwikkeld. (zie de website).

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Voorwoord

Ook in 2012 was er nog geen sprake van herstel van de Nederlandse vastgoedmarkt. In het bijzonder de kantorenmarkt maakt zeer moeilijke tijden door. Aan de bovenkant van de kantorenmarkt vinden echter nog steeds verhuurtransacties plaats: kantoorhuurders kiezen voor de betere kantoren op de betere locaties. Sloop van langdurig leegstaande kantoren op slechte locaties is nodig, maar vindt nog nauwelijks plaats. In de loop van het jaar kwamen er geleidelijk meer voorbeelden van transformatie van leegstaande kantoren naar hotels of woningen. In de winkelmarkt is te merken dat het winkelvastgoed op de betere locaties het steeds beter gaat doen, terwijl zwakke locaties zwakker worden. De grootste uitdaging blijft om de consument te trekken naar de fysieke winkel. Daarvoor moeten retailers en vastgoedeigenaren nauw samenwerken om meer dynamiek op de winkelmarkt te realiseren. Voor meer dynamiek is het dringend noodzakelijk het huurrecht voor winkelruimte te flexibiliseren. De vrije sector huurwoningenmarkt, met circa 250.000 huurwoningen overigens van beperkte omvang, draait goed. Politiek moeten er nu maatregelen worden genomen (en voorgenomen maatregelen aangepast!) om aanzienlijk meer investeringen naar die markt te krijgen.

Het totaalrendement op vastgoed over het jaar 2012 bedroeg 1,2% (2011: 3,9%). Het hoogste totaal rendement was voor de sector winkels met 4,2% en het laagste totaal rendement voor de sector kantoren met -2,7%. De sector woningen behaalde een totaal rendement van 0,6% en de sector bedrijfsruimten een totaal rendement van 1,5%. Alle individuele sectoren laten helaas een negatief indirect rendement zien, waarbij de sector kantoren met -8,8% het laagste indirecte rendement realiseerde. Daarmee werd duidelijk dat de afwaardering van beleggingsvastgoed gedurende 2012 is doorgegaan.

In januari sprak de rechtsbank een aantal vonnissen uit in het vastgoedfraudeproces. Volgens IVBN zijn de veroordelingen van de verdachten (en in het bijzonder de forse vrijheidsstraffen die de hoofdpersonen hebben gekregen) de juiste sanctie voor het crimineel handelen van deze groep insiders. Deze veroordelingen zijn niet alleen voor het OM een succes, maar ook de hele vastgoedsector, gezien de voorbeeldfunctie die het strafproces heeft.

Begin februari sprak een directielid van DNB in een FD-interview zijn zorg uit over een juiste waardering van commercieel vastgoed. Vastgoed zou de financiële sector 'destabiliseren'. Dat zou komen door een 'onjuiste waardering van commercieel vastgoed' en het 'structurele overaanbod aan kantoren en winkelpanden'. De weinig genuanceerde berichtgeving in het FD bracht het investeringsklimaat in vastgoed helaas veel schade toe. In de loop van het jaar hield DNB twee ronde tafelgesprekken met diverse partijen uit de vastgoedsector. Aan het eind van het jaar kwamen taxateurs en accountants met een aantal aanbevelingen.

Begin april bracht IVBN haar visiedocument op de winkelmarkt uit. Er liep toen al een initiatief vanuit de Tweede Kamer om het kunnen renoveren van winkels aan extra voorwaarden te binden. IVBN voerde een actieve lobby om dat te voorkomen, gezien het grote belang van het kunnen renoveren van winkels. Aan het eind van het jaar bleken ook een groot aantal Tweede Kamerfracties kritische vragen te stellen over het nut en de noodzaak van wetswijzigingen. In haar visiedocument opende IVBN de discussie over flexibilisering van het huurrecht voor winkelruimte. MKB Nederland nam het initiatief om met alle op de winkelmarkt betrokken partijen te gaan praten over winkellocatiebeleid en leegstand in winkels.

Eind april viel het kabinet Rutte omdat gedoogpartner PVV niet akkoord kon gaan met noodzakelijke miljardenbezuinigingen. Enkele partijen in de Tweede Kamer bleken met elkaar wel overeenstemming te kunnen bereiken over omvangrijke bezuinigingen voor het begrotingsjaar 2013. De verkiezingen op 12 september leidde tot de verrassende vorming van een kabinet van VVD en PvdA, die samen een kleine meerderheid in de Tweede Kamer hadden gekregen. Voor de vastgoedmarkt kondigde het nieuwe kabinet Rutte /Asscher met als minister voor Wonen de heer Blok, ingrijpende maatregelen aan, voor zowel de koop- als de huurwoningenmarkt.

Voor IVBN was eind juni belangrijk de ondertekening van het kantorenconvenant. Met alle op de kantorenmarkt betrokken partijen, zowel overheden als markt, werd gezamenlijk een aanpak ontwikkeld voor de leegstandsproblematiek. IVBN was daar blij mee, want samenwerking tussen markt en overheden is nodig. Volgens het convenant gaan provincies sturen via regionale planning en programmering en gaan gemeenten voorraadbeleid voeren: dat is het beoordelen van de kwaliteit en de kwantiteit van de bestaande kantorenvoorraad en het aanwijzen van kantoorlocaties waar de kantorenvoorraad moet afnemen, gelijk kan blijven of nog kan groeien.

Eigenaren van bestaande kantoren moeten immers weten waar het zinvol is om te blijven investeren en waar niet. De nieuwbouw van kantoren zal worden beperkt en er zal plancapaciteit worden geschrapt. Onderdeel van het convenant is het mogelijk instellen van een kantorenfonds. Met dat fonds kunnen dan eigenaren financieel worden gestimuleerd om te gaan slopen of transformeren. In het convenant zijn tevens specifieke maatregelen opgenomen voor vastgoedbeleggers. De uitwerking van het kantorenfonds bleek tegen het eind van het jaar echter niet haalbaar.

Eind juni voerde IVBN, samen met Vastgoed Belang en Forumvast, een succesvolle lobby tegen een wetsvoorstel inzake de overdrachtsbelasting bij vastgoedlichamen. Onderdeel van het wetsvoorstel was dat de overdracht van minder dan 1/3 van de aandelen van een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid voortaan belast zou gaan worden met overdrachtsbelasting. Door de voorgestelde wijzigingen zou de toch al kwetsbare Nederlandse vastgoedsector en de vastgoedfondsenpraktijk zeer negatieve gevolgen ondervinden. Onder druk van VVD, CDA en PVV maakte staatssecretaris Weekers bekend het wetsvoorstel opnieuw te gaan bekijken en daarbij de vastgoedbeleggingssector te betrekken.

Het nieuwe Kabinet Rutte-Asscher nam zich voor de woningmarkt te hervormen en kwam met zeer ingrijpende plannen. Zo zouden de maximale huren voortaan op basis van 4,5% van de WOZ gesteld worden in plaats van het WWS-puntensysteem. Het Kabinet stelde dat uitgangspunt op een plan van Aedes, Woonbond, NVM en de Vereniging Eigen Huis. Toen duidelijk werd dat een dergelijke benadering desastreus zou uitwerken voor de huursector, was het Kabinet verstandig door die benadering te laten vallen. Bij de uitwerking van een in te stellen verhuurderheffing bleek dat de heffing niet van toepassing zou zijn op reeds geliberaliseerde huurwoningen. Ook waren er –mede op aandringen van IVBN- aan het eind van het jaar enkele voor IVBN gunstige moties in het parlement aangenomen.

Voor IVBN als vereniging valt te melden dat er in het verslagjaar gesproken is over de lidmaatschapscriteria; besloten werd vast te houden aan het institutionele karakter van het lidmaatschap. In september vond de oprichting plaats van het IVBN Platform Integriteit, waarin de compliance officers of de voor integriteitsbeleid verantwoordelijke directieleden, zitting hebben.

Aan het begin van het jaar werd AXA lid van IVBN; aan het eind van 2012 beëindigde Valad haar lidmaatschap van IVBN. In het bestuur waren twee mutaties; door zijn vertrek bij Redevco nam Jaap Gillis afscheid van het bestuur. In zijn plaats trad Jan Willem Weissink (Corio NL) toe tot het bestuur. Enkele maanden daarna werd in een bestuursvacature voorzien doordat Guido Verhoef (PGGM) toetrad. Vermeldenswaard is dat in de Commissie van Toelating en Integriteit de voorzitter, Kees de Boo, aftrad na langjarige betrokkenheid bij CvTI. In zijn plaats werd Erik Erenst voorzitter van de CvTI. In de ontstane vacature werd voorzien door toetreding van George Jautze (voorheen ING RE).

Bij zijn afscheid van Syntrus Achmea Real Estate & Finance kreeg het actieve IVBN-lid Cor Worms de IVBN Pluim uitgereikt vanwege zijn grote verdiensten voor IVBN onder meer in de werkgroep Professionaliseren (nu Strategie & Research) en als juryvoorzitter voor de Scriptieprijs.

Op het bureau van IVBN vonden twee mutaties plaats. Serge Heere vertrok na drie jaar. Voor hem in de plaats kwam per 1 mei Sieuwert Ermerins. Enige tijd later vertrok Jeroen Luijks naar Delta Lloyd. In zijn plaats kwam per 15 augustus Steef Verweij.

