



IVBN

JAARVERSLAG

2005

Verslag van de activiteiten

Profiel van IVBN

De leden

IVBN is de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2006 32 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden met ruim 45 miljard euro aan Nederlands onroerend goed circa 85% van het Nederlands institutionele vastgoedvermogen. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen - zowel direct als indirect - voornamelijk in woningen (circa 44%), kantoren (circa 27%) en winkels (circa 24%). Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 150.000 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) en bedrijfsruimte. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed.

IVBN streeft daarbij de volgende doelstellingen na:

- Inzichtelijk maken van het maatschappelijk nut van vastgoedbeleggingen.
- Behartigen van de gemeenschappelijke belangen van vastgoedbeleggers door het verschaffen van inzicht in de gevolgen van bepaalde maatregelen.
- Maximaal professionaliseren van mensen en middelen.
- Kenbaar en inzichtelijk maken van de achtergronden betreffende performance-optimalisatiedoelstellingen van vastgoedbeleggers.

IVBN wil deze doelstellingen realiseren door het:

- Uitdragen van standpunten.
- Vergaren van informatie en deze beschikbaar stellen aan leden en derden.
- Stimuleren van de ontwikkeling van het vak vastgoedbeleggen, onder andere door het bevorderen van opleidingsmogelijkheden.
- Creëren van een ontmoetingsplaats voor vakgenoten (kennissuitwisseling).
- Deelnemen aan maatschappelijke discussies en vraagstukken die het vastgoed raken.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers, die minimaal 46 miljoen euro in Nederlands onroerend goed hebben geïnvesteerd. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Aspirant-leden moeten ook de Model Interne Gedragcode onderschrijven. Deze gedragscode ziet toe op ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Aspirant-leden moeten ofwel dit model ondertekenen, ofwel een (minstens gelijkwaardige) eigen interne gedragscode hanteren. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragcode zijn te vinden op de IVBN-website.

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Lobby activiteiten IVBN in 2005

- 1.1. Huurbeleid woningen
- 1.2. Betaalbaarheidsheffing
- 1.3. Aanpassing van het BBSH
- 1.4. Versterking positie huurder / IVBN Huurdersplatform
- 1.5. Fiscaal dossier afschrijven en herinvesteren
- 1.6. Fiscaal dossier fiscale beleggingsinstelling
- 1.7. Gebouwdossier
- 1.8. Nota Ruimte en uitvoering

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector

- 2.1 Positionering van vastgoed - de Vastgoedwijzer
- 2.2 Aanbevelingen vastgoedmaatschappen en CV's
- 2.3 Researchbijeenkomst IVBN - ROZ Vastgoedindex: liquiditeit vastgoed 10 oktober
- 2.4 IVBN-Scriptieprijs

3. Activiteiten IVBN in 2005

- 3.1 Lustrumviering 10 jaar IVBN
- 3.2 Vastgoedmarkt en vergrijzing
- 3.3 Werkgroep Woningen
- 3.4 Werkgroep COG
- 3.5 Werkgroep Professionaliseren
- 3.6 Werkgroep Vastgoedmanagement
- 3.7 LOHV en Woonbond
- 3.8 ROZ-congres Effecten beperking hypotheekrente-aftrek
- 3.9 Ledenvergaderingen

Lijst van persberichten

Lijst van publicaties

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2006

Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2006

Ledenlijst per 1 januari 2006

Voorwoord

Voor de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) was 2005 het jaar waarin het tienjarig bestaan werd gevierd, onder het motto "10 jaar IVBN, 10 jaar belangenbehartiging en 10 jaar professionalisering van de vastgoedbeleggingssector". Als voorzitter kon ik, mede namens het bestuur, spreken over het succes van vastgoed als belegging. In 2005 kent de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt een omvang van zo'n € 150 miljard. Dat komt overeen met ongeveer 10% van de totale vastgoedvoorraad in Nederland. Daarvan hebben institutionele beleggers zo'n € 65 miljard in bezit. Daarnaast hebben zij nog zo'n € 45 miljard aan vastgoedbeleggingen in het buitenland. Het in vastgoed belegde vermogen van de Nederlandse institutionele beleggers is in de afgelopen tien jaar ruim verdubbeld. We kunnen vaststellen dat de Nederlandse vastgoedmarkt in 10 jaar tijd aanmerkelijk professioneler en transparanter is geworden, met een veel sterker accent op performance- en risicometing. Een grote bijdrage hieraan is geleverd door de ROZ/IPD vastgoedindex. Ook deze index heeft dit jaar haar 10 jarig bestaan gevierd. De ROZ/IPD vastgoedindex is verreweg de meest geaccepteerde graadmeter voor de institutionele vastgoedbeleggingsmarkt. Er nemen zo'n 30 Nederlandse institutionele beleggers aan deel. Het belegd vermogen van de deelnemers is in 10 jaar tijd bijna verdubbeld; van € 22 miljard naar € 40 miljard, eind 2004. Ook dit gegeven onderbouwt de professionalisering van onze sector. De historische reeksen die vanaf 1977 zijn opgesteld zijn voor de hele vastgoedbeleggingssector van eminente betekenis. Ze worden inmiddels voor de invulling van vele ALM-programma's gebruikt. En dan de resultaten. Over de afgelopen 10 jaar behaalde de index een totaal gemiddeld rendement van 11,5% per jaar. De index versloeg in die periode de Nederlandse aandelen- en obligatie indices. We mogen als vastgoedbeleggingssector daar met recht trots op zijn. Tevens werd het lustrum gemarkeerd met een tweetal goed ontvangen jubileumuitgaves: "Vastgoedmarkt en vergrijzing" en de "Vastgoedwijzer".

We kunnen vaststellen dat er in de vastgoedbeleggingssector een enorme professionaliseringsslag is gemaakt. De oprichting van de IVBN maakt daar onmiskenbaar deel van uit en we mogen concluderen dat IVBN bij de realisatie van haar taken succesvol is geweest. We moeten daarbij vaststellen dat de doorlooptijd van sommige dossiers enorm is opgelopen, waarbij we na vele jaren nog steeds niet weten of de inspanningen van IVBN succesvol zullen zijn. Succes is bij vastgoedbeleggingen vaak een marathon, geen sprint! IVBN heeft zijn bestaansrecht in de afgelopen jaren dubbel en dwars bewezen.

Het is een gedegen platform voor kennisuitwisseling en belangenbehartiging. Voor de overheid zijn wij de gezamenlijke spreekbuis voor onze achterban. Kennis is snel toegankelijk en er wordt door bewindslieden, Kamerleden en ambtenaren terdege rekening gehouden met onze argumenten.

Ook bijgaand jaarverslag over 2005 getuigt weer van onze inspanningen. In het verslagjaar is op voor de woningbeleggingen buitengewoon cruciale dossiers veel werk verzet. Het gaat dan om het huurbeleid en het corporatiedossier. Voor commercieel onroerend goed was de vaststelling van de Nota Ruimte zeer belangrijk. De IVBN werkgroep Vastgoedmanagement heeft een uitstekende start gemaakt.

Het bestuur wil graag een bijzonder woord van dank en waardering uitspreken voor de inzet en betrokkenheid van het bureau bij alle activiteiten, met name bij de lustrumviering, maar ook bij alle dossiers. IVBN heeft dankzij deze inzet weer een uitstekend jaar achter de rug! Het bestuur spreekt zijn waardering uit naar iedereen die zich in 2005 voor IVBN heeft ingezet. Ik herhaal graag de woorden uit mijn jubileumrede: "Het verdient veel respect en waardering dat heel veel mensen uit de ledenkring, met kwaliteiten op velerlei terrein (fiscaal, juridisch, commercieel, technisch) telkens bereid zijn om zich voor de gezamenlijke belangenbehartiging van IVBN in te zetten".

Namens het bestuur,
mr. R.W.M. Smeets, voorzitter
E.A. Erenst, secretaris



1. Lobby activiteiten IVBN in 2005

1.1 Huurbeleid woningen

Het huurbeleid ging in 2005 qua uitwerking volstrekt de verkeerde kant op

IVBN is altijd voor meer marktwerking in het huurbeleid geweest. Dat is hard nodig omdat de woningmarkt in Nederland steeds meer op slot komt te zitten. Door marktwerking kan hier meer beweging in gebracht worden. Aanvankelijk leek minister Dekker met het nieuwe huurbeleid een lijn in te zetten waar IVBN achter kon staan, door inderdaad meer marktwerking in het huurbeleid te introduceren. In 2005 is echter gebleken dat de uitwerking hiervan niet is wat IVBN voor ogen had. Ook huurdersorganisaties zijn fel gekant tegen het huurbeleid zoals het in 2005 is uitgewerkt.

Uitwerking november 2004 hoopgevend

Op 19 november 2004 had minister Dekker van VROM het nieuwe huurbeleid uitgewerkt. Haar voorstellen waren gericht op het vergroten van het geliberaliseerde aandeel huurwoningen van 5% naar 25%. Zij stelde voor om huurwoningen boven een bepaalde WOZ-waarde te liberaliseren, met voor zittende huurders een overgangsregime. Op basis van de WOZ-waarden 1999 kwam zij tot een drietal regio's, waarin de grens tussen gereguleerd en 'te liberaliseren' kwam te liggen bij respectievelijk € 100.000 - € 115.000 of € 130.000. (De uiteindelijke keuze zou zij overigens maken op basis van de WOZ-waarden 2003.) Zij maakte zowel voor het gereguleerd blijvende gebied als voor het 'te liberaliseren gebied' twee verschillende (oplopende) huurverhogingsreeksen bekend met de percentages waarmee de huur boven de inflatie van het voorafgaande jaar zouden mogen worden verhoogd. Verder zou de WOZ-waarde een rol gaan spelen in het WoningWaarderingsStelsel (WWS). Voor woningcorporaties zou de huursombepierking geleidelijk verdwijnen. In ruil voor meer ruimte in het huurbeleid zouden verhuurders meer moeten gaan investeren in nieuwbouw, maar ook een bijdrage moeten leveren aan de betaalbaarheid van het wonen (zie 2.1). IVBN reageerde positief op de voorstellen. IVBN-leden wilden ook graag extra investeren. IVBN sprake zich echter direct uit tegen het moeten meebetalen aan de bezuinigingen op de huurtoeslag. Maatschappelijk ontstond er veel verzet tegen de plannen.

Introductie van een overgangsgebied met onaanvaardbaar plafond

Op 4 februari 2005 is de (tweede) huurbrief uitgekomen. Daarin introduceerde de minister tussen het gereguleerd blijvende en het 'te liberaliseren' gebied een overgangsgebied.

Huurwoningen met een WOZ-waarde tussen respectievelijk € 100.000 - € 135.000; € 115.000 - € 150.000 en € 130.000 - € 165.000 (dus met een marge van € 35.000 boven de eerder vastgestelde grenzen) zouden in dat overgangsgebied terecht komen. Een zeer belangrijk onderdeel van het overgangsgebied was dat er op individueel woningniveau een maximaal huurprijsplafond zou gaan gelden van 5,4 procent van de WOZ-waarde. IVBN was hier zeer sterk op tegen omdat een gemiddeld verband tussen huren en WOZ-waarden op landelijk niveau ongeschikt is om te hantieren op individueel woningniveau en een WOZ-waarde meer in het algemeen niet geschikt is om rechtstreeks een maximaal huurniveau van af te leiden. Een dergelijke beperking zou absoluut geen recht doen aan meer marktgerichte huurniveaus. IVBN heeft dat op basis van allerlei berekeningen ook aangetoond. Daarnaast gaf IVBN beargumenteerd aan welke problemen er nog meer zouden ontstaan als gevolg van de aangebrachte wijzingen.

Geen terugval; aanvaardbaar plafond; toch tegenvallende resultaten

Op 26 april kwam een aanvullende huurbrief uit. Zeer belangrijk daarin voor beleggers was dat eenmaal geliberaliseerde huurwoningen niet zouden 'terugvallen' als hun WOZ-waarde onder de nieuwe WOZ-grenzen zou blijven. Voorts gaf de minister aan dat in plaats van een maximering van 5,4% van de WOZ-waarde de op basis van de punten geldende maximale huurprijsplafonds in het overgangsgebied 10 procent hoger mochten komen te liggen. Verder maakte de minister duidelijk dat het verdwijnen van het overgangsgebied per regio bepaald zou gaan worden, afhankelijk van het nakomen van de woningbouwafspraken in die regio.

Ondanks deze voor IVBN belangrijke punten vreesde IVBN dat de effecten van het huurbeleid voor de huurinkomsten zeer zouden tegenvallen, gezien de overstap van het vijfjarig inflatiecijfer op het (lagere) inflatiecijfer van het voorafgaande jaar, de (aanvankelijk) zeer beperkte boveninflatoire huurstijgingspercentages én de aangekondigde heffing voor verhuurders. Om dat aan te tonen heeft IVBN de effecten doorgerekend in verschillende portefeuilles van IVBN-leden. Uit de rekensommen bleek over het algemeen dat de jaarlijks toegestane huurverhoging vrijwel geheel gelijk is aan de betaalbaarheidsheffing. Om het probleem van de overheid op te lossen dat boveninflatoire huurverhogingen bij commerciële verhuurders zouden leiden tot extra stijging van het huurtoeslagbudget, had IVBN het voorstel gedaan om de huurtoeslagontvangers van commerciële verhuurders te ontzien door

bij hen een inflatievolgende huur toe te passen. IVBN heeft dat als maximale bijdrage van commerciële verhuurders aan de betaalbaarheid naar voren gebracht.

Voor alle gereguleerde huurwoningen zouden dus de regionaal nog definitief vast te stellen WOZ-grenzen bepalend gaan worden voor de indeling van de woning in gereguleerd, overgangs- en 'te liberaliseren' gebied. De mogelijkheid om te liberaliseren werd dus afhankelijk van de WOZ-waarde en niet langer meer van het aantal WWS-punten. Voor de uiteindelijke indeling moesten de WOZ-waarden 2003 nog afgewacht worden.

Grenzen overgangsgebied helaas sterk verruimd

Op 22 december 2005 bracht VROM de volgende uitwerking van het huurbeleid uit, samen met een MG circulaire waarin het voorgenomen beleid vanaf 1 juli 2006 stond beschreven. De minister constateerde in die brief dat de gemiddelde huurstijging in 2005 "de laagste huurstijging was sinds 1959". Dat de oorzaak daarvan vooral lag in de overstap op het lagere inflatiecijfer, vermeldde de minister echter niet.

De belangrijkste verandering in deze huurbrief was dat de WOZ-grenzen waren aangepast aan de WOZ-waarden 2003. Tot grote teleurstelling van IVBN was de marge van het overgangsgebied sterk verruimd. Verwacht zou mogen worden dat de marge van € 35.000 op basis van een 50% hogere WOZ-waarde in 2003 een marge van € 52.500 zou opleveren. De marge tussen boven- en benedengrens van het overgangsgebied werd echter maar liefst € 100.000! Daardoor konden er nauwelijks nog huurwoningen in het 'te liberaliseren' gebied terecht komen. Daarnaast werd de regio-indeling veranderd en kwamen er vier regio's in plaats van drie. In bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht vallen alle nu nog gereguleerde woningen met een WOZ-waarde tussen de € 195.000 en de € 295.000 in het overgangsgebied en vallen slechts enkele huurwoningen met een extreem hoge WOZ boven de € 295.000 in het 'te liberaliseren' gebied.

Vrijkomende huurwoningen houden prijsplafonds

Een verdere teleurstelling was dat huurwoningen in het overgangsgebied ook ná mutatie nog een huurprijsmaximering behouden! Daarmee kwam een einde aan een in 1989 ingezet proces van geleidelijke liberalisering van vrijkomende huurwoningen met voldoende punten. Zolang het overgangsgebied in een regio blijft bestaan is er dan ook geen enkele uitbreiding meer van het aantal geheel geliberaliseerde huurwoningen. Dit betekende een aanzienlijk verdere ver-

slechtering voor beleggers, die relatief heel veel huurwoningen hebben die voldoende punten hebben om na mutatie geliberaliseerd te worden verhuurd.

Ook nieuwbouw krijgt een prijsplafond

Na invoering van deze gegevens in ons rekenmodel bleek het resultaat voor onze leden nog veel negatiever uit te pakken dan eerder al werd gevreesd. De minister heeft tot onze verbijstering besloten om de WOZ-begrenzingsen ook te laten gelden voor de nieuwbouw. Vrijwel alle nieuwbouw van huurwoningen, die in opdracht van beleggers plaatsvindt, komt qua WOZ-waarde in het overgangsgebied terecht. Dergelijke huurwoningen, die voorheen altijd geliberaliseerd konden worden verhuurd, krijgen daarmee een huurmaximering van WWS plus 10%, hetgeen (ver) onder de markthuurligt! Vanwege dit nieuwe én de andere problemen blijft IVBN bepleiten om huurwoningen in te delen op basis van punten in plaats van op de WOZ-waarden.