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2012 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

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

1. Belangenbehartiging IVBN in 2012

1.1 Woningmarkt

1.1.1. Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt

2012 is het jaar waarin de woningmarkt vrijwel volledig tot stilstand kwam en de nieuwbouw van woningen een voorlopig dieptepunt bereikte van circa 60.000 stuks. Met de komst van het kabinet van VVD en PvdA eind oktober 2012 werden dan ook grote veranderingen aangekondigd voor zowel de koop- als de huurmarkt.

In de aanloop naar de verkiezingen werd in eind mei door de NVM, VEH, Aedes en de Woonbond het plan Wonen 4.0 gelanceerd. Wonen 4.0 beoogt de woningmarkt vlot te trekken. IVBN heeft in een persbericht een reactie gegeven op Wonen 4.0, waarin onderschreven wordt dat er vooral méér marktwerking, minder regulering en minder subsidiering in de (huur)woningenmarkt nodig is. IVBN pleit voor het vergroten van de vrije sector huurmarkt door nieuwe geldstromen naar de woningmarkt te lokken. Door meer marktconforme huren, een inkomensafhankelijk huurbeleid in de gereguleerde sector alsmede door maatregelen op de koopmarkt ontstaat betere doorstroming op de woningmarkt en zal de woningmarkt weer op gang komen. IVBN onderschreef in het persbericht tevens dat corporaties hun sociale kerntaak zo goed mogelijk moeten blijven uitoefenen door het betaalbaar en kwalitatief goed huisvesten van de lagere inkomens in het (blijvend) gereguleerde segment. Wel wees IVBN het idee af om de maximale huur te koppelen aan een vast percentage van de WOZ-waarde van de woning. Het principe van meer marktconformiteit, rekening houdend met de WOZ is goed, maar één uniform percentage voor alle woningmarkten is niet mogelijk.

Op 29 oktober 2012 presenteerde het nieuwe kabinet van VVD en PvdA het regeerakkoord, waarin de opmaat voor een nieuw woningmarktbeleid gegeven werd. Met het regeerakkoord wil het kabinet zowel de koop- als de huurmarkt grondig hervormen en meer marktconformiteit aanbrengen. IVBN staat positief tegenover deze koers van het kabinet, die noodzakelijk is om investeringen in de woningmarkt te krijgen. Probleem is wel de verhuurderheffing voor huurwoningen onder de € 665. Het Kabinet koos voor een zeer sterke verhoging van de heffing van € 800 miljoen naar € 2 miljard euro in 2017. Ook institutionele beleggers hebben nog een groot aantal huurwoningen dat door deze heffing belast gaat worden. Vanwege de grote negatieve gevolgen op de rendementen is IVBN van mening dat een dergelijke heffing niet van institutionele beleggers gevergd kan en mag worden. Voorts ontstaan ook bij institutionele beleggers grote problemen bij het invoeren van een maximale huurprijs die gekoppeld is aan 4,5% van de WOZ-waarde van de woning, doordat de ruimte voor verhoging van de huurprijs in veel gevallen sterk ingeperkt wordt. De voorgenomen 4,5% werkt vooral slecht als grens tussen gereguleerd en geliberaliseerd en ook bij kleine woningen in schaarste gebieden. Ook zouden door de maatregel reeds geliberaliseerde woningen in bepaalde delen van Nederland terug kunnen vallen aan de gereguleerde voorraad. Ook de nieuwbouw van beleggers wordt mogelijk geraakt, omdat na oplevering en in gebruikname een lagere feitelijke WOZ-waarde zou leiden tot regulering van de woning(en). Er is dan ook door IVBN bij de politiek op aangedrongen om deze voorgestane maatregelen aan te passen. In de laatste week van december, vond zowel in de Eerste als de Tweede Kamer uitvoerig debat plaats over de woningmarkt. Door de Eerste Kamer is op 19 december 2012 een motie aangenomen, waarin de minister opgeroepen wordt om de verhuurderheffing vooralsnog enkel voor 2013 te laten gelden.

Voorts is er een motie ingediend waarin opgeroepen werd om de heffing niet van toepassing te verklaren op partijen met niet-DAEB-activiteiten. Deze motie is echter aangehouden en niet in stemming gebracht. In de Tweede Kamer is op 20 december 2012 een tweetal belangrijke moties aangenomen, die van groot belang zijn voor investeringen in woningen van institutionele beleggers. In de motie van regeringspartijen Visser/Monasch wordt de regering verzocht te verzekeren dat (nieuw te bouwen) vrije sector huurwoningen te allen tijde onderdeel blijven uitmaken van de vrije sector en derhalve niet kunnen terugvallen bij een systeemwijziging.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Voorts is in een andere motie van Monasch/Visser de regering verzocht te onderzoeken welke belemmeringen vanuit wet- en regelgeving investeringen in de vrije sectorwoningbouw bemoeilijken en deze zo spoedig mogelijk weg te nemen, opdat pensioenfondsen en andere beleggers meer ruimte krijgen om te investeren in huurwoningen in de vrije sector. Over beide moties is IVBN verheugd, omdat dit een begin zou kunnen zijn van terugkerend vertrouwen voor de institutionele belegger om in de woningmarkt te investeren.

1.1.2. Huurbeleid

Begin 2012 stond in het parlement de huurverhoging op grond van inkomen als majeur onderwerp op de agenda. Het oorspronkelijk op 22 december 2011 ingediende wetsvoorstel voorzag in een verhoging van het maximale huurverhogingspercentage met 5% boven de inflatie per 1 juli 2012 voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 euro. In april werd het voorstel door de Tweede Kamer aangenomen. In de Eerste Kamer stuitte het voorstel echter op grond van (veronderstelde) schending van de privacy op bezwaren en is derhalve aangehouden. De voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag had de Staat tevens op 13 april 2012 verboden belastinggegevens van huurders aan hun verhuurders te verschaffen zolang daarvoor geen wettelijke basis was. IVBN heeft verscheidene malen aan de politiek gemeld dat privacy van huurders een groot goed is en in het wetsvoorstel voldoende waarborgen waren aangebracht die deze privacy van huurders beschermen. Verhuurders krijgen immers slechts de mogelijkheid om bij de Belastingdienst een check uit te voeren óf het huishoudensinkomen van degene(n) die op moment van aanvraag in een gereguleerde huurwoning wonen, twee jaar terug wel of niet boven de € 43.000 lag. Van privacy schending is dan ook geen sprake. Begin juli is door de partijen die het Lenteakkoord maakten ook een wetsvoorstel voor een huurverhoging van 1% boven inflatie voor de inkomensgroep €33.000- €43.000 toegevoegd aan de bestaande behandeling van de wet inkomensafhankelijke huurverhoging.

Met de komst van het kabinet van VVD en PvdA eind oktober 2012 is overigens ingezet op een boven inflatoire huurverhoging van 6,5% voor huishoudinkomens boven de €43.000, van 2,5% voor huishoudinkomens tussen €33.000 en €43.000 en van 1,5% voor huishoudinkomens tot €33.000. Deze boven inflatoire huurverhogingen moeten per 1 juli 2013 ingaan. Deze maatregelen voor inkomensafhankelijke huurverhoging zouden volgens de reeds in behandeling zijnde wetsvoorstellen geëffectueerd worden via een beperkte aanpassing. IVBN ondersteunt deze koers van het kabinet volledig, omdat de voorgestane maatregelen het scheefwonen in de huurmarkt effectief tegengaan.

1.1.3. Corporatiedossier

Naar aanleiding van de Europese beschikking uit 2009 is in Nederland eerst de Tijdelijke Regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgesteld.

Deze is omgezet in een wijziging van de Woningwet via de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De Herzieningswet werd in juli 2012 in de Tweede Kamer besproken.

Deze wet regelt onder andere een administratieve scheiding van commerciële en sociale activiteiten van corporaties en roept een autoriteit voor het (financiële) toezicht voor corporaties in het leven. De wet is begin juli met algemene stemmen door de Tweede Kamer aangenomen. Een voorbehoud is echter gemaakt voor onderdelen inzake implementatie van EU wetgeving omtrent Diensten van Economisch Belang (DAEB), die pas in werking treden via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). De Tweede Kamer heeft besloten dat deze AMvB via een zogenaamde 'zwarte voorhang'-procedure ter kennis moet worden gebracht van de Tweede Kamer. Dat geeft de Tweede Kamer de mogelijkheid de AMvB alsnog te kunnen beïnvloeden, indien aan forse meerderheid dat zou willen.

De reden voor deze (vrij unieke) procedure is dat de Tweede Kamer invloed wil houden op de inhoud van die AMvB, die cruciaal is voor de inhoudelijke uitwerking van de Herzieningswet. Ook willen partijen in de Tweede Kamer invloed kunnen uitoefenen als de (toenmalige) onderhandelingen van het kabinet met de Europese Commissie over inkomenseisen voor sociale woningbouw versoepeling van de inkomensgrenzen zou opleveren. De feitelijke inwerkingtreding van de wet heeft door de regeringswisseling vertraging opgelopen. Minister Spies heeft in een van haar laatste brieven aan de Tweede Kamer nog wel een versoepeling aangekondigd van de verplichting tenminste 90% van de woningtoewijzing aan inkomens onder de € 34.000. De nieuwe minister van de VVD, de heer Blok, heeft echter gesteld, niet achter die versoepeling te staan.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

IVBN is het eens met de richting van de Herzieningswet, maar heeft zowel bij de Tweede als later bij de Eerste Kamer gepleit voor het aanbrengen van een verplichte juridische scheiding tussen de zogenaamde DAEB- en niet-DAEB activiteiten. Een administratieve scheiding, zoals voorgestaan in de wet sluit kruissubsidiering namelijk niet direct uit.