1.2 Betaalbaarheidsheffing

Huurheffing voor commerciële verhuurders onbespreekbaar

Minister Dekker had medio november 2004 al aangekondigd dat zij de verhuurders wilde aanspreken op hun verantwoordelijkheid voor het betaalbaar houden van het huren. Dit in relatie tot de ruimte die zij zouden krijgen in het verruimde huurbeleid. De minister wilde echter vooral nieuwe bezuinigingen op de huurtoeslag voorkomen, terwijl zij ook de effecten van het nieuwe huurbeleid op de huurtoeslag bij verhuurders wilde neerleggen. Tegen beide ontwikkelingen protesteerde IVBN heftig. Wel was IVBN bereid om zittende huurders met huurtoeslag te ontzien. Hoewel de minister aan verhuurders toezegde dat zij de verhuurders zou betrekken bij de uitwerking van de heffing en met name bij de grondslagbepaling, kwam daar niets van terecht. In april kreeg IVBN een ambtelijk concept van de Wet Betaalbaarheidheffing, waarin de grondslag simpelweg bepaald was op basis van de WOZ-waarde van het bezit van (vrijwel) alle huurwoningen. Niet alleen corporaties maar ook commerciële verhuurders kregen dus een heffing opgelegd. IVBN heeft het meebetalen van beleggers aan de heffing onbespreekbaar verklaard en heeft dat onderbouwd met principiële en praktische argumenten. Daarbij kon IVBN tevens wijzen op de aanzienlijke beperkingen die het nieuwe huurbeleid voor het beleggersbezit zou opleveren, waardoor er van 'extra' ruimte als gevolg van het huurbeleid nauwelijks meer sprake zou zijn. Uiteraard onderbouwde IVBN haar bezwaren uitvoerig met

cijfers. IVBN nam eind 2005 het initiatief om te komen tot een aparte stichting en een speciale website Stop Huurheffing.



Pas in december 2005 werd de tekst van de Wet Betaalbaarheidsheffing naar de Tweede Kamer gestuurd. IVBN had zich inmiddels zonder meer tegen de huurheffing voor commerciële verhuurders verklaard.

1.3 Aanpassing BBSH

Discussie over werkdomein, staatssteun en (bij splitsing) relatie moeder-dochter

In het IVBN-jaarverslag over 2004 werd inzake het BBSH-dossier al aangekondigd dat IVBN een aantal elementen in discussie zou brengen. Het betrof het werkdomein van corporaties, de Europese staatssteun-discussie, de bevoorrechte positie van corporaties bij lokale overheden en de verhouding en de financiering tussen moeder en marktgerichte dochters. Deze splitsing was door de minister immers aangekondigd in het kader van het Belastingplan 2005: het was de bedoeling dat per 1 januari 2005 de algehele vrijstelling voor corporaties voor de vennootschapsbelasting zou worden beperkt tot uitsluitend de kernactiviteiten. In maart moest minister Dekker de Tweede Kamer echter meedelen dat de Raad van State tot de conclusie was gekomen dat noch via het BBSH, noch via de Woningwet de woningcorporaties gedwongen konden worden tot een dergelijke splitsing. In september 2005 werd duidelijk dat bij de behandeling van het Belastingplan 2006 opnieuw aan de orde zou komen het (gedeeltelijk) belastingplichtig maken van corporaties. Aedes trachtte dit opnieuw te voorkomen. De Tweede Kamer besloot toch dat in afwachting van aanpassing van het BBSH, met ingang van 1 januari 2006 de vrijstelling niet langer

meer zou gelden voor de exploitatie van alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens van circa € 600 huur per maand.

Diverse belangrijke adviezen:

Cie De Boer, RIGO, VROM Raad

Intussen was er op voorstel van de minister en Aedes een adviescommissie geïnstalleerd onder voorzitterschap van de heer De Boer. Deze commissie ging een advies uitbrengen over een "nieuw arrangement tussen woningcorporaties en het Rijk". Eind maart werd ook IVBN tijdens een hoorzitting gehoord, net als vele andere partijen. In mei kwam het rapport uit. Ook deze commissie pleitte ervoor om de commerciële activiteiten van een corporatie in een aparte entiteit onder te brengen. Volgens IVBN was daarnaast de belangrijkste aanbeveling om de definiëring van de maatschappelijke doelstelling van corporaties in een herzien BBSH te verduidelijken. In 2004 had de Tweede Kamer besloten een onderzoek te laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de positionering van woningcorporaties, gezien de voorgenomen aanpassingen van het BBSH. RIGO publiceerde in april 2005 het rapport "Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing". Bij het beschikbaar komen van het rapport organiseerde de Tweede Kamer opnieuw een hoorzitting, waarvoor ook IVBN werd uitgenodigd. Ook de NEPROM werd gevraagd om haar standpunt inzake de corporaties toe te lichten. Het rapport bevatte een voortreffelijke analyse van de problematiek rond de woningcorporaties, waaronder de Europese dimensie. Het rapport attendeerde ook op de overmaat van maatschappelijk bestemd vermogen, waarvoor geen rendementseis geldt. Kern van het rapport was een kader voor het beoordelen van het functioneren van corporaties en het ontwikkelen van sturingsinstrumenten en -modellen. In oktober kwam ook de VROM-raad met een helder advies: "Voorbij of vooruit; woningcorporaties aan zet".

Opvatting IVBN

Op 11 april had IVBN een uitvoerige brief naar minister Dekker geschreven, waarin IVBN aangaf dat corporaties een buitengewoon belangrijke rol hebben vervuld en nog steeds vervullen om te voorzien in huisvesting voor sociaal zwakke groepen. Met name waar het gaat om huishoudens met een inkomen tot circa € 25.000 per jaar. Er moet echter sprake zijn van eerlijke concurrentie met marktpartijen, zoals (ontwikkende) beleggers. Woningcorporaties profiteren namelijk óók in dat vrije marktsegment (nog steeds) van voordelen die zij genieten vanuit hun sociale kerntaak. Het gaat dan om voordelen, zoals fiscale vrijstellingen (vennootschapsbelasting en voorheen overdrachtsbelasting), garanties vanuit het WSW, goedkope finan-

ciering vanuit gemeenten en/of banken (zoals de BNG en de NWB) en saneringsteun vanuit het CFV. Daarnaast hebben veel corporaties vanuit gemeenten een voorkeurspositie, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van bepaalde locaties aan corporaties te gunnen, waarbij (een gedeelte als) sociale woningbouw moet worden ontwikkeld. Door gemeenten worden daarbij op directe en indirecte wijze subsidies verstrekt, onder meer in de vorm van lagere grondprijzen. Volgens IVBN krijgt deze discussie over de taakafbakening en het werkgebied van woningcorporaties in toenemende mate een Europese dimensie. Ook in dat licht acht IVBN het onontkoombaar dat de splitsing van activiteiten van corporaties in (sociale) kern- en (commerciële) nevenactiviteiten wordt doorgevoerd.

Commotie over opvatting Kroes

Op 22 juni 2005 kwam minister Dekker met haar visie op hoofdlijnen inzake de toekomst van woningcorporaties. Zeer grote commotie ontstond toen eurocommissaris Kroes van mededinging zich begin september uitliet over de Nederlandse woningcorporaties, terwijl zij eigenlijk vooral beaamde dat er een scheiding moest komen tussen de commerciële en de maatschappelijke activiteiten, omdat er sprake is van oneerlijke concurrentie. Aangedrongen werd op een heldere definitie van wat onder sociale huurwoningen moet worden verstaan. IVBN stuurde de minister en de Tweede Kamer een brief met voorbeelden van concrete concurrentie- en marktverstoring door corporaties. Als gevolg van alle commotie kwam belangrijke correspondentie tussen de Europese Commissie en de Nederlandse Permanente Vertegenwoordiging beschikbaar. IVBN heeft haar lobby in de richting van de Europese Commissie dan ook verder versterkt.

Stichtingskostengrens te hoog

In november reageerde IVBN opnieuw kritisch op de zogenaamde stichtingskostengrens van € 200.000 tot waar corporaties vrijgesteld zouden zijn. IVBN vond die grens (veel) te hoog en stelde opnieuw voor als grens € 160.000 te hanteren (inclusief grondkosten), maar vooral om aan te sluiten bij huurniveaus. Alle goedkope en betaalbare huurwoningen (dus tot aan de aftoppingsgrens in de huurtoeslag) tot circa € 480 huur per maand zouden dan als sociale huurwoningen beschouwd kunnen worden. Over de zogenaamde "dure" huurwoningen tussen deze grens en de liberalisatiegrens zou verdere discussie moeten zijn, omdat ook dat segment een marktsegment is.