Ook is gewaarschuwd voor de (te) grote bruidsschat die ontstaat bij de splitsing van deze activiteiten. Woningen uit het DAEB-deel zouden niet onder de marktprijs naar het niet-DAEB-deel mogen gaan. Maatschappelijk bestemd vermogen in het DAEB-deel dient namelijk ten principale voor de sociale kerntaak te worden ingezet en dient niet naar de commerciële activiteiten te vloeien. Voorts betreurt IVBN het dat veel bepalingen van de wet uiteindelijk pas in de AMvB zullen worden neergelegd. Hierdoor heeft de implementatie inmiddels grote vertraging opgelopen.

In het kader van activiteiten van de Europese Commissie op het terrein van de sociale huisvesting vanuit mededinging perspectief, heeft op 31 oktober 2012 een bijeenkomst plaatsgevonden bij het Europees Economisch en Sociaal Comité, een adviesorgaan van de Europese Unie. Tijdens de bijeenkomst werd o.a. door de Europese koepelorganisatie voor huurders (IUT) gepleit voor verhoging van de inkomensgrens bij toewijzing van sociale huurwoningen. De Europese Commissie stelde dat binnen de discretionaire bevoegdheid van lidstaten slechts binnen een bepaalde bandbreedte inkomenseisen kunnen worden aangepast. Namens IVBN heeft onze advocaat kort geïntervenieerd in de discussie, waarbij het belang van een duidelijk omlijnd speelveld in het kader van het scheppen van een voorspelbaar investeringsklimaat voor institutionele beleggers is benadrukt.

1.2 Kantorenmarkt: Convenant Aanpak Leegstand Kantoren

In 2010 namen het toenmalige Ministerie van VROM en IVBN samen het initiatief voor een landelijke Kantorentop met alle belangrijke partijen op de kantorenmarkt. Doel was gezamenlijk de problematiek van de leegstand aan te pakken. De Kantorentop leidde tot een gestructureerd overleg tussen alle betrokken partijen over de leegstandsproblematiek.

Aan het begin van het verslagjaar 2012 waren partijen er bijna uit, maar het duurde nog tot eind juni totdat partijen een convenant konden tekenen. Op 27 juni heeft ook IVBN namens haar leden het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren getekend.

IVBN is blij met het resultaat, dat zowel door markt als overheden breed wordt gedragen. In het convenant is afgesproken dat provincies duidelijk gaan sturen via regionale planning en programmering. Essentieel is daarnaast dat gemeenten voorraadbeleid gaan voeren op de kantorenmarkt: dat is het beoordelen van de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande kantorenvoorraad en het aanwijzen van kantoorlocaties waar de kantorenvoorraad moet afnemen, gelijk kan blijven of nog kan groeien.

Eigenaren van kantoren moeten immers weten waar het zinvol is om te blijven investeren en waar niet. Ook moet de nieuwbouw van kantoren worden beperkt en plancapaciteit worden geschrapt. IVBN-leden zullen zich inspannen om aan kwaliteitsverbetering en verduurzaming van hun kantoren te doen. Bij de aankoop van nieuwe kantoren zal de saldo-benadering worden toegepast en zullen steeds meer restwaarde-taxaties worden uitgevoerd op kantoorlocaties met een hoge (structurele) leegstand.

Onderdeel van het convenant is het mogelijk instellen van een kantorenfonds. Zo'n fonds moet draagvlak hebben onder een forse meerderheid (70%) van de eigenaren in dat gebied. Pas als die meerderheid er is, kan er voor de betrokken eigenaren in dat gebied of op die specifieke kantorenlocatie een verplichting volgen om mee te betalen aan zo'n fonds. Dit zal gebeuren via de systematiek van de BIZ-regeling. Met dat fonds kunnen dan eigenaren in dat gebied financieel worden gestimuleerd om te gaan slopen of transformeren. Een kantorenfonds kan overigens alleen worden ingesteld als er ruimtelijke beleidskaders zijn of worden afgesproken, op basis waarvan voorraadbeleid gevoerd kan worden.

In de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is als eerste begonnen met de verdere uitwerking van het convenant. Vanuit de andere grote steden kwamen kritische signalen dat zij daar géén kantorenfonds wilden instellen omdat men vond dat er geen 'publieke' middelen naar het fonds zouden mogen. In de opzet voor een dergelijk fonds was echter voorzien in een bijdrage vanuit de gemeente vanuit haar private rol als marktpartij, die immers door het uitgeven van extra grond om kantoren te laten bouwen, de leegstand bevordert.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

De gemeente Amsterdam, IVBN, NEPROM, Vastgoed Belang en de NVB waren betrokken bij de uitwerking. Twee varianten werden onderzocht: één variant richtte zich op een fonds voor een (of enkele) specifieke kantorenlocatie(s), de andere variant richtte zich op een fonds voor de gehele Metropoolregio. De uitwerking verliep vrij moeizaam en in november/december werd duidelijk dat een fonds voor de gehele Metropoolregio niet op draagvlak kon rekenen. De situatie rond het convenant en de uitwerkingen daarvan zullen eind januari 2013 worden besproken.



Johan Buijs (bestuurslid IVBN; CEO NSI)



minister Melanie Schultz van Haagen

1.3 Winkelmarkt

1.3.1 Dynamiek op de winkelmarkt

In maart heeft IVBN haar visiedocument 'Dynamiek op de winkelmarkt' gepubliceerd. IVBN is van mening dat dynamiek in het huidige winkelaanbod noodzakelijk is om diversiteit en daarmee meer onderscheid te creëren in winkelgebieden en zo de consument te kunnen blijven trekken. Vernieuwing van bestaande, perspectiefvolle winkelgebieden is daarvoor essentieel. Centraal staan de vragen welke invloed o.a. het huidige huurrecht, internet, vergrijzing, dienstenrichtlijn en de winkeltijdenwet op de fysieke winkelomgeving hebben en of de leegstand op de winkelmarkt net zo problematisch wordt als op de kantorenmarkt.

Als vertegenwoordiger van belangrijke verhuurders van winkelruimte wil IVBN over haar visie in gesprek met onder meer Detailhandel Nederland, vertegenwoordiger van de ondernemers in de detailhandel, en de landelijke politiek. IVBN benadrukt in deze visie dat het uit de zestiger jaren stammende huurrecht in Nederland hopeloos verouderd is. Het is onontkoombaar dat het Nederlandse huurrecht op een aantal punten wordt aangepast, wil het fysieke winkelaanbod de consument blijven boeien en de concurrentie met webwinkelen weerstaan.

IVBN was uitgenodigd om te spreken op een door de Vereniging van Huurrechtadvocaten georganiseerd congres met als treffende titel: "Krakend huurrecht". De speciale uitgave van het Tijdschrift voor Huurrecht geeft een goed overzicht van de stand van zaken.



[Terug naar Inhoudsopgave](#)

1.3.2 Renovatiebepaling

SP Kamerlid Sharon Gesthuizen heeft vlak voor het zomerreces, mede namens de Tweede Kamerleden van PvdA, CDA en GroenLinks, een initiatiefwetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer. Met het wetsvoorstel willen initiatiefnemers de positie van huurders van winkelruimte nog verder versterken. Het ingediende wetsvoorstel (nr. 33018) was nauwelijks aangepast ten opzichte van september 2011, toen de eerste opzet naar buiten kwam. Met de publicatie van het wetsvoorstel kwam ook het advies van de Raad van State naar buiten, waarin veel kritische vragen, onder meer naar een betere onderbouwing van de noodzaak voor het initiatiefwetsvoorstel. Vanuit de brede vastgoedsector is vol ongeloof gereageerd omdat het wetsvoorstel zowel voor de verhuurder als voor de grote meerderheid aan huurders vernieuwing van winkelcentra nagenoeg onmogelijk maakt. Dit terwijl door de opkomst van internet, vergrijzing en nieuwe winkelconcepten het winkellandschap meer dan ooit aan verandering onderhevig is. Om de vitaliteit en aantrekkingskracht te behouden en leegstand (en de maatschappelijke gevolgen daarvan) te voorkomen is vernieuwing volgens IVBN essentieel.

IVBN plaatst onder meer de volgende kanttekeningen bij het initiatiefwetsvoorstel:

- De rechter moet voortaan expliciet een ‘belangenafweging’ maken in de situatie waarin een individuele winkelier niet terug kan komen na een renovatie. Verhuurder moet dus een beroep gaan doen op deze belangenafweging. Dit kan plaatsvinden na een huurtermijn van tien jaar.
- De initiatiefnemers schetsen een onvolledig beeld van de praktijk.
- Er is geen onafhankelijk onderzoek gedaan naar de situatie op de winkelmarkt en de gevolgen van de wetwijziging op de vernieuwing van winkelcentra.
- Het wetsvoorstel bevat geen overgangsrecht.