Beleidsvisie Toekomst

Woningcorporaties; opsplitsing

Op 12 december 2005 publiceerde minister Dekker haar Beleidsvisie Toekomst Woningcorporaties. Zij stelde daarin dat de missie van de corporaties "de brede zorg voor het wonen" is, met twee duidelijke doelstellingen voor de corporaties: ten eerste de gereguleerd (blijvende) huurwoningen primair toe te wijzen aan de aandachtsgroep van beleid en ten tweede fors te investeren in woningbouw en herstructurering. De minister geeft aan met een landelijke toelating van corporaties akkoord te gaan, mits de corporatie de opgave die zij heeft in de eigen gemeenten naar behoren verricht. Via prestatiecontracten tussen gemeenten (die een duidelijke woonvisie moeten opstellen) en corporaties zou de vrijblijvendheid moeten verdwijnen. Een "level playing field" tussen corporaties en commerciële verhuurders zou bereikt moeten worden door een scheiding aan te brengen tussen de met staatssteun gefinancierde sociale activiteiten en de zonder staatssteun gefinancierde en met de markt concurrerende activiteiten. Zij gaf tevens aan om welke activiteiten het dan gaat. Mét staatssteun kunnen alle gereguleerd blijvende huurwoningen door de moedercorporatie worden doorgeëxploiteerd; tevens de activiteiten t.b.v de leefbaarheid en de woonkwaliteit voor zover die betrekking hebben op het gereguleerd blijvende bezit en voorts (nieuw!) maatschappelijk vastgoed (scholen, welzijnsgebouwen, zorgsteunpunten e.d.). Zonder staatssteun zouden dan in een commerciële dochter de huurwoningen buiten het gereguleerde bezit vallen, inclusief de leefbaarheid en de woonkwaliteit die op dat bezit betrekking heeft, de bouw en de exploitatie van commercieel onroerend goed, de bouw en verkoop van koopwoningen en het onderhoud voor verenigingen van eigenaren. Daarnaast zouden de corporaties ook nog een "wilde" maatschappelijke dochter mogen hebben die activiteiten zou mogen uitvoeren buiten het wonen. Voor de met de markt concurrerende activiteiten zouden alle kosten tegen bij commercieel vastgoed gebruikelijke tarieven in rekening moeten worden gebracht. Ook voor de toegang tot de kapitaalmarkt zou een 'level playing field' moeten komen. Kruissubsidiëring zou moeten worden voorkomen. De minister gaf aan een voorkeur te hebben voor een strikte juridische scheiding.

Doelgroepvergroting

IVBN juicht de voorgenomen scheiding van activiteiten zeer toe. Er is echter één groot probleem ontstaan, waartegen IVBN met kracht opkomt en dat is de voorgenomen doelgroepvergroting voor corporaties. In plaats van de gebruikelijk doelgroep van (potentiële) huurtoeslagontvangers met

inkomens tot aan circa € 25.000 per jaar, geeft minister Dekker aan de doelgroep voor de corporaties te willen vergroten: alle inkomens tot aan € 33.000 inkomen per jaar zouden in de gereguleerde huurwoningenvoorraad door de corporaties bediend moeten worden, waarbij dus staatssteun ingezet kan worden. IVBN verzet zich heftig tegen deze vergroting van de doelgroep, die in feite de oneerlijke concurrentie en de marktverstoring verder doet toenemen. Voorts heeft IVBN grote moeite met de landelijke toelating (zeker zolang er nog geen ervaring is opgedaan met de opsplitsing) en de "wilde" dochter.

1.4 Versterking positie huurder / het IVBN Huurdersplatform

IVBN wijst een nog verdere versterking van de positie van huurders af

In 2005 is het rapport uitgekomen van "de commissie zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties)", beter bekend als "de commissie Leemhuis". In dit rapport wordt een groot aantal aanbevelingen gedaan om de positie en de zeggenschap van de huurder verder te versterken. Een aantal adviezen waar IVBN het niet mee eens is, zijn:

- het opheffen van alle verschillen tussen sociale en particuliere verhuurders;
- het initiatiefrecht wordt geïntroduceerd, maar dat is beperkt tot het initiatief om "ideeën en plannen te kunnen agenderen" voor informatie, overleg en advies;
- fusies en overnames moeten voor informatie, overleg en advies worden voorgelegd;
- en ook individuele huurders dienen geïnformeerd te worden over het beleid van de verhuurder; motiveringsplicht boveninflatoire huurverhoging kan vervallen (met uitzondering van puntentelling).

Tijdens het symposium van de Woonbond over het rapport van de Cie Leemhuis in oktober heeft IVBN een presentatie gegeven, waarin de kritiek van de IVBN zo goed mogelijk verwoord is. Het rapport is te downloaden op de website van VROM. IVBN heeft een uitvoerige reactie op het rapport aan VROM gestuurd.

IVBN Huurdersplatform: positieve ontwikkeling

In augustus 2004 was er voor de eerste keer een overleg tussen de landelijke platforms van huurders bij verschillende leden van IVBN en vertegenwoordigers van IVBN. Het idee

voor het overleg is ontstaan vanuit de verschillende huurdersplatforms. In april en juni 2005 is opnieuw overlegd, onder meer over formalisering van het overleg. Zo is een overlegovereenkomst opgesteld, die in 2006 ondertekend zal worden. Naast het onderwerp Leemhuis is met dit platform gesproken over zaken als: huurbeleid, beleid omtrent zelf aangebrachte voorzieningen en de gedragscode verkoop huurwoningen. Het overleg wordt door beide kanten als positief gezien. Het IVBN Huurdersplatform heeft haar steun betuigd voor de actie van IVBN en Vastgoedbelang tegen de betaalbaarheidshoofschelling, die verhuurders dreigen te moeten betalen. IVBN verwacht dat het zakelijk overleg met de "eigen" huurders zeer vruchtbaar zal kunnen zijn.

1.5 Fiscaal dossier afschrijven en herinvesteren

Ter financiering verlaging tarief vennootschapsbelasting: afschrijven verder beperkt

Zowel eind 2002 als eind 2003 laaide de discussie over het afschrijven op vastgoed op. Gelukkig kon beide keren worden voorkomen dat er (verdere) beperkingen aan de afschrijvingen werden gesteld. Op basis van een door IVBN in 2004 gepresenteerd onderzoek kon al worden geconcludeerd dat Nederland, in vergelijking met een groot aantal andere Europese landen, verreweg het meest karige systeem van afschrijvingen hanteerde. In 2005 kwam staatssecretaris Wijn echter met een voorstel om de vennootschapsbelasting substantieel te verlagen. Als verreweg de voornaamste dekking daarvoor stelde hij opnieuw voor om het afschrijven op vastgoed (verder) te beperken. In het voorjaar vonden nog besprekingen plaats met het Ministerie van Financiën over zowel afschrijven als de herinvesterings-reserve, maar kort daarna doorkruisten de plannen van Wijn de voortgang daarvan. In juni reageerde IVBN naar de Tweede Kamer met een aantal argumenten, waaronder dat afschrijvingen nodig en essentieel zijn, omdat gebouwen aan technische en economische veroudering onderhevig zijn en dat afschrijvingen investeringen stimuleren in bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen. Uiteraard zou het algemene investeringsklimaat erdoor verslechteren. Staatssecretaris Wijn bestreed de argumenten van IVBN echter en in het debat eind december was een ruime meerderheid in de Tweede Kamer akkoord met het verder beperken van het afschrijven op beleggingsvastgoed. Het is de bedoeling dat per 1 januari 2007 de verdere beperking ingaat. In tegenstelling tot de situatie eind 2002 en 2003 hebben ook de leden van IVBN voor wie de afschrijvingen relevant waren echter nog wel het voordeel van een verlaging van de vennootschapsbelasting.

1.6 Fiscaal dossier fiscale beleggingsinstelling

Helaas ook in 2005 nog geen oplossing;

Wijn moet keuze maken uit twee varianten

Helaas kon ook in het verslagjaar 2005 geen definitieve oplossing worden bereikt voor het probleem dat (her-)ontwikkeling van vastgoed ten behoeve van de eigen portefeuille, dat vanaf begin 2001 verboden was, op straffe van statusverlies. Sinds dat moment overlegt IVBN met Financiën en de Tweede Kamer om een oplossing te bereiken. Eind 2004 had de Raad van State een voorgestelde oplossing bekritiseerd. Ook vond de Raad dat het voorstel niet als een technische wijziging via het Belastingplan voor 2005 kon worden ingevoerd. Begin 2005 werd dan ook nog steeds gekoerst op een wetswijziging, uitgaande van het voorstel dat er géén sprake zou zijn van projectontwikkeling in concurrentie met de markt als de fbi het (her-)ontwikkelde vastgoed met bepaalde houstermijnen maar lang genoeg binnen de portefeuille zou houden. De discussie werd echter bemoeilijkt doordat Financiën misbruik van de regeling absoluut wilde dichttimmeren. Tevens bracht Financiën kort voor de zomer opnieuw de variant in bespreking waarbij er sprake zou zijn van een belaste dochter binnen de fbi. De technische besprekingen over beide varianten liepen door tot in het najaar. Uiteindelijk werd door Financiën een afwegingsnotitie opgesteld die aan staatssecretaris Wijn werd voorgelegd. Aan het eind van het verslagjaar had hij echter nog geen keuze gemaakt.

1.7 Gebouwdossier (woningprofiel)

Gebouwdossier (woningprofiel) van de baan

Een belangrijk onderwerp van IVBN-lobby in 2005 was het zogenaamde Gebouwdossier, eerder ook wel bekend als woningprofiel. Dit instrument - een initiatief van het Overlegplatform Bouwregelgeving (OPB) - zou ertoe moeten leiden dat de eigenaar (verplicht) alle relevante informatie met betrekking tot de bouwtechnische staat en kwaliteit van zijn pand(en) zou moeten vastleggen. Hierbij zou het gaan om onder meer keuringsgegevens van gas- en elektra-installaties, maar tevens de in een certificaat vastgelegde energierestatie van een gebouw.

In de lobby van IVBN is onder meer aangegeven dat het doel het middel voorbij zou schieten, vooral omdat is gebleken dat het niveau van technische keuringen en het onderhoud bij institutionele beleggers over het algemeen in orde is. Daarbij werd gevreesd voor extra administratieve lasten voor gebou-

weigenaren. IVBN bleek niet alleen te staan in de lobby en, na een eveneens verdeeld advies van het OPB, tenslotte heeft de Tweede Kamer minister Dekker opgeroepen niet over te gaan tot invoering van het Gebouwdossier. Hierop heeft de minister aangegeven het idee van meer transparantie voor huurders en kopers in de toekomst nader te willen onderzoeken.

1.8 Nota Ruimte en uitvoering

Nota Ruimte aangenomen / IVBN pleit voor regionale adviescommissie voor detailhandel

Het afgelopen jaar was ook het jaar waarin de Nota Ruimte haar definitieve vorm kreeg. In maart 2005 werd over een aantal laatste, maar niet onbelangrijke, moties gestemd. Bijzondere aandacht van IVBN is uitgegaan naar het locatiebeleid, met name met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen. Het doel van het nieuwe integrale locatiebeleid - als vervanging van het eerdere ABC- en PDV/GDV-beleid - is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Hierbij is vastgesteld dat groot-schalige perifere detailhandel niet ten koste mag gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Als reactie hierop heeft IVBN in 2005 voorstellen gedaan voor het instellen van een regionale adviescommissie. Deze commissie zou moeten bestaan uit overheden en marktpartijen en zou moeten adviseren over substantiële detailhandelsontwikkelingen in de betreffende regio.

IVBN kan zich goed vinden in het streven van de Nota Ruimte om het bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale uitbreidingsprogramma. Ook de nadruk op het vestigingsklimaat wordt door IVBN belangrijk geacht. Hierbij is een juiste sturingsfilosofie - vanuit rijk, provincies en gemeenten - echter cruciaal.

In mei 2005 werd de Nota Ruimte door de Tweede Kamer aangenomen. Het komt vanaf nu aan op de uitvoering, waarvoor een stelsel van afspraken is gemaakt tussen rijk, provincies en gemeenten. IVBN zal de uitvoering - en dan met name het gemeentelijk beleid in relatie tot de ontwikkelingen op de kantoren- en winkelmarkt - in het nieuwe jaar nauwlettend blijven volgen.

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector

2.1 Vastgoedwijzer

Publicatie van de Vastgoedwijzer - over vastgoed als beleggingscategorie

De afgelopen jaren is er meer en meer aandacht gekomen voor vastgoed als beleggingscategorie. Mede door dalende aandelenkoersen en betere beschikbaarheid van historische cijfers en data van de vastgoedbeleggingsmarkt is de interesse bij institutionele beleggers toegenomen.

IVBN heeft in 2005 een uitgebreid document gepubliceerd waarin vastgoed als beleggingscategorie centraal staat. In de tijdens het lustrum gepresenteerde publicatie wordt onder andere ingegaan op de karakteristieken van vastgoed, de diverse beleggingsstijlen en -strategieën, risico en rendement en benchmarking. Ook wordt aandacht besteed aan de verschillen tussen beleggen in direct en indirect vastgoed en het onderscheid tussen privaat (niet beursgenoteerd) en beursgenoteerd vastgoed. Tevens wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen en trends in de afgelopen periode. De publicatie is gericht op een brede doelgroep van onder meer pensioenfondsbestuurders, leden van beleggingscommissies en consultants op het gebied van ALM.

2.2 Aanbevelingen vastgoedmaatschappen en CV's

Aanbevelingen

IVBN heeft begin 2005 een tiental aanbevelingen gedaan inzake vastgoedmaatschappen en CV's. Professionele partijen maken zich grote zorgen over de afbreukrisico's voor de gehele vastgoedsector van niet professionele vastgoedmaatschappen en CV's die zich specifiek richten op particulieren. De tien aanbevelingen voor maatschappen en CV's zijn:

1. lidmaatschap - van de aanbieders - van een landelijke erkende branchevereniging die zich richt op zelfregulering van de sector en vergroting van de transparantie;
2. de verplichte hantering van een compliance regeling / code of ethics;
3. verscherpt en permanent toezicht op de aanbieders;
4. verplichte en gedegen risicoanalyse;
5. voorgeschreven rendementsanalyses op basis van de uniforme uitgangspunten van de ROZ/IPD Vastgoedindex;
6. transparantie in fee's en kosten;
7. uniforme voorschriften voor verslaglegging en commerciële rapportages;

8. onafhankelijk toezicht op de verslaglegging en de naleving van de regelgeving;
9. professioneel vastgoedbeheer; en
10. een zorgplicht voor aanbieders.

Als extra punt wil IVBN dat er voor participanten die aan maatschappen en CV's willen meedoen, een onderzoeksplicht komt. Zij moeten zich terdege vergewissen van de risico's van de belegging en in het bijzonder letten op het trackrecord, de integriteit én het commitment van het management.

2.3 Researchseminar IVBN en ROZ/IPD: liquiditeit

Tweede researchseminar IVBN en ROZ/IPD over liquiditeit van onroerend goed

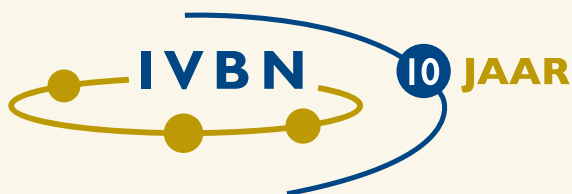
In oktober 2005 vond de tweede door IVBN en de ROZ Vastgoedindex georganiseerde researchbijeenkomst plaats. Het thema van de middag was de liquiditeit van onroerend goed. Mede aanleiding voor dit onderwerp was het eerste researchseminar in 2004 - met als thema onroerend goed als beleggingscategorie - waarbij een groot deel van de discussie zich richtte op (il)liquiditeit en de gevolgen hiervan voor de vast te stellen risicopremie op vastgoed. Dagvoorzitter René Hogenboom (Altera Vastgoed en bestuurslid IVBN) gaf aan dat er nog veel onbekend is over liquiditeit van beleggen in vastgoed in relatie tot aandelen en obligaties, en het onderwerp is als zodanig dan ook illustratief voor de verdere positionering van vastgoed als beleggingscategorie. Daarna was het woord aan een vijftal sprekers over de diverse aspecten van liquiditeit van vastgoed. Henk Brouwer van het Amsterdam Effectenkantoor ging in op de liquiditeit van genoteerd vastgoed. Norbert Bol (Kats en Waalwijk Vastgoedvermogensbeheer) sprak over de liquiditeit van niet genoteerde vastgoedondernemingen. Tom Berkhout van de Universiteit Nyenrode ging vervolgens in op de liquiditeit van maatschappen aan de hand van onderzoek naar de optimale allocatie van vastgoed in de beleggingsportefeuille van particulieren. Aart Hordijk (ROZ/IPD) presenteerde onderzoek uitgevoerd binnen de ROZ/IPD Vastgoedindex met betrekking tot de liquiditeit van direct vastgoed. Tot slot sprak Fons Lute van de Blue Sky Group als belegger over zijn visie op de liquiditeit van vastgoed op basis van economische theorie en het gedrag van beleggers. De middag werd afgesloten met een paneldiscussie onder leiding van Peter van Gool (ASRE, SPF Beheer).