IVBN heeft, in samenwerking met NEPROM, Forumvast, NVM Business en Vastgoedmanagement Nederland, een intensieve lobby gevoerd richting verschillende Tweede Kamerfracties en de VNG. Ook de Nederlandse Orde van Advocaten kritische kanttekeningen bij het initiatiefwetsvoorstel. Op 18 december zijn de door verschillende Tweede Kamerfracties ingediende vragen op het initiatiefwetsvoorstel openbaar geworden. IVBN is zeer content met de vele kritische vragen die worden gesteld en ziet haar intensieve lobby (vooralnog) beloond. De initiatiefnemers zullen de vragen gaan beantwoorden.

1.3.3 MKB winkellocatiebeleid

Op initiatief van MKB Nederland is er een werkgroep opgericht die zich buigt over winkellocatiebeleid. Naast IVBN nemen hier aan deel NEPROM, NVM, VNG, IPO, DN, CBW-Mitex en Bouwend Nederland. Door de partijen is inmiddels een notitie opgesteld waarin naast een beschrijving van de algemene ontwikkelingen in winkellocatiebeleid ook een aantal actiepunten staat geformuleerd. Voor IVBN is het belangrijk met de andere partijen te kunnen praten over flexibilisering van het huurrecht. In de voorstellen is ook opgenomen de mogelijke vorming van een fonds om leegstaande vierkante meters uit de markt te nemen, waar IVBN in het geval van winkelruimte zeer kritisch tegenover staat, omdat de kwaliteit van de winkelruimte vooral bepaald wordt door de locatie. In de winkelmarkt is duidelijk dat sterke locaties sterker worden en zwakke locatie snel zwakker.

1.3.4 Nieuw ROZ model voor huurovereenkomst winkelruimte

Het nieuwe ROZ model voor winkelruimte is op 2 oktober gepresenteerd, na meer dan een jaar waarin binnen de Juridische Commissie van de ROZ hard gewerkt is om de vele (soms tegenstrijdige) opvattingen over noodzakelijke veranderingen te verwerken. Veel van de inhoudelijke voorstellen zoals in november 2011 vanuit IVBN waren ingebracht zijn herkenbaar in het model verwerkt. Het uitgangspunt voor dit nieuwe model is geweest om de huurovereenkomst en de algemene bepalingen voor zowel verhuurder als huurder meer transparant en evenwichtig te laten zijn. Vanuit zowel MKB Nederland als vanuit de detailhandel kwamen positieve reacties op het nieuwe model.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

1.4 Taxaties

Een onderwerp dat op vele manieren en op vele momenten – ook vaak in de pers – centraal stond in 2012 was taxaties. In de maand mei stuurde minister De Jager de Tweede Kamer een nota over het waarderen van commercieel vastgoed. Aanleiding hiervoor was een algemeen overleg in de Kamer eind 2011.

In de nota worden de ontstane twijfels over de waardering geweten aan generieke onzekerheid op markt en ‘de mogelijk te beperkte transparantie’. Ingegaan wordt op de verschillen in de markt wat betreft leverage, de relatieve conjunctuurgevoeligheid en heterogeniteit van vastgoed en (al of niet genomen) afschrijvingen. Ook wordt uitgebreid ingegaan op waarderingsgrondslagen, de positie van de banken, het toezicht (rol AFM) en ontwikkelingen met betrekking taxaties. Er heeft nog geen overleg in de Kamer plaatsgevonden naar aanleiding van de nota.

1.5 Overleg met DNB en AFM over waardering van commercieel vastgoed

Begin februari zorgde DNB-directeur Sijbrand voor veel opschudding met een interview in het Financieele Dagblad. De kop van het voorpagina-artikel luidde: “DNB: vastgoed wordt de derde crisis in de financiële sector” en met als ondertitel: “DNB-toezichthouder Jan Sijbrand wil snel ‘juiste’ waarderungen voor vastgoed”. Volgens het artikel zou “vastgoed de financiële sector destabiliseren”. Hij noemde het zijn eerste zorg dat er snel een juiste waardering komt van commercieel vastgoed. Uit het artikel bleek dat DNB zich vooral zorgen maakt over de uitstaande vastgoedfinancieringen. IVBN was onaangenaam verrast, net als andere partijen in de sector, omdat de weinig genuanceerde berichtgeving het investeringsklimaat in vastgoed helaas veel schade toebracht en omdat DNB geen nuancering aanbracht naar verschillende partijen in het vastgoed en naar de uiteenlopende kwaliteit van beleggingsvastgoed. Ook internationale beleggers schrokken van de uitspraken van een van de directieleden van DNB, die de markt in een grotere crisis bracht en die niet bijdroegen aan een oplossing of een aanpak van dat probleem. Volgens IVBN had DNB er beter aan gedaan om jaren eerder te waarschuwen.

De zorg van DNB inzake de vastgoedfinancieringen werd overigens in de loop van het jaar steeds duidelijk toen meer bekend werd over de problemen bij vastgoedfinancieringsdochter van SNS Property Finance, door de terugtrekkende beweging van buitenlandse banken van de Nederlandse (kantoren-)markt en door de verminderde financieringscapaciteit van de andere vastgoedfinanciers. Institutionele vastgoedbeleggingen zijn overigens in het algemeen weinig tot beperkt door bankleningen gefinancierd. Ook IVBN nam de uitnodiging van DNB/AFM aan om met een aantal partijen uit de (brede) vastgoedsector de door DNB geagendeerde problematiek te bespreken. Zowel in het voorjaar als het najaar werden twee ronde tafelconferenties gehouden. Ook tussen IVBN en resp. DNB en AFM werden gesprekken gevoerd.

In het najaar deed een gezamenlijk Platform van Taxateurs en Accountants een 27-tal aanbevelingen om het taxatieproces te verbeteren en meer transparante taxatierapporten op te stellen. IVBN is met het Platform van mening dat het taxatieproces kan worden verbeterd en meer transparantie wenselijk is.

IVBN vindt het positief dat er door deskundigen vanuit de taxatiebranche en de accountancy is meegewerkt aan het opstellen van aanbevelingen. Vrijwel alle aanbevelingen van het PTA hebben de al uitvoering gevonden in de (taxatie)praktijk binnen de institutionele vastgoedsector. IVBN pleitte op opnieuw voor om onderscheid te maken tussen de taxatiepraktijk in het institutionele deel van de markt en in de ‘rest’ van de vastgoedbeleggingssector. Naar schatting bedraagt de institutionele vastgoedsector in Nederland circa € 50-60 miljard van in totaal € 200 miljard. Voor veel andere partijen (zoals particulieren, een aantal CV’s en buitenlandse investeerders) zijn de aanbevelingen grotendeels nieuw, terwijl ook de transparantie vanuit die partijen vaak minder ver is ontwikkeld.

Uit de discussies over de waardering van commercieel vastgoed werd steeds duidelijker dat de kwaliteit van de beschikbare informatie te wensen over liet, doordat veel partijen op de beleggingsmarkt geen, weinig of niet de juiste informatie geven over aan- en verkooptransacties. (Zie ook de praktijk in de kantorenmarkt, waar incentives het werkelijke beeld kunnen versluieren). Daarbij was er sprake van veel minder transacties en groeide de behoefte aan kwalitatief goede informatie over (referentie)transacties.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

IVBN nam daarom het initiatief om de Stichting Vastgoeddata (StiVAD) op te richten en onafhankelijk van IVBN te positioneren om op die manier voor deelnemende partijen en de voor hen werkende taxateurs referenties te kunnen bieden. IVBN zou ondersteuning van dit initiatief door meerdere bij de taxatiediscussie betrokken partijen toejuichen. IVBN gelooft dat StiVAD een goede oplossing biedt voor het gebrek aan kwalitatief goede informatie over referentieobjecten (recente aan- en verkopen). De systematiek van StiVAD zou desgewenst kunnen worden gebruikt als startpunt voor een centraal register, in eerste instantie gericht op het vastleggen van transacties in de hele vastgoedbeleggingsmarkt.

Eind 2012 werd besloten dat prof. Dr. Hordijk een haalbaarheidsonderzoek zou doen naar een of meerdere centrale registers voor transactiedata, taxatie en aan-en verhuurtransacties.

1.6 Solvency II

Solvency II is het Europese toezichtkader op de financiële sector en is van toepassing op de verzekeringsbranche. Het uitgangspunt van Solvency II ligt bij de bescherming van de 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 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 kan treffen met een kans van 1 op 200. Referentiekader voor de berekening van dit waarderisico is echter de Engelse vastgoedmarkt.

Dat doet merkwaardig aan, omdat één enkele markt (en zeker de Engelse markt) een grotere beweeglijkheid ("volatiliteit") in waardeverloop toont dan een internationaal goed gespreide portefeuille. De Nederlandse vastgoedmarkt bijvoorbeeld is vanwege haar eigen karakter, stabiliteit en cycliciteit een heel andere vastgoedmarkt dan de Engelse. Bij indirect, beursgenoteerd vastgoed kan de buffer oplopen tot zelfs 39%, eveneens nog niet definitief. In het 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. Het toezicht in Nederland kent dus veel lagere vereiste risicobuffers.