2.4 IVBN Scriptieprijs

Voor het derde jaar werd de IVBN Scriptieprijs uitgereikt. Bert Teuben was dit jaar de winnaar. Hij studeerde af aan de Technische Universiteit Eindhoven op het onderwerp "In which European high streets should property investors shop?". Voor de IVBN Scriptieprijs 2005 nomineerde de jury uit 18 inzendingen daarnaast de scripties van Lisette Sala (Rijksuniversiteit Groningen), Risico en rendement van besloten vastgoedbeleggingen en Toon van Hulst (Amsterdam School of Real Estate), De disconteringsvoet voor taxaties.

3. Activiteiten IVBN in 2005

3.1 Lustrumviering 10 jaar IVBN



Op 3 november vierde IVBN haar tweede lustrum. Het was een zeer geslaagde middag die zich afspeelde in het uiterst stijlvolle kasteel De Haar te Haarzuilen. Met ongeveer 160 gewaardeerde gasten was de opkomst naar wens. Na de lunch nam voorzitter Ronald Smeets als eerste spreker het woord. In zijn jubileumrede belichtte hij het succes van vastgoed als belegging voor institutionele partijen. Vervolgens ging de gastspreker, de heer Rinnooy Kan (Raad van Bestuur ING Groep, inmiddels benoemd tot SER-voorzitter) in op de toekomst van vastgoedbeleggingen. De voorzitter overhandigde hem daarna het eerste exemplaar van de Vastgoedwijzer. De acteur Henk van Ulsen was de laatste spreker met gedichten bij verschillende kunstwerken. Een aantal violisten bracht vanaf de balustrade in de Grote Zaal enkele muziekstukken ten gehore. Tijdens de aansluitende receptie richtte minister Dekker zich tot de aanwezigen met een persoonlijke speech over IVBN en bracht zij een toast uit. Zij nam vervolgens het eerste exemplaar van het rapport "Vastgoedmarkt en vergrijzing" in ontvangst, waarbij ze de conclusie onderschreef dat er een grote opgave ligt voor institutionele beleggers op het gebied van vastgoed en vergrijzing.

3.2 Vastgoedmarkt en vergrijzing

Eén van de publicaties die is uitgebracht ter gelegenheid van het lustrum van IVBN betreft een onderzoek van de Stec Groep naar de gevolgen van de vergrijzing op de Nederlandse vastgoedmarkt. In deze studie zijn de gevolgen van de vergrijzing voor de woningmarkt, de winkelmarkt en de kantorenmarkt onderzocht. Een van de voornaamste conclusies uit het rapport luidt dat als het al zou lukken om 40% van de nieuwbouw aan woningen specifiek voor ouderen geschikt te maken, er dan nog er een enorm tekort aan voor ouderen geschikte woningen dreigt.

Enkele andere conclusies op het gebied van woningen zijn:

- meer vraag naar speciale ouderenwoningen in de bestaande stad;
- ouderen vertonen een lage verhuisgeneigdheid en verhuizen in het algemeen niet over grote afstanden;
- senioren hebben vaker voorkeur voor huren;
- en de markt voor zorg en andere diensten groeit sterk.

Conclusies uit het onderzoek betreffende de winkelmarkt luiden onder andere:

- de vraag naar winkelruimte zal slechts beperkt worden beïnvloed door de vergrijzing;
- nieuwe kansen voor stadsdeelcentra en buurtcentra door de verminderde mobiliteit van ouderen;
- en winkels zullen moeten inhaken op de behoefte aan nieuwe producten, meer service en persoonlijke aandacht.

Wat betreft de kantorenmarkt zullen de gevolgen van vergrijzing minder direct merkbaar zijn. De dalende beroepsbevolking remt de behoefte aan kantoorruimte, maar toch wordt nog een lichte groei verwacht van de kantoorwerkgelegenheid en daarmee ook een lichte groei van kantoorruimtes. De locatie en de aantrekkelijkheid van kantoren zullen belangrijker worden door de schaarste aan werknemers.

3.3 Werkgroep Woningen

Onder het voorzitterschap van Menno Maas (AMVEST), heeft de werkgroep Woningen in 2005 vier keer vergaderd. In het jaar 2005 was de inbreng van deze werkgroep van zeer groot belang voor de lobbyactiviteiten voor het huurbeleid. De leden, en met name de leden uit deze werkgroep van de klankbordgroep huurbeleid, hebben hiervoor veel werk verzet. (zie 1.1 en 1.2).

Naast het huurbeleid heeft de werkgroep gesproken over:

- marktontwikkelingen;
- gedragscode verkoop huurwoningen;
- het LOHV (zie 3.7);
- de aanpassing van het BBSH (zie 1.3);
- de jaarlijkse IVBN Huurenquête;
- een eventuele ontwikkeling van een database (barometer) voor nieuwbouw huurwoningen en huurwoningen in het hogere segment;
- een eventuele campagne voor huren in de marktsector;
- plaatsing van beleggerswoningen op Funda;
- rapport commissie Leemhuis (zie 1.4).

Drie maal werd aan het eind van de bijeenkomsten een presentatie verzorgd. De eerste presentatie werd verzorgd door de heer drs. Willem-Frederik Metzelaar van MB-ALL over de bestrijding van onrechtmatige bewoning. Tijdens de tweede vergadering hield Maaïke Vegter, student TU Delft een presentatie. Zij deed (onder begeleiding van OTB Delft) een onderzoek naar de (on)mogelijkheden van institutionele beleggers op het gebied van woon-zorgcombinaties voor ouderen. Aan het eind van de derde vergadering werd een presentatie verzorgd door drs. ing. Bert de Graaf en Peter Smit van Ecorys-Kolpron. Ecorys beschikt over een database van vooral nieuwbouw koop, maar ook nieuwbouw huur. Ecorys was gevraagd of zij mogelijk iets voor ons kunnen betekenen bij het tot stand brengen van de IVBN Barometer huurwoningen.

3.4 Werkgroep COG

In de werkgroep Commercieel Onroerend Goed, met als voorzitter Henk de Bakker (Corio Nederland Retail), staan de ontwikkelingen op de kantoren-, winkel- en in mindere mate bedrijfsruimtemarkten centraal. Deze bijeenkomsten worden regelmatig gecombineerd met het bezoek aan een bijzondere locatie waar een rondleiding en/of presentatie volgt. De werkgroep is in 2005 vier maal bijeen geweest, waarbij tweemaal op locatie. In juni is een bezoek gebracht aan het Oosterdokseiland in Amsterdam en in november aan het kantoorgebouw World Port Center op de Kop van Zuid in Rotterdam.

In de werkgroep COG is naast relevante ontwikkelingen en trends onder meer aandacht besteed aan diverse wet- en regelgeving, de Nota Ruimte en dan met name het locatiebeleid, transformatie van kantoren (naar woningen), wonen boven winkels, de rol van bedrijfshuuradviescommissies en de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte.

3.5 Werkgroep Professionaliseren

De werkgroep Professionaliseren, met als voorzitter René Hogenboom (Altera Vastgoed) is in het verslagjaar vier keer bijeen geweest. De voornaamste doelstelling van deze werkgroep is de verdere professionalisering van de vastgoedbeleggingssector. Door de werkgroep is in 2005 onder meer gewerkt aan een voorstel voor het vastleggen van huur- en beleggingstransacties. Tevens zijn aan de hand van enkele presentaties diverse onderwerpen verder uitgediept. Dit betrof onder andere de effectieve huur van kantoren (markthuurniveau in relatie tot vraag-/aanbodverhouding) en SAS70 - de controlestandaard die richtlijnen beschrijft inzake de procesbeheersing bij zogeheten service organisations zoals onder meer (vastgoed)vermogensbeheerders. Ook diverse andere onderwerpen (zie elders) zijn tot stand gekomen onder auspiciën en/of medewerking van de werkgroep Professionaliseren. Dit betreft onder meer de Vastgoedwijzer, de IVBN Scriptieprijs, het onderzoek Vastgoedmarkt en vergrijzing, en het researchseminar over liquiditeit.

3.6 Werkgroep Vastgoedmanagement

Het jaar 2005 betekende eveneens de formele start van de IVBN-werkgroep Vastgoedmanagement. De centrale doelstelling van deze werkgroep is verbetering van de kwaliteit van het vastgoedmanagement, zowel op administratief, technisch als commercieel gebied. De werkgroep heeft zich het afgelopen jaar voornamelijk gericht op een tweetal zaken. Dit betreft ten eerste een model vastgoedmanagementovereenkomst, welke kan worden gebruikt bij afspraken tussen belegger en vastgoedmanagementorganisatie. Het raamwerk van het model bestaat uit een juridische overeenkomst aangevuld met verplichte en facultatieve bijlagen plus een toelichting. Afhankelijk van de mate waarin een belegger het vastgoedmanagement uitbesteedt, kan gekozen worden voor bijlagen betreffende het administratief, commercieel en technisch vastgoedmanagement. In de verplichte bijlagen wordt ingegaan op aspecten als vergoedingen, tijdsplanning en werkzaamheden bij beëindiging.

Naast deze model vastgoedmanagementovereenkomst heeft de werkgroep zich eveneens bezig gehouden met de uitwisseling van (financiële) informatie tussen belegger en vastgoedmanager. Door uniformering van de zogeheten grootboekschema's valt nog een groot efficiencyvoordeel te behalen bij deze informatie-uitwisseling. Dit schema zou tot een nieuwe 'industriestandaard' moeten leiden, waarmee gemakkelijker aan de vaak (op detailniveau) uiteenlopende informatie-

behoefte van vastgoedbeleggers kan worden voldaan. Op deze manier kunnen bij zowel belegger als vastgoedmanager de nodige efficiencyvoordelen worden behaald.

De verwachting is dat in 2006 de model vastgoedmanagement-overeenkomst en het uniforme rekeningschema kan worden vastgesteld. Een belangrijke gesprekspartner van IVBN op het gebied van vastgoedmanagement is NVM VGM, waarbij een groot deel van de vastgoedmanagers is aangesloten. De werkgroep zal dan ook in overleg met deze partij en anderen een zo groot mogelijk draagvlak creëren om uiteindelijk de kwaliteit van het vastgoedmanagement op een hoger niveau te tillen.

3.7 LOHV en Woonbond

In het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV) is in 2005 weer overleg geweest tussen Aedes, Vastgoedbelang, de Woonbond en IVBN. Het ministerie van VROM heeft het LOHV meerdere malen om advies gevraagd, maar opnieuw bleek dat het moeilijk was door de uiteenlopende belangen een eensluidend advies te geven. Daarom is ook wel afzonderlijk geadviseerd richting de politiek.

Het LOHV is door minister Dekker gevraagd om een advies uit te brengen over de modernisering van het WoningWaarderingsStelsel (het WWS). Hierin gaf de minister al aan dat zij voornemens was de punten voor woonomgeving, woonvorm en aftrek voor hinderlijke situaties te vervangen voor een aan de WOZ-waarde gerelateerde waarde. Over dit advies kon het LOHV het niet eens worden en de vier partijen hebben afzonderlijk gereageerd. IVBN heeft aangegeven achter de introductie te staan van de WOZ-waarde in het WWS. Naast de voorgestelde eigenschappen, kon wat IVBN betreft ook de punten voor oppervlakte vervangen worden door een WOZ-factor. Wel gaf IVBN aan dat het van belang is dat de kwaliteit achter de gevel (die slechts in beperkte mate terugkomt in de WOZ-waarde) niet ook op basis van de WOZ-waarde gewaardeerd dient te worden.

In 2005 heeft IVBN ervoor gekozen afstand te nemen van een landelijke LOHV modelregeling voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). De leden van IVBN zullen de huidige wettelijke regeling rond het ZAV-beleid (blijven) volgen, zoals ook in het IVBN ZAV-beleid is verwoord. Dat betekent dat IVBN-leden in voorkomende gevallen bij het verlenen van toestemming om een ZAV aan te brengen, daaraan de voorwaarde kunnen verbinden dat de ZAV aan het eind van de verhuurovereenkomst er op kosten van de huurder uitgehaald

moet worden. IVBN is er van overtuigd dat daarmee de huidige praktijk rondom ZAV beter is gediend dan het door de verhuurder "veiligheidshalve" weigeren van een ZAV omdat het de verhuurbaarheid zou schaden of een waardedaling van de huurwoning tot gevolg zou hebben. In de beoogde landelijke modelregeling ZAV van het LOHV zou geregeld worden dat er een afwijkende onderhoud / vervangingsplicht voor de opvolgende huurder komt. Om dat laatste mogelijk te maken moet er dan een standaardregeling komen, die het mogelijk maakt om af te wijken van de (dwingend) wettelijke tekst over die onderhoud / vervangingsplicht, die namelijk bij de verhuurder ligt. Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang gaan wel door met een landelijke modelregeling ZAV.

Over de afrekening van de servicekosten is wel een eensluidend advies uitgebracht. Daar was een probleem ontstaan omdat per 1 januari 2005 in het nieuwe huurrecht is afgestapt van het gebroken boekjaar voor de afrekening en is overgestapt op een afrekening per kalenderjaar. Daarnaast is de termijn om af te rekenen gereduceerd naar een half jaar. Het probleem was dat stookkosten bijvoorbeeld wel vaak per boekjaar afgerekend worden, waardoor een rekening een half jaar blijft liggen voordat die op de huurder verhaald kan worden. Ook zijn er veel VvE's die een boekjaar hanteren van 1 juli tot 1 juli. In dat geval is het niet mogelijk om aan de wettelijke vereiste te voldoen om per kalenderjaar af te rekenen. Het LOHV heeft voorgesteld om een keuzemogelijkheid op te nemen voor de termijn van twaalf maanden waarover jaarlijks de afrekening plaatsvindt. Daarnaast is geadviseerd om de termijn van zes maanden waarbinnen de afrekening naar de huurder gestuurd moet worden te handhaven. Over de rappelprocedure heeft VROM ook advies gevraagd, maar heeft het LOHV door het verschil in standpunten nog geen advies kunnen geven.

Met het oog op de toekomst van de huurgeschillenbeslechting, heeft het LOHV aangegeven het eens te zijn met het ministerie van VROM om de huidige huurcommissies om te vormen naar een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). Met een door het ministerie voorgestelde private geschilbeslechting en beperkte rijksbetrokkenheid heeft het LOHV echter niet in kunnen stemmen.

3.8 ROZ-congres: effecten beperking hypotheekrente-aftrek

Op 13 september organiseerde de ROZ een congres, waarin de resultaten van een studie werden gepresenteerd. Ecorys heeft in opdracht van de ROZ onderzoek gedaan naar de effecten van een eventuele beperking van de hypotheekren-

teaftrek. Een van de conclusies is dat bij volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek een daling van de huizenprijzen veroorzaakt wordt van 30 procent en een afname van de nieuwbouwproductie en het transactievolume van eenderde in de eerste vijf jaar. Dit is het scenario dat in het onderzoek wordt behandeld met de grootste gevolgen. Andere scenario's die zijn onderzocht zijn maximering van de hypotheekrente aftrek tot 50 procent, normering van de aflossing in 30 jaar, een uniform tarief van 42 procent en overheveling van box 1 naar box 3, waar een tarief van 30 procent van toepassing is. De gevolgen zullen het grootst zijn voor de hoge inkomensgroepen. Wat de gevolgen voor de huursector zijn, is volgens Ecorys moeilijk voorspelbaar. In het onderzoek worden aanbevelingen gedaan die te maken hebben met geleidelijke invoering, snelle besluitvorming en perfecte timing (als de economie opleeft). In de VROM-begroting wordt nog weinig aandacht besteed aan een eventuele beperking van de hypotheekrenteaftrek. In 2006 komt het Centraal Planbureau met een onderzoek over dit onderwerp.

3.9 Ledenvergaderingen

De eerste ledenvergadering in 2005 werd gehouden in het Rosarium te Amsterdam, met een presentatie van de Hay Vastgoed Survey over de beloningsstructuur voor de vastgoedsector. De tweede ledenvergadering werd voorafgaand aan de jaarlijkse Middenburgbijeenkomst gehouden. De Middenburgbijeenkomst werd op 13 juni georganiseerd met als extern spreker de heer ir. Th. F. Kockelkoren MBA, directeur van de Autoriteit Financiële Markten en onder meer verantwoordelijk voor een deel van het toezicht op financiële instellingen en voor het vormgeven van de nieuwe taken van de AFM. Hij sprak met name over het toezicht op de vastgoedmaatschappijen en CV's en de ook door AFM gewenste zelfregulering van de sector. De jaarlijkse studiereis, tevens zeer belangrijke verenigingsactiviteit, werd eind mei georganiseerd met als bestemming Praag. Eind september werd de derde ledenvergadering gehouden in de ITO-toren aan de Amsterdamse Zuidas, waar IVBN te gast was bij Houthoff Buruma. Voor informatie over het lustrum zie 3.1.