Nadat in 2011 Solvency II centraal stond op het jaarlijkse researchseminar is door een aantal IVBN-leden gedurende het jaar 2012 verder overleg gevoerd met daarbij ook een aantal betrokken verzekeraars. Er is met name gekeken naar de toepassing van het interne model. Aandachtspunten zijn hierbij onder meer geweest: liquiditeit, rapportage, leverage, productvorm, reeksen en correlatie.

1.7 AIFMD

Ook in 2012 heeft IVBN het implementatietraject in Nederland van de Europese Alternative Investments Fund Managers Directive (AIFMD) gevolgd en heeft contact onderhouden met DUFAS. Belangrijk onderdeel in de implementatie van de richtlijn betreft de invulling van de 'alternatieve bewaarder', waarover contact is geweest met het Ministerie van Financiën. IVBN heeft ervoor gepleit dat haar leden (die vrijwel allemaal onder de AIFM richtlijn gaan vallen) in aanmerking komen voor een alternatieve bewaarder i.p.v. een reguliere bewaarder en daarmee onder een 'verlicht' regime vallen. Ook heeft IVBN gereageerd op de ESMA discussion paper waarin onder andere aan de orde kwam wanneer een alternatieve bewaarder aangesteld kan worden en wat de voorwaarden zijn voor partijen om deze rol te kunnen vervullen. Eind december heeft de Europese Commissie de gedelegeerde verordening gepresenteerd voor level 2 van de AIFMD. Het betreft een nadere aanvulling op de richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad met betrekking tot de uitzonderingen, algemene voorwaarden voor de bedrijfsvoering, bewaarders, leverage en toezicht.

In de Tweede Kamer is op 27 september 2012 per motie aan de minister verzocht het wetsvoorstel ter implementatie van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen te wijzigen. Het amendement strekte er toe een vrijstelling te regelen van de AIFM-richtlijn voor beheerders van beleggingsinstellingen waarvan de rechten van deelneming uitsluitend kunnen worden verworven door één of meer pensioenfondsen. Het amendement is ondanks afraden van de minister in de Tweede Kamer aangenomen. Aanvankelijk was dit voorstel als hamerstuk voorzien voor 23 oktober 2012 in de Eerste Kamer. Het voorstel is echter op verzoek van de CDA-fractie in de Eerste Kamer die dag van de plenaire agenda afgevoerd.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

1.8 Fiscaal dossier Servicekosten en BTW

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 regime 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, samen met VGM NL en Vastgoed Belang hadden in het jaar 2010 met het ministerie kunnen overeenkomen dat de praktijk van afrekening van servicekosten, zoals plaatsvond vóór invoering van het vastgoedbesluit, kon worden gecontinueerd. Aan het eind van 2011 was vooruitgang geboekt en IVBN was toen positief gestemd dat begin 2012 dit dossier zou kunnen worden afgesloten. De praktijk ten aanzien van servicekosten en BTW zoals die was vóór juni 2009 leek verder te kunnen worden gevolgd. Publicatie van het besluit op dit onderdeel moest echter wachten op enkele andere onderdelen.

Toen in september 2012 het Europese Hof een arrest wees in een andere zaak rondom het dossier servicekosten en BTW, was dat voor het Ministerie opnieuw aanleiding dit onderwerp weer op te pakken. Ook bij dat arrest ging het om de vraag of servicekosten de vergoeding voor een afzonderlijke prestatie vormen of een bijkomende prestatie betreffen die het fiscale lot van de verhuurdienst deelt. Volgens IVBN c.s. deed dat arrest niets af aan de uitkomst van het gevoerde overleg, omdat die zaak gebaseerd was op de contractuele omstandigheden van het specifieke geval. Zekerheid kon echter nog niet worden verkregen omdat publicatie van het besluit (opnieuw) werd uitgesteld tot na de jaarwisseling.

1.9 Fiscaal dossier Overdrachtsbelasting vastgoedlichamen

Op een fiscaal dossier kan soms ook snel resultaat worden geboekt. Dat was binnen drie weken het geval met een specifiek onderdeel van de Fiscale Verzamelwet 2012, dat handelt over de overdrachtsbelasting bij vastgoedlichamen. Achtergrond was dat het Ministerie vond dat er door specifieke constructies met overdracht van aandelen in plaats van vastgoed de heffing van overdrachtsbelasting onterecht werd ontlopen. De wetswijziging betekende een ingrijpende wijziging van het overdrachtsbelastingregime voor vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid (bijvoorbeeld maatschappen en commanditaire vennootschappen) en zogenaamde fondsen voor gemene rekening die Nederlands vastgoed ter belegging/exploitatie houden. Deze vennootschappen en fondsen worden al jarenlang opgezet met een zogenaamd in aandelen (of participaties) verdeeld kapitaal. Bij een overdracht van aandelen is dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd, mits de verkrijger een belang verkrijgt dat kleiner is dan 1/3.

Het wetsvoorstel maakte een einde aan de 1/3-regel in beleggingssituaties, zodat bij alle overdrachten van aandelen in vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid en fondsen overdrachtsbelasting kan worden geheven.

IVBN trok samen met Forumvast en Vastgoed Belang op omdat de voorgestelde wijzigingen een klap betekenen voor de Nederlandse vastgoedfondsenmarkt en de vastgoedbeleggingswereld. Door het wetsvoorstel zou het aanbod van Nederlandse fondsstructuren voor vastgoedbeleggingen verschrompelen; het zou binnenlandse en buitenlandse investeringen in Nederlands vastgoed én herstructureringen van fondsen belemmeren; het zou tot een aanzienlijke waardedaling van bestaande vastgoedparticipaties leiden omdat het voortaan bij iedere overdracht van aandelen tot heffing van overdrachtsbelasting leidde. IVBN, Forumvast en Vastgoed Belang pleitten daarom voor het intrekken van het wetsvoorstel.

IVBN, Vastgoed Belang en FORUMVAST hebben gezamenlijk met succes geprotesteerd tegen het ingrijpende wetsvoorstel. Onder druk van VVD, CDA en PVV maakte heeft staatssecretaris Weekers begin juni bekend gemaakt het betreffende gedeelte van het wetsvoorstel opnieuw te gaan bekijken. Hij zegde toe daarbij de vastgoedbeleggingssector te betrekken. Daarna heeft vooral technisch overleg plaatsgevonden met het Ministerie dat naar verwachting in 2013 zal leiden tot een andere aanpak voor het door het Ministerie ervaren probleem.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2012

2.1 Bevordering integriteit

Het bestuur van IVBN vindt dat integriteit binnen de ledenkring (en breder in de professionele vastgoedbeleggingssector) de hoogste prioriteit moet hebben. Het bestuur wil dat binnen de vereniging op een goede manier borgen, niet alleen in de gedragsregels, maar vooral ook in de cultuur binnen de ledenkring. Het aantal bestaande verplichtingen in het kader van de IVBN Code of Ethics (zoals een compliance officer, een klokkenluidersregeling en een incidentenregister) werd uitgebreid. Binnen IVBN zal ook –conform de NEPROM- een (intern en bedrijfseigen) transactieregister verplicht worden gesteld, waardoor een audit-trail ontstaat van aan- of verkocht vastgoed. In het najaar is het IVBN Platform Integriteit enthousiast van start gegaan (zie 3.9).

In maart vond overleg plaats tussen het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) en de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed (NRG). Aan het IOV doen de volgende partijen mee: Aedes, Bouwend NL, FGH (namens banken), IVBN, NEPROM, NVM en VGM NL. In de loop van maart kreeg de Tweede Kamer de rapportage van de NRG, die tot de conclusie was gekomen dat er veel voortgang is geboekt, maar dat de ernst en de complexiteit van de problematiek vergde dat de intensieve aanpak moest worden voortgezet tot 1 januari 2015. In de brief aan de Tweede Kamer staat dat in de periode 2008-2011 een aantal grote spelers uit de vastgoedbranche naar aanleiding van de negatieve publiciteit over ‘de vastgoedsector’ zelf tot actie zijn overgegaan binnen het IOV. Vanuit dit IOV is de afgelopen jaren een intensieve samenwerking ontstaan met de NRG.

De bij het IOV betrokken partijen hebben de afgelopen periode verschillende initiatieven genomen die bijdragen aan meer transparantie en daarmee aan het helpen voorkomen van fraude. Zo heeft Aedes een verplichting tot onderlinge visitatie ingesteld; de NEPROM een voor de leden verplicht (bedrijfsintern) transactieregister; de NVM heeft met TMI een taxatiemodel geïntroduceerd; de vastgoedfinanciers hebben gezamenlijk formuleren gemaakt waarmee zijn hun CDD onderzoek doen; Bouwend NL heeft een nieuwe gedragscode en bijbehorend nieuw procedurereglement voor de behandeling van klachten ingesteld en VGM NL heeft een nieuwe gedragscode. IVBN heeft met StiVAD een transactiedatabase ingericht waarmee via (geschoonde) referentiedata taxaties kunnen worden gevalideerd.

Het IOV heeft separaat overleg gevoerd met de gemeente Amsterdam over een lokaal integriteitsbeleid. In mei organiseerde de gemeente een aparte conferentie. Met de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) vond overleg plaats over wat de accountant bij de controle op de jaarrekening nu wel of niet controleert op integriteitsgebied.

Eind november was er weer een overleg tussen IOV en de NRG, waarin onder meer werd teruggeblikt op de conferentie over de Bestuurlijke Rapportage Klimop van september. Het IOV heeft, samen met partijen uit de NRG, voorstellen ontwikkelt die de transparantie verbeteren bij ABC-transacties en bij (latere) doorverkoop van individuele objecten uit een pakket vastgoed. Deze worden nog verder uitgewerkt. Ook werd verder gesproken over de mogelijkheden om in het kader van CDD-beleid vaker een VOG en/of een VOG Rechtspersoon te vragen. Nieuwe leden van een bij het IOV aangesloten branche zullen een dergelijke verklaring moeten gaan overleggen.



[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 2012 zijn géén meldingen inzake misstanden of incidenten over een van de leden van IVBN bij de CvTI binnengekomen. De CvTI heeft in 2012 vier maal vergaderd. De CvTI behandelde in 2012 één lidmaatschapsaanvraag en adviseerde het bestuur hierin. Daarnaast kwamen onderwerpen als lidmaatschapscriteria en integriteitskwesties aan de orde. Ook is er een enquête onder de IVBN-leden gehouden naar gedragsvoorschriften binnen de organisatie en is het Platform Integriteit opgericht (zie 3.9).

2.3 Bevordering transparantie

In de markt is in 2012 veel gesproken over meer transparantie. Het begrip wordt te pas en te onpas gebruikt en leidt tot veel verwarring als er niet duidelijk gecommuniceerd wordt wat er dan precies transparanter moet en met welk doel en vooral ook voor wie die transparantie dan bedoeld is wel duidelijk is dat een groot deel van de vastgoedbeleggingssector nog aanzienlijk transparanter kan.

De institutionele vastgoedbeleggingssector is via de IPD/ROZ benchmark transparant naar de markt bijvoorbeeld inzake jaarrendementen en ontwikkeling in die rendementen. IVBN-leden zijn volstrekt transparant naar hun eigen aandeelhouders en opdrachtgevers en in de meeste gevallen wordt er ook een publiek jaarverslag uitgebracht. De kwaliteit van die jaarverslagen is hoog en daarmee dus ook de transparantie. De IVBN Aanbevelingen voor de Jaarverslaggeving (laatste versie april 2008) hebben er aan bijgedragen dat er vanuit de institutionele vastgoedbeleggingssector transparant wordt gecommuniceerd over de aard en samenstelling van de portefeuille en –voor zover aanwezig- over de pijnlijn aan te (her-) ontwikkelen vastgoed dat (weer) in exploitatie komt in de beleggingsportefeuille.

Mede vanuit APG en PGGM is binnen INREV een gestandaardiseerde manier ontwikkeld, waarmee fondsmanagers kunnen rapporteren aan hun opdrachtgevers. Ook dat zal voor aandeelhouders en opdrachtgevers sterk bijdragen aan vergroting van transparantie en onderlinge vergelijkbaarheid. (Zie 1.5.)

2.4 Beleggingstransactiedatabase StiVAD

In april 2012 trad de Stichting Vastgoeddata (StiVAD) formeel naar buiten. Opgericht op initiatief van IVBN, maar nadrukkelijk voor de hele markt bedoeld. 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 tot en met het derde kwartaal 2012 zijn er bijna 200 transacties gemeld met een waarde van 1,6 miljard! Dat is een zeer substantieel deel van alle transacties in die jaren. (Naar schatting vinden er voor circa 4 á 5 miljard per jaar transacties plaats).

In 2013 hoopt StiVAD sterk te kunnen groeien in aantal deelnemende partijen die transacties melden en door externe taxateurs, die werken in opdracht van de deelnemende partijen, aan zich te verbinden. Die krijgen dan niet alleen inzage in de geschoonde gegevens over vergelijkbare transacties, maar kunnen ook zelf informatie toevoegen aan de database.



[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Schema transparantie diverse partijen in de vastgoedbeleggingssector

PARTIJEN	OMVANG	VERTEGENWOORDIGER
Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars, banken)	50 miljard	IVBN (vastgoed; 31 leden; vrijwel alle Nederlandse institutionele beleggers in vastgoed en/of de voor hen werkende vastgoedvermogensbeheerders) NB ook: DUFAS (vermogensbeheerders/assetmanagers, niet specifiek vastgoed))
Buitenlandse beleggers en/of fondsen; veelal Duitse fondsen; zowel voor institutionelen als voor particulieren	24 miljard	
Private beleggers: DGA's en/of familie bedrijven; of beperkt tot enkele private aandeelhouders	45 miljard 62 miljard <i>Dit 'grijze' segment is nauwelijks transparant t.a.v. waarderingen portefeuilles of rendementen noch direct, noch indirect</i>	> 100 miljoen: Platform Professionele Vastgoed Beleggers (recent opgericht; tot nu toe 14 miljard; waarvan 7 gefinancierd) < 100 miljoen: veel niet georganiseerd; wel via Vastgoed Belang (zowel comm. vastgoed als woningen; 70% van de leden van VB heeft overigens 10 of minder huurwoningen)
Fondsaanbieders/ CV/maatschappen voor particulieren	 16 miljard (w.v. 5,5 eigen vermogen)	Een deel van bestaande CV's is niet georganiseerd FORUMVAST (14 leden; 60% van de markt)
Woningcorporaties	250-300 miljard	Aedes circa 500 woco's Vernieuwde Stad (23 grote binnenstedelijk werkende woco's)

2.5 Servicekosten kantoren

Eind 2011 is een overleg gestart met IVBN, NeVaP, Vastgoed Belang en VGM NL inzake de servicekosten(systematiek) bij kantoren. Daarbij is in eerste instantie gekeken naar transparantie oftewel uniformiteit in definities ten aanzien van rubricering van servicekosten en categorisering van objecten. Verder is gesproken over de rol van servicekosten als het gaat om duurzaamheid en de beloning/vergoeding. Wat betreft de rubricering ligt er een voorstel om op het niveau van (vijf) hoofdcategorieën (nutsvoorzieningen, onderhoud, diensten, vaste lasten en overig) en verschillende subcategorieën te rapporteren over servicekosten. Het aantal subcategorieën zal onder andere afhangen van de vastgoedmanager en wensen/eisen van beleggers en huurders. Het voorstel is aangesloten op OSCAR (Office Service Charge Analysis Report), een door Jones Lang LaSalle ontwikkelde benchmark. In 2013 zullen zowel beleggers als beheerders worden benaderd om aan te sluiten bij dit initiatief.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

2.6 Uniformering en digitale gegevensuitwisseling

Redex staat voor Real Estate Data Exchange. Het is een platform om samen te werken aan het standaardiseren en faciliteren van elektronische gegevensuitwisseling binnen de vastgoedbranche, waardoor de efficiency en datakwaliteit wordt verbeterd. IVBN heeft meegeholpen het platform van de grond te krijgen.

Eind 2010 hebben ASR Vastgoed Vermogensbeheer, CBRE Global Investors en Syntrus Achmea Real Estate & Finance, samen met Vastgoedmanagement Nederland namens de vastgoedmanagers, het platform opgericht. Het platform is gebaseerd op de OSCRE-Standaard (Open Standards Consortium for Real Estate). Gedurende 2011 heeft REDEX gewerkt aan het inrichten van een Service Management organisatie welke nu is ondergebracht bij Sogeti. Deze draagt zorg voor het technisch beheren van het REDEX platform. REDEX streeft ernaar meer partijen te werven die gebruik willen maken van de standaard en het gezamenlijk beheren en exploiteren van het REDEX platform. Door het gebruik van OSCRE en REDEX wordt de gegevensuitwisseling tussen diverse vastgoedmarktpartijen verder geprofessionaliseerd met daarbij veel aandacht voor efficiency, uniformiteit, transparantie en (data) beveiliging.

Het afgelopen jaar is in samenwerking met enkele grote taxateurs gewerkt aan het afronden van de standaardisatie van gegevensuitwisseling rondom het taxatieproces. Een aantal beleggers maakt inmiddels gebruik van REDEX terwijl bij andere organisaties voorbereidingen worden getroffen om eveneens dit platform te gebruiken voor gestandaardiseerde gegevensuitwisseling.

Omdat OSCRE o.a. een open source standaard is, neemt de interesse voor REDEX ook toe bij diverse software leveranciers. Zie voor meer informatie www.redex.nl.

2.7 Researchseminar waardering vastgoed

Begin oktober vond het jaarlijkse researchseminar plaats van IVBN in samenwerking met VBA en IPD Nederland in het Rosarium in Amsterdam. De middag werd met circa 165 deelnemers bijzonder goed bezocht. Onder de titel "Wordt vastgoed nog wel gewaardeerd? Over de waardering van en voor vastgoed" ging onder leiding van dagvoorzitter Dirk Brounen (Hoogleraar Vastgoedeconomie Tilburg University) een viertal inleiders in op het centrale thema waardering. Rob van den Goorbergh (Hoofd Investment Research APG) verzorgde een inleiding over de waarde van vastgoed binnen de beleggingsportefeuille. Vervolgens ging Paul Hilbers (Divisiedirecteur Toezicht beleid DNB) in op de rol van vastgoed in het toezicht. Arnoud Vlak (Directeur IPD Nederland) liet zien hoe het zat met de waardering van direct vastgoed en Erik Steinmaier (Hoofd Research Real Estate Finance ABN AMRO) ging in op de rol van de waarde voor de financier. Tijdens de afsluitende vragen en discussie met de zaal werd onder andere stilgestaan bij de initiatieven StiVAD (zie 2.4) en het Taxatie Management Instituut (TMI).



Rob van den Goorbergh



Paul Hilbers



Arnoud Vlak



Erik Steinmaier

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

3. IVBN als platform in 2012

3.1 Werkgroep Woningen

De werkgroep Woningen, onder leiding van IVBN-bestuurslid Henk Jagersma, is in 2012 vier keer bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, waren de maatregelen voor de huurwoningmarkt die voortvloeiden uit het regeerakkoord, het corporatiedossier en het huurbeleid (zie 1.1). Voorts is gesproken over de databank vrije sector huur, waar in 2013 meer leden aan mee zullen werken. Daarnaast is in samenwerking met VGM-NL nagedacht over het transparant aanbieden van huurwoningen en is gezamenlijk een advies opgesteld hoe om te gaan met administratiekosten van huurwoningen. Een ander vraagstuk dat besproken is, betreft het waardebegrip rond woningtaxaties. Binnen de IPD/ROZ richtlijnen is het mogelijk om de hoogste waarde te nemen van marktwaarde op basis van uitponden óf op basis van door-exploiteren. Gezien de slechte Tot slot heeft zoals elk jaar ook de jaarlijkse huurenquête op de agenda gestaan. Ook speelde de nieuwe verkoopcirculaire voor verkoop van complexen van corporaties een rol in de bijeenkomsten van de werkgroep. Deze circulaire is veel te omslachtig en loopt achter bij feitelijke marktontwikkelingen. Wat IVBN betreft mag de verkoopcirculaire aangepast worden, dan wel te verdwijnen. IVBN is hierover in gesprek geweest met het ministerie, voorslagnog zonder succes.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep Winkels is in 2012 vier maal bijeengekomen. Eerst onder leiding van Jaap Gillis, en na diens vertrek uit het bestuur, onder leiding van Jan Willem Weissink. In de werkgroep zijn 18 leden vertegenwoordigd. Centraal thema in de vergaderingen waren de ontwikkelingen in de winkelmarkt. De werkgroep Winkels heeft veel energie gestoken in het IVBN visiedocument 'Dynamiek op de winkelmarkt' en eveneens in de initiatiefwetsvoorstel voor de renovatiebepaling. Na het indienen van het wetsvoorstel door de initiatiefnemers in de Tweede Kamer heeft de werkgroep besloten tot een extra inzet in het lobbytraject. In de werkgroep zijn tevens onderwerpen aan de orde geweest als gewijzigde bankgaranties (bij het afsluiten van huurcontracten), de (succesvolle) lobby die enkele leden uit de werkgroep hebben gevoerd tegen de komst van FOC Bleizo, de winkeltijdenwet, het nieuwe ROZ-model winkelruimte en heeft terugkoppeling plaatsgevonden over een door MKB Nederland georganiseerde top met betrekking tot winkellocatiebeleid.

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren, onder leiding van Johan Buijs, is in 2012 vier maal bijeen gekomen. In totaal zijn er 17 leden in de werkgroep vertegenwoordigd. Het belangrijkste thema dat het afgelopen jaar in de werkgroep speelde was het Actieprogramma Leegstand Kantoren (vanaf eind juni het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren). De IVBN is nauw bij de totstandkoming betrokken geweest, waarbij geregeld werd teruggekoppeld aan de werkgroep. Onderwerpen die daarnaast aan de orde zijn gekomen zijn het duurzaamheidsconvenant kantoren, rubricering servicekosten kantoren en enkele items met betrekking tot taxaties/taxateurs. Tevens is een inventarisatie gemaakt van het bezit van de leden.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

In de werkgroep Strategie & Research 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. Guido Verhoef is in 2012 als nieuw bestuurslid voorzitter geworden van de werkgroep. In de werkgroep is onder meer aandacht besteed aan de onderwerpen risk management, kostentransparantie, waardering en leegstand, diversificatie, Solvency II, beleggingstransactiedatabase. Ook is vanuit de werkgroep meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs en het researchseminar. In de werkgroep worden enkele onderzoeksvoorstellen ontwikkeld, waarmee naar onderwijnsinstellingen zal worden gegaan.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid, met als voorzitter Dick Gort, is in 2012 vijf keer bijeen geweest. Aandacht is besteed aan onder meer samenwerking met de huurders, uniformering op het gebied van meetlatten en benchmarking en financiële en duurzame rentabiliteit. Ook is stilgestaan bij het energielabel. Vanuit de werkgroep zijn verder twee documenten ontwikkeld met betrekking tot green lease. Voor kantoren betreft het een intentieverklaring duurzaamheid en voor winkels een leidraad groene huurvoorwaarden. Het is de bedoeling dat men deze documenten zowel bij nieuwe huurovereenkomsten als bij bestaande contracten kan toepassen.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

3.6 Platform Techniek

In 2012 is het platform techniek drie maal bijeengekomen. Het platform techniek heeft als doel technische kennisuitwisseling op het gebied van woning-, winkel, als kantoorbeleggersvastgoed. Het platform heeft 28 deelnemers en afwisselend treedt een van de leden als gastheer op. Onderwerpen voor het platform worden in overleg met de stuurgroep door de deelnemers zelf ingebracht.

Op 6 maart kwam het platform bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance bijeen en werd er gesproken over tekeningbeheer / gebouwdossier. Klaas Voet (Corio), Heino Bakker (People Power) en Paul van der Steen (Corio) hebben op deze middag een bijdrage geleverd.

ASR was op 12 juni gastheer van het platform waar als onderwerp het benchmarken van onderhoud centraal stond. Hiertoe hebben de heren Teuben en Koning van de IPD een interessant verhaal gehouden waardoor een geanimeerde discussie kon plaatsvinden.

Op 4 oktober heeft tot slot een platformbijeenkomst plaatsgevonden bij IVBN, waarbij de verduurzaming van de vastgoedportefeuille als thema centraal stond. Met name is er gesproken over de energielabel upgrade van woningen. Gert van der Heiden (MN) en Peter van Andel (MN) hebben een informatieve presentatie gegeven over twee zeer succesvolle pilot projecten van MN. Op deze bijeenkomst is Ronald Schreudering (Bouwfonds REIM) tevens door de leden aangewezen als nieuwe voorzitter van het platform.

3.7 Platform CFO's

Het platform CFO's is in 2012 twee keer bijegekomen. De doelstelling van het platform is om ongedwongen onderwerpen te bediscussiëren die leven onder de CFO's van de IVBN-leden en om te dienen als informeel ontmoetingspunt. De leden van het platform kunnen in overleg met de stuurgroep onderwerpen aandragen en de locatie is wisselend. AIFMD was een belangrijk onderwerp op de platformbijeenkomsten. Op 19 april is tijdens de bijeenkomst, waar Altera als gastheer optrad, dan ook uitgebreid aandacht besteed aan dit onderwerp. Kees Groffen (De Brauw Blackstone Westbroek) heeft de actualiteiten en de effecten van de AIFM-richtlijn besproken. Op 6 november heeft bij Schiphol Real Estate een bijeenkomst van het platform plaatsgevonden waar de actualiteit en trends op de vastgoedfinancieringsmarkt centraal stonden. Peter Brandsma (ING Real Estate Finance) stelde dat, ondanks de negatieve teneur in Nederland, er wel degelijk lichtpuntjes te zien zijn. Verschillende leden bevestigden dat er inderdaad enkele succesvolle transacties plaats hebben gevonden.

3.8 Platform Jong IVBN

Het Platform Jong IVBN bestaat twee jaar en is het professionaliseringsnetwerk voor jonge, vooruitstrevende medewerkers, werkzaam bij IVBN leden. De groep bestaat uit 32 personen werkzaam bij 14 verschillende lidorganisaties. In 2012 is het platform vier keer bij elkaar geweest.

In januari 2012 vond er een nieuwjaarsontbijt plaats met het bestuur van IVBN. Doel was een wederzijdse kennismaking tussen het bestuur en de leden van Jong IVBN. In april is in Amsterdam een gezellige en druk bezochte netwerkbijeenkomst gehouden met als doel de huidige leden in contact te brengen met potentiële leden voor Jong IVBN. Medio juni vond een interessant debat plaats over "Dispositie en financiering in de huidige markt". De twee boeiende sprekers (Maarten Donkers van FGH Bank en Ruud van Maanen van ABN AMRO) verzorgden een korte presentatie en gingen daarna met de groep in discussie over een aantal stellingen. In oktober is een projectbezoek georganiseerd aan SugarCity. Op dit terrein zal mogelijk een Factory Outlet Center worden gerealiseerd. Jong IVBN kreeg een rondleiding over dit oude CSM-terrein, dat volstaat met industrieel erfgoed. Daarna ging de groep in discussie met de eigenaar/ontwikkelaar van het terrein, waarna werd afgesloten met een gezellige borrel.



[Terug naar Inhoudsopgave](#)

3.9 Platform Integriteit

Op 18 september is het Platform Integriteit van start gegaan. Het Platform is in 2012 twee maal bijeen gekomen en telt zo'n 20 deelnemers die zich bij de verschillende lidorganisaties bezighouden met integriteitsonderwerpen. Doel van het Platform is het uitwisselen van ervaringen en gedachten inzake het onderwerp integriteit in bede zin. Tijdens de eerste bijeenkomst heeft Frank van Blokland een presentatie gegeven over de integriteitsonderwerpen waar IVBN zich mee bezighoudt. Dit zijn onder meer: enquête gedragsvoorschriften, transactieregister, Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV), evaluatie beleidsregel integriteit DNB en de AIFMD.

De tweede bijeenkomst, op 22 november, stond in het teken van soft controls. Een presentatie over dit onderwerp werd verzorgd door Muel Kaptein (KPMG). Dhr. Kaptein gaf onder meer een uitgebreide toelichting op de kritische succesfactoren voor ethisch gedrag / een integere cultuur binnen de organisatie. Onderwerpen die bij de tweede bijeenkomst verder nog aan de orde kwamen waren het transactieregister, diepgang Customer Due Diligence (CDD) beleid, jaarlijkse screening integriteitsgevoelige functies en de VOG.

3.10 Ledenbijeenkomsten

De ledenvergadering van januari vond plaats in het vernieuwde Beatrixkwartier te Den Haag, in het gebouw Prinsenhof van IVBN-lid Bouwinvest. Vanuit de gemeente werd een toelichting gegeven op de ontwikkeling van het gebied. Integriteit binnen IVBN was het belangrijkste thema. In mei vergaderde IVBN in het pas geopende filmmuseum EYE aan de noordkant van het Amsterdamse IJ, met na afloop een rondwandeling door het aan de zuidzijde in aanbouw zijde gerechtsgebouw, een ontwikkeling van ASR Vastgoed. Presentaties werden gegeven over het transactieregister en over StiVAD.

In september werd op uitnodiging van MN vergaderd in hun geheel gerenoveerde nieuwe kantoor, ook weer in het Beatrixkwartier te Den Haag. Daar werd een extra ledenvergadering gehouden over het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren, waar met het convenant kon worden ingestemd. De ledenvergadering van november vond plaats op uitnodiging van CBRE Global Investors op Schiphol. Ook daar een geheel gerenoveerde kantoorruimte. Een van de belangrijkste onderwerpen was de aanbeveling vanuit het Platform van Taxateurs en Accountant over het instellen van een centraal register voor beleggings- en verhuurtransacties en taxaties. In alle ledenvergaderingen werden natuurlijk de relevante ontwikkelingen besproken op het punt van de belangenbehartiging, verdere professionalisering en IVBN als platform.

In februari reikte IVBN in het WTC in Amsterdam, voor de 10e keer de IVBN Scriptieprijs uitgereikt. Jac Huysmans ontving uit handen van juryvoorzitter Cor Worms een cheque van € 5.000,- voor zijn aan de ASRE uitgevoerde onderzoek "Risico aversie in stochastische onderhandelingspelen". De andere twee genomineerden waren Anko Drentje (TU Delft) met "De rol van het Woningwaarderingstelsel in het huidige woonbeleid"; Robert Mackaaij (Rijksuniversiteit Groningen) met "Europese vastgoedfondsen en de relatie tussen duurzaamheid en financiële prestatie".



V.l.n.r. Robert Mackaaij, Jac Huysmans en Anko Drentje

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Tijdens de aansluitende themabijeenkomst sprak CPB-directeur professor Coen Teulings over de Nederlandse economie en de rol van vastgoed daarin.



Professor Coen Teulings (CPB)

Van 27 tot en met 30 juni werden met een groep leden op de jaarlijkse studiereis Stockholm en Helsinki bezocht. In Stockholm werd het Waterfront bezocht en een van de grootste winkelcentra van Scandinavië, Nacka Forum, in eigendom en gemanaged door Unibail-Rodamco. De overnachting vond plaats aan boord van de ferry naar Helsinki, waar bezoeken werden afgelegd aan woningbouwprojecten in Kalasatama, Jätkäsaari, het muziekcentrum en een groot winkelcentrum. Daar werd door KTI een overzicht gegeven van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in Finland en specifiek Helsinki.



Persberichten 2012

- 17 januari Eigenaren omliggende winkelcentra tegen de komst van factory outlet Bleizo
- 29 januari IVBN acht forse vrijheidsstraffen de juiste sanctie voor crimineel gedrag in de vastgoedsector
- 7 februari Jac Huysmans wint IVBN Scriptieprijs 2012
- 30 maart Cor Worms ontvangt IVBN Pluim
- 9 april IVBN verbaasd over financiering van commerciële corporatiewoningen vanuit de volkshuisvesting

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

- 10 april IVBN wil meer dynamiek op winkelmarkt
- 7 mei Nieuwe beleidsadviseur IVBN
- 23 mei Heffing overdrachtsbelasting dreigt bij vastgoedCV's
- 25 mei Jan Willem Weissink bestuurslid IVBN
- 8 juni Wetsvoorstel voorlopig van tafel: vastgoedbeleggingssector opgelucht
- 25 juni Aanpak herstel woningmarkt: meer regulering en minder subsidiëring
- 15 augustus Benoeming Steef Verweij
- 17 september Benoeming Guido Verhoef
- 03 december Genomineerden IVBN Scriptieprijs bekend

Publicaties 2012

- Mei 2012 [Dynamiek op de winkelmarkt](#)
- Juni 2012 **Scriptieprijs 2012** Jac Huysmans – [Risico aversie in stochastische onderhandelingspelen](#)

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2013

Bestuur

Voorzitter
H. Copier MBA (Hans)
CBRE Global Investors



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



Voorzitter: Werkgroep
Duurzaamheid

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



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



Voorzitter: Werkgroep Kantoren

J.W.H. Weissink MBA (Jan Willem)
Corio Nederland



G.J.C. Verhoef (Guido)
PGGM Investments



Voorzitter: Werkgroep
Strategie & Research

Voorzitter: Werkgroep Winkels

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Bureau:

Frank van Blokland (directeur)



Simon van der Gaast (senior beleidsadviseur)

- Secretaris Werkgroep Duurzaamheid
- Secretaris Werkgroep Strategie & Research



Yvette Klein (bureau manager/secretaresse)



Steeff Verweij (beleidsadviseur)

- Secretaris Werkgroep Woningen
- Secretaris Platform Techniek en Platform CFO's



Sieuwerd Ermerins (beleidsadviseur)

- Secretaris Werkgroep Winkels
- Secretaris Werkgroep Kantoren
- Secretaris Platform Integriteit en Jong IVBN



Samenstelling werkgroepen

Werkgroep Winkels

J.W.H. Weissink MBA, voorzitter

E. van den Hoeven

R. Hogenes

drs. B. Tiemstra MRE

Drs. E. van de Woestijne

ir. C. Boelhouwer MRICS

A.J. Dobben MRE

drs. C.E. Kievit-Droste

J. Verhoeven

Drs. R.M. Mastop

R. Roggeveen

mr. C.J. Busscher

C.F.N. Brenninkmeijer

B.F.M. van Beers

R.S. Vierkant MRE

J.C. van Haaren RC MRICS

S.J. van der Mispel

H. Vermeeren

Corio Nederland B.V.

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 B.V.

DELA Vastgoed B.V.

Delta Lloyd Vastgoed

MN

Nieuwe Steen Investments NV

REDEVCO Nederland BV

SPF Beheer BV

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Unibail Rodamco

VastNed Retail NV

Wereldhave Management Nederland BV

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Werkgroep Kantoren

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

Nieuwe Steen Investments NV
Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed NV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
AXA Real Estate Investment Managers
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

Werkgroep Strategie & Research

G.J.C. Verhoef, voorzitter
drs. C. van der Meulen
M. Nieuwenbroek
B.I. Louw
J.E.W. van der Bijl
K.I. Deana
Drs. R.A. Koot
J. van Berkel MRICS
drs. M.R. van der Spek RBA/CEFA
drs. D. Vos
H.M.A. Weijdemuller MRE
R. Buytendijk MSc MSRE
drs. B. van der Gijp MRE MRICS

PGGM
Altera Vastgoed NV
Amvest Management BV
ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
AXA Real Estate Investment Managers NL
Bouwfonds Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
PGGM
Redevco BV
SPF Beheer BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

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

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

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

Werkgroep 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
M. Vlasveld
R. van der Helm
J.Y. Constandse
M. van Staveren
ing. E.G.M. Wessels MRE MRICS
M. Castelijm
K. Brouns
D. Welling
P. Roosen
ir. J.A. Zeelen MRE MRICS
B. Robijn
R. Kalfsveld
ir. A.J.L. van Eck

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
Schiphol Real Estate BV
SPF Beheer BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Groep BV

Commissie van Toelating en Integriteit

E.A. Erenst
Mr. C.M.F.M. Goumans
Ing. P.A.M. de Heer
Prof.dr. R. Jeurissen
Ing. G.J. Jautze

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

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

Platform Techniek

W. Kruizinga
J.J.P. Dellepoort
ing. N.G. Spinhoven
R. Schreudering
ing. C.H. van Bakkum
ir. G. Stielstra
ir. J. Eijgelaar
K. Voet
ing. E. van Deurzen

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
CBRE Global Investors
Corio Nederland BV
DELA Vastgoed B.V.

[Terug naar Inhoudsopgave](#)

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. Castelijm
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

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](#)