Lijst van persberichten 2005

12 december 2005	Minister vergroot doelgroep corporaties
11 december 2005	Minister Dekker presenteert morgen plannen met corporaties
3 november 2005	IVBN tien jaar actief
3 november 2005	IVBN presenteert Vastgoedwijzer
3 november 2005	IVBN presenteert resultaten Stec-studie naar vergrijzing
4 september 2005	IVBN reageert op ophef brief Kroes
17 mei 2005	IVBN in reactie op rapport Cie De Boer
14 april 2005	Splitsing activiteiten corporaties noodzakelijk
15 maart 2005	Overheden en politici onderschatten betekenis vastgoedbeleggers
15 maart 2005	IVBN twijfelt over 20.000 nieuwe huurwoningen en over convenant met minister. Beschermende maatregelen in gespannen woningmarkten werken marktcontrair
17 februari 2005	IVBN: stel op regionaal niveau adviescommissie voor detailhandel in
1 februari 2005	Bert Teuben winnaar IVBN Scriptieprijs 2005
27 januari 2005	IVBN doet tien aanbevelingen voor vastgoedmaatschappen en CV's
11 januari 2005	IVBN presenteert aanbevelingen jaarverslaggeving
4 januari 2005	IVBN wijst huurprijsmaximering af; WOZ ongeschikt als individueel prijsplafond

IVBN Publicaties 2005

Vastgoedwijzer; jubileumuitgave (november 2005)

Vastgoedmarkt en vergrijzing; jubileumuitgave i.s.m. de Stec Groep (november 2005)

De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland 2004 (oktober 2005)

IVBN-Scriptieprijs 2005 "In which European high streets should property investors shop?" (mei 2005)

Jaarverslag 2004, Verslag van de activiteiten (maart 2005)

Aanbevelingen voor de Jaarverslaggeving (januari 2005)

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2006

Bestuur

De samenstelling van het bestuur is als volgt:



mr. R.W.M. Smeets
Fortis Vastgoed
voorzitter



drs. M.W.A. Maas
AMVEST
vice-voorzitter



E.A. Erenst
Interpolis Vastgoed
secretaris



ing. G.J. Jautze
ING REIM
penningmeester



ir. H. de Bakker
Corio Nederland
Retail
bestuurslid



drs. R.J.M. Hogenboom
Altera Vastgoed
bestuurslid



ing J.J.M. Reijnen
Nieuwe Steen
Investments
bestuurslid

Bureau

drs. F.J.W. van Blokland
drs. S.G.J. van der Gaast
ir. B.S. Binnerts
M.C.A. van de Sandt
drs. S.C.L. Olie

directeur
beleidsadviseur
beleidsadviseur (per 1 april)
bureau­manager
bureau­manager (tijdelijk)



drs. S.C.L. Olie



Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2006

Werkgroep Woningen

drs. M.W.A. Maas	AMVEST <i>voorzitter</i>
P.J.G. Appeljan	Interpolis Vastgoed
P.F. Blijenburg	Altera Vastgoed
mr. Ch.H. Gerbrands	Fortis Vastgoed
C.A.J. Hendrikx bc MSRE	AZL
J.A. Kasteel	BPF Bouwinvest
ing. C.J. Korver	Delta Lloyd Vastgoed
ing. E.C. de Koning MRE	Philips REIM
drs. M. Nuchelmans	Delta Natura Uitvaartverzekeringen
ir. G.J.A.M. Römgens	Vesteda Groep
F.C.M. Schoonhoven	NEWOMIJ
C.R.M. van Soelen	Mn Services
A. van Spaandonk	Achmea Vastgoed
J.D.M. Touw	AMVEST
J.W.J. Verheijen	Stienstra
drs. C.A.M. Vermolen MRICS	SPF Beheer
drs. H.W. Wensing	ING REIM

Werkgroep Commercieel Onroerend Goed

ir. H. de Bakker	Corio Nederland Retail <i>voorzitter</i>
ir. E-J. Bulstra	NEWOMIJ
ing. J. Gaasenbeek	Delta Lloyd Vastgoed
K.E. de Graaf	BPF Bouwinvest
drs. ir. F.W. Hendriksen	Kantoren Fonds Nederland
R. Hogenes	Altera Vastgoed
B.J. Jongeneel	Oranje-Nassau Vastgoed
mr. E.C. van Langeveld MRE	Vasloc Beheer
L. Lantinga	Redevco Nederland
drs. P.J.Th.M. Loeffen of drs. M. Nuchelmans	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
drs. R.M.R.M. Michels	Rodamco Europe
W.L. van der Molen of R. Roggeveen	Mn Services
E. Poort	Bouwfonds Asset Management
drs. B.Y. Reidsma	Arlington Property Investors Europe
C.J.A.M. Segeren MRE	Fortis Vastgoed

R.J.J.M. Storms	Nieuwe Steen Investments
M. van Veghel	Philips REIM
ing. J. Vermaas	ING REIM
R.S. Vierkant of drs. D. Gort	Achmea Vastgoed
drs. J. Visser MRE	Corio Nederland Kantoren
drs. E. van de Woestijne	Wereldhave Management Nederland

Werkgroep Professionaliseren

drs. R.J.M. Hogenboom	Altera Vastgoed <i>voorzitter</i>
ir. S.J. Gorter	Philips REIM
P. de Haas MRE MRICS	PGGM
G. van Hooydonk	Mn Services
X. Jongen	ING REIM
drs. G.J. Kapiteyn RBA	Altera Vastgoed
drs. P.C.J. Nelisse MRICS	Stichting ROZ Vastgoedindex
ir. G.J.A.M. Römgens	Vesteda Groep
S. Stevens MRICS	Arlington Property Investors
M.J. Sulzle MRE	SPF Beheer
J.L.M. van Susante	Bouwfonds Asset Management
drs. D.Vos	Redevco
drs. R.A. Vroom	BPF Bouwinvest
drs. C.L. Worms RBA	Achmea Vastgoed

Werkgroep Vastgoedmanagement

ing. J.J.M. Reijnen	Nieuwe Steen Investments <i>voorzitter</i>
A.J. Dobben	ING REIM
J.A. Kasteel	BPF Bouwinvest
mr. P.J. Keller	Vesteda Groep
ing. C.J. Korver MRE of drs. M.J.F. van Hagen MRE	Delta Lloyd
C.E. Kievit	Corio Nederland Retail
W.L. van der Molen	Mn Services
W. Nijs MSRE	SPF Beheer
ing. D. Ottink	Interpolis Vastgoed
A. van Spaandonk	Achmea Vastgoed
J.D.M. Touw	AMVEST
C. Treure	KFN
C. Wintraecken	AZL

Ledenlijst per 1 januari 2006

A&O Services

Postbus 11, 2280 AA Rijswijk

Arlington Property Investors

Postbus 75035, 1070 AA Amsterdam

Achmea Vastgoed

Postbus 9251, 1006 AG Amsterdam

Altera Vastgoed NV

Postbus 25, 2000 AA Haarlem

AMVEST

Postbus 12446, 1000 AK Amsterdam Z.O.

AZL

Postbus 4471, 6401 CZ Heerlen

Bouwfonds Asset Management

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

BPF Bouwinvest

Postbus 637, 1000 EE Amsterdam

Corio NV

Postbus 8441, 3503 RK Utrecht

Dela Natura Uitvaartverzekeringen NV

Postbus 522, 5600 AM Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000, 1000 BA Amsterdam

Fortis Vastgoed BV

Postbus 2531, 3500 GM Utrecht

Generali Vastgoed

Postbus 1888, 1110 CC Diemen

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855, 1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463, 2509 LL 's-Gravenhage

Interpolis Vastgoed

Postbus 254, 2700 AG Zoetermeer

Kantoren Fonds Nederland

Postbus 2028, 3500 GA Utrecht

Mn Services

Postbus 5210, 2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ BV Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij

Postbus 5090, 1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments NV

Postbus 4145, 1620 HC Hoorn

Oranje Nassau Vastgoed BV

Postbus 22885, 1100 DJ Amsterdam Zuidoost

Pensioenfonds PGGM

Postbus 4001, 3700 KA Zeist

Philips Real Estate Investment Management

Postbus 80040, 5600 JP Eindhoven

Q-Park

Postbus 1166, 6201 BD Maastricht

Redevco Nederland BV

Postbus 1340, 1000 BH Amsterdam

Rodamco Europe

Postbus 22816, 1100 DH Amsterdam Zuidoost

SPF Beheer BV

Postbus 2030, 3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen BV

Postbus 56, 6400 AB Heerlen

Vasloc Beheer BV

Postbus 2075, 3500 GB Utrecht

VastNed Groep

Postbus 4444, 3006 AK Rotterdam

Vesteda Groep BV

Postbus 1211, 6201 BE Maastricht

Wereldhave NV

Postbus 85660, 2508 CJ 's-Gravenhage



**Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland**

'Huize Middenburg'
Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl