



JAARVERSLAG

2006

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 2007 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. Belangenbehartiging IVBN in 2006

- 1.1. Ontwikkelen binnen de fiscale beleggingsinstelling
- 1.2. Huurbeleid en betaalbaarheidshoofing huurwoningen
- 1.3. Het corporatiedossier
- 1.4. Versterking positie huurder
- 1.5. Wijziging woningwet (NB ook van belang voor COG)
- 1.6. Energieprestatie van gebouwen

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector

- 2.1 Seminar vastgoedderivaten
- 2.2 4^e IVBN-Scriptieprijs februari 2006; thema Vergrijzing
- 2.3 Research seminar IVBN - ROZ VGI - VBA: "Duration"
- 2.4 Aanvulling aanbevelingen jaarverslaggeving

3. Overige activiteiten IVBN in 2006

- 3.1 Werkgroep Woningen
- 3.2 Werkgroep COG
- 3.3 Werkgroep Professionaliseren
- 3.4 Werkgroep Vastgoedmanagement
- 3.5 Ledenvergaderingen
- 3.6 Actualisering IVBN Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen

Lijst van persberichten

Lijst van publicaties

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2007

Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2007

Ledenlijst per 1 januari 2007

Voorwoord

Het jaar 2006 was voor de institutionele vastgoedsector opnieuw een goed beleggingsjaar. De ROZ Vastgoedindex liet opnieuw uitstekende cijfers zien over totaalrendement, direct en indirect rendement in de verschillende beleggingscategorieën.

Jaarrendementen 2001-2006 (in %)						
	2002	2003	2004	2005	2006	Gemiddeld over 12 jaar
Aandelen	-32,3	7,6	5,1	32,5	18,5	11,1
Obligaties	9,5	8,0	4,7	11,2	-1,1	7,5
Vastgoed						
totaal rendement	8,8	7,1	7,7	10,2	12,5	12,1
direct rendement	6,1	6,0	6,0	5,8	5,6	6,4
indirect/waardegroei	2,6	1,1	1,7	4,2	6,6	4,8

Bron: ROZ Vastgoedindex

De Nederlandse politiek neemt besluiten die voor het functioneren van de vastgoedsector buitengewoon belangrijk kunnen zijn. Een voor het functioneren van de woningmarkt en het investeringsklimaat noodzakelijke herziening van het huurbeleid kwam uiteindelijk helaas niet tot een afronding en is inmiddels door het nieuwe kabinet verworpen. De mogelijkheden voor fiscale afschrijvingen op beleggingsvastgoed zijn met ingang van 1 januari 2007 sterk ingeperkt, hetgeen een verslechtering van het investeringsklimaat betekent. Positief was, dat het Ministerie van Financiën in 2006 is gekomen met een oplossing voor het (her-)ontwikkelen van vastgoed binnen een fiscale beleggingsinstelling. IVBN heeft zich daar sinds februari 2001 hard voor gemaakt.

Op het aandachtsgebied professionalisering bracht IVBN een standaard beheercontract tot stand. De discussie tussen eigenaren en beheerders over contractvormen, kwaliteit van dienstverlening en vergoedingen loopt al jaren en met het nieuwe standaardcontract en de daarbij behorende afspraken over definities en rekeningschema's zal de efficiency toenemen en is meer sprake van gelijkwaardige partners. Rond vastgoedderivaten en 'duration' van vastgoed werden (samen met andere partijen) goedbezochte seminars georganiseerd en de aanbevelingen voor de jaarverslaggeving werden herzien en uitgebreid. De transparantie in de vastgoedsector wordt daarmee verder vergroot.

Ook de vereniging zelf onderging vernieuwing. Zo werden in het verslagjaar de statuten en het Huishoudelijk Reglement aangepast. Daardoor wordt het nu ook mogelijk voor buiten-

landse institutionele beleggers in Nederlands vastgoed om zich aan te sluiten bij de IVBN en kunnen Nederlandse indirect in vastgoed beleggende institutionele beleggers geassocieerd lid worden. Het institutionele karakter van de vereniging blijft echter centraal staan. Voorts werd de IVBN Gedragscode bij Verkoop van Complexen Huurwoningen herzien en aangescherpt.

In juni 2006 trad de heer Ronald Smeets af als voorzitter, nadat hij eerder drie jaar als bestuurslid en drie jaar als voorzitter leiding had gegeven aan de vereniging. Vice-voorzitter de heer Menno Maas maakte de overstap van Amvest naar ING RE Development en legde daarom zijn bestuursfunctie neer. IVBN is hen veel dank verschuldigd voor de vele uren die zij, naast hun primaire functie bij de leden, in de vereniging hebben willen en kunnen stoppen. In hun plaats werden drie nieuwe bestuursleden benoemd: de heren Onno Breur, als interim voorzitter (tot 1 januari 2008), Egbert Dijkstra en Lorenzo Dorigo als lid.

Het jaarverslag geeft een beeld van het vele werk dat door de vereniging is verzet. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten, niet in laatste plaats aan de medewerkers van het bureau.

Namens het bestuur,
O. Breur, voorzitter
Ir. H. de Bakker, secretaris

1. Belangenbehartiging

1.1 Ontwikkelen binnen de fiscale beleggingsinstelling

In een besluit van 22 februari 2001 verbood toenmalig staatssecretaris van Financiën Bos alle ontwikkelingsactiviteiten binnen een fiscale beleggingsinstelling, met als potentiële sanctie statusverlies. Hiermee ontstond een onzekere en daardoor ook onwerkbaar situatie. Het standpunt van marktpartijen was, dat bij een actief portefeuillebeheer een beperkte mate van (her)ontwikkeling onontbeerlijk is om de waarde te beschermen. De afgelopen jaren heeft IVBN met het Ministerie van Financiën naar een oplossing gezocht. Dat bleek een complex en daarom langdurig proces. Begin september 2006 werd een wetsvoorstel gepubliceerd waarin de mogelijkheid wordt geboden om binnen een fbi een belaste dochter te hebben, waarbinnen alle (her)ontwikkelingsactiviteiten van de fbi kunnen plaatsvinden. Over deze ontwikkelingen moet tegen het normale vennootschapstarief worden afgerekend. Aangezien de grens tussen het uitvoeren van (groot) onderhoud en (her-)ontwikkeling niet altijd duidelijk kan worden getrokken, is er gekozen voor een “safe haven”. Volgens deze definitie is er nog steeds sprake van “beleggen” als een investering in verbetering of uitbreiding van vastgoed minder bedraagt dan 30% van de WOZ-waarde van het vastgoed, direct voorafgaande aan de aanvang van de werkzaamheden. Met de gekozen oplossing worden ook de concurrentieverhoudingen met commerciële ontwikkelaars niet verstoord. IVBN heeft de Tweede Kamer opgeroepen het wetsvoorstel te steunen. Naar verwachting zal het wetgevingsproces in het voorjaar van 2007 worden afgerond.

1.2 Huurbeleid en betaalbaarheidsheffing huurwoningen

Het verslagjaar 2006 heeft sterk in het teken gestaan van de discussie rond het huurbeleid en betaalbaarheidsheffing met als belangrijke inzet van de zijde van het Ministerie van VROM een overigens beperkte liberalisering van de huurwoningmarkt. Deze beide onderwerpen hebben zeer veel tijd en energie gevergd van IVBN, zowel van de leden als van het bureau. Helaas kreeg de discussie een sterke politieke lading die een afweging van alle belangen op zakelijke gronden moeilijk maakte.

Verkeerde beeldvorming

De plannen voor de modernisering van het huurbeleid en de mogelijkheden om gereguleerde woningen op een andere manier te liberaliseren, zijn in 2004 gepresenteerd door toenmalig minister Dekker. Tegen de plannen is breed maatschappelijk verzet ontstaan, voor een belangrijk deel veroorzaakt door een vertekende beeldvorming. De plannen werden in de Tweede Kamer dan ook slecht ontvangen.

Zo ontstond het beeld dat zittende huurders getroffen konden worden door een liberalisering ineens, resulterend in een “huurexplosie”. Dit beeld was echter absoluut onjuist: zittende huurders zouden onveranderd bescherming blijven genieten (óók ná 2010). De liberalisatieplannen hadden alleen betrekking op *nieuwe* verhuringen en zouden alleen doorgang vinden als in 2008 of 2010 zeer forse nieuwbouwplannen zouden zijn gerealiseerd. De Tweede Kamer ging helaas ook voorbij aan de huidige praktijk, waarin de kwalitatief betere huurwoningen (met 143 of meer WWS-punten) ná het vrijkomen van een huurwoning, voortaan geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Het kunnen liberaliseren van huurwoningen ná mutatie van de huurder is met name voor het bezit van woningbeleggers belangrijk: een zeer groot deel van hun huurwoningen heeft immers de daarvoor benodigde kwaliteit.

Hoofdpijnen nieuw huurbeleid

In de politiek geladen discussie werden de effecten van een gemoderniseerd huurbeleid en de liberalisatie op het huurniveau overdreven. Het huurbeleid voorzag voor 75% van de gereguleerde huurwoningenvoorraad in reële termen in een huurstijging van 9,8% over een periode van vier jaar. De maximale huurprijs bleef voor dit deel van de voorraad onveranderd gebaseerd op het Woning Waardering Stelsel (WWS), dat slechts zou worden aangepast door invoering van een WOZ-factor. De aanpassing van het huurbeleid werd noodzakelijk geacht om de prijs-prestatieverhouding van individuele huurwoningen te kunnen verbeteren en daarmee een bijdrage te leveren aan een verbetering van de doorstroming binnen de huurmarkt en tussen huur- en koopmarkt. Het nieuwe huurbeleid zou betekenen dat 20% van de gereguleerde huurwoningen in een overgangsgebied terecht zouden komen. Deze huurwoningen zouden dan een jaarlijkse huurverhoging kunnen krijgen die 1% hoger is dan de 75% gereguleerd blijvende huurwoningen. Voorts zou het maximale huurprijsplafond 10% hoger komen te liggen. De totale huurstijging van deze huurwoningen zou over vier jaar maximaal 13,1% bedragen.

Nieuw was vooral de introductie van de WOZ waarde als basis voor liberalisatie in plaats van WWS-punten. Er werden vier regio's bepaald met verschillende WOZ waarden als grens voor (toekomstige) liberalisatie. De grenzen waren echter zeer hoog gekozen om te voorkomen dat er op termijn meer dan 25% huurwoningen zouden worden geliberaliseerd. (Overigens zou op basis van het WWS uiteindelijk zo'n 29% kunnen worden geliberaliseerd.) De 20% huurwoningen in het overgangsgebied mochten ná mutatie van de huurder

voor als nog niet geliberaliseerd worden verhuurd: deze huurwoningen bleven, dus ook na mutatie, een maximale huurprijs houden op basis van het aantal WWS-punten plus 10%. Voorwaarde voor het vervallen van het overgangsgebied was dat de woningbouwproductie in 2008 of 2010 sterk zou zijn vergroot, waardoor de druk op de huurwoningenmarkt én dus ook op de huurprijzen zou worden verlicht. Het al dan niet halen van de bouwproductie in een regio zou ertoe leiden dat in 2008 of 2010 het overgangsgebied in een aantal regio's wel en in andere regio's niet zou vervallen.

Register

IVBN had bereikt dat reeds geliberaliseerde woningen niet onder het nieuwe huurbeleid zouden vallen. Het Ministerie van VROM wilde daartoe een register instellen, waarin de reeds geliberaliseerde huurwoningen ingeschreven konden worden. Dit om te voorkomen dat ze (vanwege de hoge WOZ-grenzen) alsnog bij een nieuwe verhuring in het gereguleerde of het overgangsgebied zouden komen te vallen.

Probleem rond de nieuwbouw

Een apart probleem voor woningbeleggers vormde de dreigende huurprijsbeperking op nieuw gebouwde huurwoningen. Terwijl woningbeleggers de nieuwbouw van (geliberaliseerde) huurwoningen boven de €615 per maand aan het verdubbelen waren van circa 2000 per jaar naar tenminste 4000 nieuwe huurwoningen per jaar, betekende het voorgenomen nieuwe huurbeleid dat deze reeds geplande nieuwbouw, op basis van de hoge WOZ-grenzen, alsnog in het gereguleerde of het overgangsgebied gebied en dus onder de huurprijsregulering zou gaan vallen. IVBN heeft een intensieve actie tegen deze maatregel gevoerd met als resultaat dat er voor de reeds geplande nieuwbouw van dergelijke geliberaliseerde huurwoningen uitzonderingen gemaakt zouden gaan worden. De colleges van B&W konden daartoe een verklaring afgeven dat deze huurwoningen al in de planning zaten en als geliberaliseerd bedoeld waren. IVBN overlegde met de o.a. de gemeente Amsterdam en de VNG en kwam met een modelverklaring.

Huurheffing

Onderdeel van de In 2005 door minister Dekker geïntroduceerde plannen was een bezuiniging op de huurtoeslag, te financieren door de zogenaamde "betaalbaarheidsheffing" voor vrijwel alle verhuurders. Bij commerciële verhuurders was daarvoor geen draagvlak. De leden van de IVBN zouden buitenproportioneel hebben moeten bijdragen aan deze huurheffing, omdat zij relatief heel weinig huurtoeslagontvangers huisvesten en

omdat zij voor vrijwel ál hun huurwoningen (zelfs een groot deel van de reeds geliberaliseerde) moesten meebetalen. Via de website "Stop de Huurheffing" werden de argumenten tegen de huurheffing breed uiteen gezet. Het verzet van met name IVBN leidde ertoe dat minister Dekker de commerciële verhuurders 30% korting op de te betalen heffing verleende. IVBN bleef zich echter tegen dit onderdeel van het beleid ten principale verzetten. De (kritische) Eerste Kamer wilde het wetsontwerp op de betaalbaarheidsheffing echter pas behandelen in samenhang met de modernisering van het huurbeleid.

Vertraging en afstel

Door de politieke ontwikkelingen in juni 2006 liepen ook de plannen voor het nieuwe huurbeleid vertraging op. Onder leiding van minister Winsemius stemde de Tweede Kamer uiteindelijk op 31 oktober alsnog in met de sterk aangepaste plannen voor de modernisering van het huurbeleid en de betaalbaarheidsheffing. De plannen werden echter na de verkiezingen van november door de Eerste Kamer in december controversieel verklaard. Inmiddels zijn de plannen door het nieuwe kabinet ingetrokken.

Diverse gegevens huurwoningen in %					
	2002	2003	2004	2005	2006
direct rendement woningen	4,2	4,1	4,2	4,2	3,9
indirect rendement / waardegroei	4,0	2,9	3,2	5,7	7,2
exploitatiekosten per complex	26,6	27,2	25,1	24,5	25,3
Inflatie in het betreffende jaar	3,3	2,1	1,2	1,7	1,1
Gemidd. huurverhoging bij IVBN-leden	2,9	3,1	2,9	2,5	2,7

Bron: ROZ Vastgoedindex, CBS, IVBN-huurenquête

1.3 Het corporatiedossier

In december 2005 kwam de minister van VROM met de Beleidsvisie Toekomst Woningcorporaties, waarover in het jaarverslag over 2005 al is bericht. Deze visie zou meteen een antwoord moeten zijn in de richting van Eurocommissaris mevrouw Kroes, die zich in juni 2005 kritisch had uitgelaten over de staatssteun aan de woningcorporaties. De visie ging uit van een (bij voorkeur) juridische scheiding tussen de sociale en de commerciële activiteiten van corporaties, maar hield tevens een forse vergroting van de doelgroep voor de corporaties in.

Hoorzitting

In maart hield de Tweede Kamer een hoorzitting over de toekomst van de woningcorporaties. IVBN onderschreef de belangrijke maatschappelijke rol die corporaties in de Nederlandse context in het verleden gespeeld hebben en ook in de toekomst moeten blijven spelen. Problemen ontstaan echter op het moment dat er onduidelijkheid is over de taakafbakening van de doelgroepen van beleid en de daarbij behorende activiteiten. In de discussie vroeg IVBN dan ook aandacht voor de definiëring van wat als een sociale huurwoning moet worden beschouwd en stelde voor om de aftoppingsgrens voor huurtoeslag van circa € 480 - € 500 als grens te nemen. Tevens stelde IVBN voor om te blijven aansluiten bij de gebruikelijke definiëring van de doelgroep voor corporaties tot circa € 25.000 inkomen, zoals in de wet op de huurtoeslag is vastgelegd. IVBN pleitte er verder voor om een strikte juridische scheiding tot stand te brengen tussen de corporatie en de dochters waarin de zgn. commerciële activiteiten moeten worden ondergebracht, en dat in combinatie met effectief, inhoudelijk toezicht op het marktconform handelen van de commerciële dochters.

IVBN streeft samenwerking na tussen haar leden en de commerciële dochters van corporaties. VROM-regelgeving stelt echter dat commerciële dochters van corporaties voor 100% eigendom van een toegelaten instelling moeten blijven. Samenwerking wordt daardoor geblokkeerd en er is vanuit de markt geen toezicht op marktconformiteit.

Corporaties richten zich intussen aantoonbaar steeds meer op commerciële huurwoningen boven de € 500 huur per maand en zelfs op vrije sector huurwoningen boven de € 615. Ook de ontwikkeling en exploitatie van commercieel onroerend goed en andere commerciële activiteiten gaan steeds vaker onderdeel van de bedrijvigheid uitmaken. Zij concurreren daarmee rechtstreeks met marktpartijen. Die concurrentie kan bij onvoldoende toezicht en scheiding van activiteiten plaatsvinden met gebruikmaking van specifiek voor corporatie beschikbare staatssteun. In tegenstelling tot marktpartijen is er bij corporaties geen sprake van (extern afgedwongen) rendementsdoelstellingen en beschikt de corporatiesector daarnaast ook nog eens over een forse overmaat aan vermogen. Dat leidt steeds vaker tot oneerlijke concurrentie, marktverstoring en mededingingsproblemen.

De Tweede Kamer leek echter bereid om de corporaties een nog veel ruimer werkgebied te bieden en om de doelgroep niet te beperken.

Adviezen

Eind maart verscheen een advies van de Raad van Economische Adviseurs, een door de Tweede Kamer ingestelde adviesraad van toonaangevende economen. De REA pleitte voor een keuze: corporaties zouden of binnen het stelsel moeten blijven als echte sociale huisvesters met strikte regulering ofwel uit het stelsel moeten treden onder gelijktijdige afroaming van de overmaat aan vermogen. Behalve een gelijk speelveld bepleitte de Raad een aanzienlijk verdergaande liberalisering op de huurwoningenmarkt, wat de Raad ziet als een essentiële voorwaarde voor een daadwerkelijke hervorming op de woningmarkt.

Corporaties hebben de afgelopen jaren met impliciete of expliciete goedkeuring van de overheid hun werkerterrein steeds verder mogen oprekken. In combinatie met de uitgebreide directe en indirecte staatssteun staat dat volgens IVBN op gespannen voet met Europese regelgeving. Deze mening wordt ondersteund door een aantal gezaghebbende deskundigen. Dat is mede aanleiding geweest om in 2006 de voorbereidingen in gang te zetten voor een eventuele klacht bij de Europese Commissie. Over het al of niet indienen daarvan zal in 2007 een beslissing genomen worden.

Interessant was dat op 11 april onder andere door het Instituut voor Bouwrecht een expertmeeting werd georganiseerd over de woningcorporaties, waarvan later verslag werd gedaan in het blad Bouwrecht. Onder meer professor Hessel (UvUtrecht) stelde dat het antwoord van minister Dekker op de Brusselse vragen "niet Europa-proof" genoemd kon worden. Deskundigen als Prof. dr. P.J. Boelhouwer, ir. S.P.L. Kessels en dr. V.J.M. Smit concludeerden onder meer: "...kan meer algemeen geconstateerd worden dat er een hoge mate van vrijblijvendheid is gegroeid bij woningcorporaties. De organisaties zijn op afstand komen te staan van hun 'natuurlijke eigenaren', de huurders en de overheid en ervaren geen "tucht van de markt" en geen "tucht van de overheid". "Wat wel een stille revolutie genoemd kan worden, is dat de minister de aandachtsgroep veel ruimer definieert. Nu behoren huishoudens met een inkomen tussen de € 17.000 en € 25.000 (afhankelijk van leeftijd en aantal personen) tot deze groep. Deze inkomensgrenzen worden nu in één keer opgetrokken tot circa € 33.000 (...)."

Klacht bij de NMa

Gezien de ontwikkelingen rondom het woningcorporatiedossier heeft IVBN eind september moeten besluiten om een klacht in te dienen bij de Nederlandse Mededingingsautoriteit. Volgens de Mededingingswet, artikel 25b, moeten corporaties de lasten en baten van de door hen met staatssteun uitgevoerde Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) op adequate wijze scheiden van de baten en lasten van hun andere activiteiten. De klacht behelsde het verzoek aan de NMa om de bestaande verplichting tot scheiding van activiteiten ook daadwerkelijk af te dwingen.

Parlementaire behandeling

Op 21 september, vlak voordat minister Dekker aftrad, stuurde zij nog een brief naar de Tweede Kamer. De minister gaf daarin toe aan de aandrang vanuit de Tweede Kamer, zodat gemeenten en corporaties lokaal hogere grenzen dan de € 33.000 mogen hanteren. Ook vond de minister het akkoord om de staatssteun voorsnog op vrijwel het gehele bezit van corporaties van toepassing te laten blijven. Dit terwijl de minister zelf eerder had gesteld dat de circa 20% huurwoningen in het overgangsgebied eigenlijk niet met staatssteun zouden mogen worden geëxploiteerd. Voorts stelde de minister voor dat de corporaties (sociale) koopwoningen in de herstructurering ook met staatssteun zouden mogen verrichten. Ook verdween onder druk van de Kamer de voorkeur van de minister voor een juridische scheiding.

De Tweede Kamer vond overigens dat het corporaties niet toegestaan zou moeten worden om "vrije dochters" op te richten, die zich buiten de volkshuisvesting of het wonen zouden mogen begeven. De minister bleef er echter in volharden dat corporaties wél vrije dochters zouden moeten kunnen oprichten.

De discussies rond de nieuwe huurwetgeving en het corporatiedossier vereisten veelvuldig en diepgaand overleg met medewerkers van het Ministerie van VROM en andere belangenorganisaties. Ondanks de verschillen van inzicht op een aantal belangrijke punten werd dat overleg altijd op een open en zakelijke wijze gevoerd. Die sfeer is voorwaarde voor het bereiken van de voor alle betrokkenen best mogelijke oplossingen.

1.4 Versterking positie huurder

Voorstellen verbetering positie huurders(organisaties)

Met het controversieel verklaren van het huurbeleid eind 2006, zijn ook de voorstellen om de positie van huurders(organisaties) te verbeteren controversieel verklaard. Volgens de politiek zou met een verruiming van het huurbeleid namelijk tegelijk een versterking van de positie van huurders(organisaties) wenselijk zijn. Het is nu de vraag of en hoe het nieuwe kabinet in 2007 verder zal gaan met dit onderwerp.

IVBN Huurdersplatform

Het IVBN Huurdersplatform bestaat uit de vijf landelijke huurdersplatforms van Vesteda, Amvest, ING REIM, Stienstra en Delta Lloyd en praat over onderwerpen van algemeen belang met vertegenwoordigers van IVBN. Vanuit IVBN gezien heeft het IVBN Huurdersplatform haar nut in 2006 zonder meer bewezen. Via het overleg kon het platform op de hoogte worden gebracht van de inspanningen van IVBN rondom het huurbeleid en de betaalbaarheidshoefting. Het Huurdersplatform nam, net als IVBN, een afwijzend standpunt in rond de betaalbaarheidshoefting en heeft dat op eigen initiatief in een brief aan de vertegenwoordigers in de Tweede Kamer verwoord. Ook is het Huurdersplatform betrokken geweest bij het opstellen van de herziene en geactualiseerde versie van de IVBN Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen. Het platform is met IVBN van mening dat het een verbetering is ten opzichte van de oude code. IVBN ziet de toekomst met het Huurdersplatform met vertrouwen tegemoet. Het IVBN Huurdersplatform heeft aangegeven het overleg met IVBN op een andere wijze te willen organiseren. Hierbij wordt gedacht aan het werken aan bepaalde onderwerpen in verschillende themabijeenkomsten. De wens van het platform is om in deze themabijeenkomsten ook in gesprek te komen met IVBN-leden die (nog) geen platform hebben en met hun huurders. IVBN staat positief tegenover de voorgestelde richting die het platform aan het overleg zou willen geven en denkt met het platform na over een nadere uitwerking hiervan.

1.5 Wijziging woningwet; ook van belang voor COG

In 2006 is het besluitvormingsproces rond de woningwet afgerond. De gewijzigde woningwet zal per april 2007 van kracht worden. Deze wijziging zal ook voor beleggers in vastgoed (eigenaren) gevolgen hebben. Het wetsvoorstel, getiteld "Verbetering naleving, handhaafbaarheid en handhaving bouwregelgeving", is bedoeld om de bouwregelgeving meer en beter handhaafbaar te maken. De nieuwe Woningwet moet ervoor zorgen dat in het geval een gebouw niet aan de bouwregelgeving - Bouwbesluit 2003 en de gemeentelijke bouwverordening - voldoet, de gemeente voldoende instrumenten heeft om (onder meer) de eigenaar van het gebouw aan te spreken, zodat "niemand zijn verantwoordelijkheid kan ontlopen". Samengevat komen de wijzigingen in de woningwet neer op het volgende:

- Het systeem van aanschrijvingen wordt grotendeels geschrapt en strijd met het bouwbesluit en/of bouwverordeningen levert direct een overtreding van de Woningwet op;
- Ook tegen een nieuwe eigenaar (niet-bouwer) van een gebouw kan handhavend worden opgetreden, wanneer dat gebouw in strijd is met de bouwvergunning;
- De zorgplicht wordt geïntroduceerd;
- Overtreding van een deel van de bepalingen uit de Woningwet wordt een strafbaar feit;
- Gemeenten zijn straks verplicht tot het jaarlijks opstellen van een handhavingsplan.

1.6 Energieprestatie van gebouwen

In 2006 was IVBN via diverse overleggen betrokken bij de implementatie van de Europese richtlijn *Energy Performance of Buildings Directive*. Deze richtlijn verplicht tot het verstrekken van een energieprestatiecertificaat bij bouw, verkoop of verhuur van een gebouw. Op voor IVBN belangrijke onderdelen - onder meer het principe van representativiteit, geen verplichte keuring van installaties - lijkt VROM aan de bezwaren van gebouweigenaren (administratieve lasten) goeddeels tegemoet te zijn gekomen. In 2006 is de richtlijn nader uitgewerkt in het Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG) en de Regeling Energieprestatie Gebouwen (REG). Naar verwachting zal in de loop van 2007 (uiterlijk 1 januari 2008) de regeling daadwerkelijk in werking treden.

2. Professionalisering van de vastgoedsector

2.1 Seminar vastgoedderivaten

Eind januari 2006 werd door IVBN opnieuw een seminar georganiseerd over vastgoedderivaten (van vastgoed afgeleide producten). Na een eerder seminar van enkele jaren geleden, stonden op deze middag nieuwe ontwikkelingen op het gebied van vastgoedderivaten in zowel het Verenigd Koninkrijk als Nederland centraal. Onder de noemer Property Derivatives Seminar waren er deze middag Engelse bijdragen van Barclays Capital, Investment Property Databank, Property Interest Derivatives Group en Protego Real Estate. Daarbij werd vooral ingegaan op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en verschillende aspecten van vastgoedderivaten zoals de diverse mogelijke structuren en de beprijzing.

Nederlandse bijdrages waren er van Deloitte, IEF Capital, Mn Services en PGGM en handelden onder meer over de fiscale behandeling, het inflatieproduct en de plaats van derivaten in de beleggingsportefeuille. De middag stond onder leiding van dagvoorzitter Jean Klijnen van Bouwfonds Asset Management.

2.2 De vierde IVBN Scriptieprijs februari 2006; thema Vergrijzing

In 2006 is voor het vierde jaar de IVBN Scriptieprijs uitgereikt. De hoofdprijs ging naar Miranda van der Zalm die afstudeerde aan de TU Eindhoven / Tias Business school. De titel van haar scriptie luidde: "Wat is van waarde voor de woonconsument. Van aanbodgericht naar vraaggestuurd. Satisfiers & Dissatisfiers." De jury nomineerde daarnaast uit de 18 inzendingen de scripties van Patrick Laan, "Huren en ...zorgeloos genieten!" (ASRE), Hilke Nijmeijer, "Particuliere beleggers 'De optimale vastgoedportefeuille'" (TU Eindhoven) en Maaike Vegter, "Beleggers en wonen en zorg" (TU Delft).

Na de uitreiking werd dit jaar als thema gesproken over de vergrijzing. Dit mede naar aanleiding van de in het jubileumjaar uitgebrachte studie naar de effecten van de vergrijzing op de diverse vastgoedmarkten. Naast een inhoudelijke toelichting op het rapport en een bijdrage vanuit het Ministerie van VROM vond een paneldiscussie plaats, waarin gediscussieerd werd over de gevolgen op de woning-, winkel- en kantoormarkt.

2.3 Researchseminar duration vastgoed

In september van het verslagjaar vond de derde door IVBN en de ROZ Vastgoedindex georganiseerde researchbijeenkomst plaats; ditmaal in samenwerking met de VBA (Vereniging van BeleggingsAnalisten). Na de eerdere thema's onroerend goed als beleggingscategorie (2004) en liquiditeit (2005) werd dit jaar gekozen voor (vastgoed)duration. Het begrip duration

staat voor zowel de looptijd als de rentegevoeligheid van een belegging en speelt een belangrijke rol in het managen van de risico's van beleggingen van een lange termijn pensioenverzekeraar.

2.4 Aanvulling aanbevelingen jaarverslaglegging

Door de werkgroep Transparantie is onder leiding van bestuurslid Henk de Bakker in 2006 hard gewerkt aan de evaluatie van de jaarverslagen van 2005. Op deze jaarverslagen waren voor het eerst de aanbevelingen voor de jaarverslaglegging van IVBN van toepassing. De resultaten van de evaluatie zijn eind december teruggekoppeld aan de individuele leden van IVBN. Tijdens het evalueren van de individuele jaarverslagen, is ook kritisch gekeken naar de aanbevelingen. Omdat de werkgroep het gewenst vond dat hierop een aantal wijzigingen zou worden doorgevoerd, is een addendum op de aanbevelingen gemaakt en begin 2007 rondgestuurd. In de loop van 2007 worden de bepalingen in het addendum verwerkt in de publicatie uit 2005 en gepubliceerd op de website van IVBN. Het addendum en de geactualiseerde aanbevelingen zullen van toepassing zijn op de jaarverslagen vanaf 2007.

3. Activiteiten IVBN in 2006

3.1 Werkgroep Woningen

Het voorzitterschap van de werkgroep Woningen is in 2006 overgedragen van Menno Maas (destijds AMVEST) naar Onno Breur (Vesteda). In totaal kwam de werkgroep in 2006 vier keer bijeen. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren:

- marktontwikkelingen;
- huurbeleid en huurheffing;
- de klacht van IVBN bij de NMa en de mogelijke klacht bij de Europese Commissie over marktverstoring en concurrentievervalsing door corporaties;
- het IVBN-Huurdersplatform;
- het LOHV; waaronder de toekomst van de huurcommissie en geschillenbeslechting;
- de IVBN Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen;
- de ontwikkeling van een database voor luxe huurwoningen; en
- de ontwikkeling van een database voor beleggingstransacties van woningcomplexen.

3.2 Werkgroep COG

In de werkgroep Commercieel Onroerend Goed staan ontwikkelingen op de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimtemarkt centraal. Deze werkgroep, met als voorzitter Henk de Bakker (Corio Nederland Retail), is in 2006 vier keer bijeen geweest, waarvan twee keer op locatie. Naast het bespreken van diverse marktontwikkelingen is in de werkgroep COG aandacht onder meer besteed aan diverse wet- en regelgeving (Nota Ruimte, richtlijn EPBD), transformatie van kantoren, de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte en transparantie van beleggingstransacties.

3.3 Werkgroep Professionaliseren

De werkgroep Professionaliseren is onder voorzitterschap van René Hogenboom (Altera Vastgoed) in 2006 vier keer bijeen geweest. In deze werkgroep staat de verdere professionalisering van de vastgoedbeleggingssector centraal. Aandacht is onder meer besteed aan de positionering van vastgoed als beleggingscategorie, transparantie van beleggings- en huurtransacties en nieuwe (alternatieve) vormen van vastgoedbeleggingen. Daarnaast hebben presentaties in de werkgroep plaatsgevonden met betrekking tot DSI (Dutch Securities Institute), risicomanagement en SAS 70. Ook is vanuit de werkgroep Professionaliseren meegewerkt aan het seminar over vastgoedderivaten, de IVBN Scriptieprijs en het researchseminar over duration.

3.4 Werkgroep Vastgoedmanagement

De werkgroep Vastgoedmanagement richt zich op de verbetering van de kwaliteit van het (externe) vastgoedmanagement, zowel op administratief, technisch als commercieel gebied. Het voorzitterschap wordt vervuld door Anka Reijnen (NSI). In het verslagjaar is door de werkgroep hoofdzakelijk gewerkt aan de totstandkoming van de model IVBN Vastgoedmanagementovereenkomst. Deze overeenkomst, welke kan worden gebruikt door belegger en vastgoedmanagementorganisatie, regelt -afhankelijk van de mate waarin een vastgoedbelegger het vastgoedmanagement uitbesteedt- op een uniforme wijze afspraken betreffende het administratief, commercieel en/of technisch vastgoedmanagement. Uitgangspunt hierbij is dat het model door alle leden van IVBN gemakkelijk in gebruik kan worden genomen als vervanging of opvolging van een bestaande overeenkomst. Eind 2006 is overeenstemming bereikt over de modelovereenkomst met de NVM VGM en het Breed Overleg Vastgoedmanagement (BOV), waarin ook enkele niet NVM-leden participeren. Naast de model IVBN Vastgoedmanagementovereenkomst is gewerkt aan een uniform grootboekrekeningschema en een uniforme beheerrapportage welke bij moeten dragen aan een efficiëntere uitwisseling van gegevens tussen belegger en vastgoedmanager. Ook is een eerste stap gezet in de ontwikkeling naar een standaard voor (digitale) gegevensuitwisseling.

3.5 Ledenvergaderingen en studiereis

De eerste ledenvergadering in 2006 werd begin april gehouden. Ingegaan werd o.a. op de opzet en de uitwerking van de Vendex-KBB-vastgoedtransactie. De jaarlijkse studiereis, dit jaar in april georganiseerd, was zeer succesvol en had Boston als bestemming. De tweede ledenvergadering op 19 juni ging vooraf aan de jaarlijkse Midden-burgbijeenkomst. De Midden-burgbijeenkomst werd georganiseerd met als extern spreker de heer prof. dr. W. Derksen, directeur van Het Ruimtelijk PlanBureau. De IVBN Pluim werd dit jaar uitgereikt aan Hans Touw van Amvest. Voor de derde ledenvergadering was IVBN te gast op het hoofdkantoor van Interpolis, waar een presentatie werd gegeven over het daar toegepaste flexibele kantoorconcept. De vierde en laatste ledenvergadering werd in december vooraf gegaan door een presentatie over en een rondleiding door de Haagse Passage. In 2006 werd Schiphol Real Estate verwelkomd als nieuw lid. Tijdens de ledenvergadering van december verzorgde algemeen directeur van Schiphol Real Estate, de heer A.A. Mast M. Sc. FRICS, tijdens de ledenvergadering een presentatie over zijn organisatie.

3.6 Actualisering IVBN Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen

Na intensieve samenwerking binnen de werkgroep Woningen en met het IVBN Huurdersplatform, heeft de ledenvergadering van IVBN medio december ingestemd met de actualisering en (op enkele punten) verbetering van de Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen uit 1999. Deze gedragscode werd overigens samen met Aedes en Vastgoed Belang gehanteerd. Aangezien de gedragscode in de praktijk alleen door leden van IVBN werd gehanteerd is besloten er een IVBN code van te maken, waarbij het Vastgoed Belang of Aedes vrij staat die code ook voor hun leden van toepassing te verklaren. Aedes hanteert echter al enige jaren een eigen model. De nieuwe Gedragscode Verkoop 2007 is per 1 januari 2007 van toepassing en kan gedownload worden via de website van IVBN.

Lijst van persberichten 2006

7 december 2006	Vijf jaar IVBN Scriptieprijs. Jury maakt genomineerden IVBN Scriptieprijs 2007 bekend.
6 december 2006	Huurbeleid, maar ook de huurheffing van de baan. Nieuwe kans om het commerciële segment huurwoningenmarkt te verbeteren.
31 oktober 2006	Tweede Kamer stemt waarschijnlijk nipt in met nieuwe huurbeleid
28 september 2006	Woningbeleggers dienen klacht in bij de NMA
28 juni 2006	Oneerlijke concurrentie en marktverstoring door corporaties neemt verder toe
19 juni 2006	Nieuwe bestuurssamenstelling IVBN
4 mei 2006	Op termijn geen huurheffing voor geliberaliseerde huurwoningen
6 april 2006	IVBN pleit voor versimpeling huurbeleid
17 maart 2006	Beleggers zeer teleurgesteld in huurbeleid
21 februari 2006	Woningbeleggers zijn onjuiste beeldvorming over nieuwe huurbeleid zat
16 februari 2006	Nieuwbouw huurwoningen in de knel
7 februari 2006	Commerciële verhuurders tegen huurheffing
7 februari 2006	Miranda van der Zalm winnaar IVBN scriptieprijs 2006

IVBN Publicaties 2006

De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland in 2005 (oktober 2006)

IVBN-Scriptieprijs 2006 "Wat is van waarde voor de woonconsument" (september 2006)

Jaarverslag 2005, Verslag van de activiteiten (via de IVBN-website) (september 2006)

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2007

Bestuur

De samenstelling van het bestuur is als volgt:



O. Breur
Vesteda Groep
voorzitter



E.A. Erenst
Interpolis Vastgoed
vice-voorzitter



ir. H. de Bakker
Cório Nederland
secretaris



ing. G.J. Jautze
ING Real Estate
penningmeester



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



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



ing. L.M. Dorigo MBA
AZL
bestuurslid



E.A. Dijkstra MRE MRICS
Delta Lloyd Vastgoed
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

directeur
beleidsadviseur
beleidsadviseur
bureau manager



Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2007

Werkgroep Woningen

O. Breur <i>voorzitter</i>	Vesteda
P.J.G. Appeljan	Interpolis Vastgoed
P.F. Blijenburg	Altera Vastgoed
R.W.Y. van Dijk MRE	ING Real Estate Investment Management
mr. Ch.H. Gerbrands	Fortis Vastgoed
M.B. de Bruine	BPF Bouwinvest
mr. M.D. Dubois	Bouwfonds Asset Management
A. Erenst	Interpolis Vastgoed
C.A.J. Hendriks MSRE	AZL
ing. C.J. Korver MRE	Delta Lloyd Vastgoed
M. van Veghel MRE	Philips Real Estate Investment Management
drs. M. Nuchelmans	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
ir. G.J.A.M. Römgers	Vesteda Groep
F.C.M. Schoonhoven	NEWOMIJ
D. Verhagen	Mn Services
A. van Spaandonk	Achmea Vastgoed
J.D.M. Touw MRICS	AMVEST
J.W.J. Verheijen	Stienstra
Drs. C.A.M. Vermolen MRICS	SPF Beheer

Werkgroep Commercieel Onroerend Goed

ir. H. de Bakker <i>voorzitter</i>	Cório Nederland Retail
ir. E-J. Bulstra	NEWOMIJ
ing. J. Gaasenbeek MRE	Delta Lloyd Vastgoed
drs. D. Gort MRE	Achmea Vastgoed
R. Hogenes	Altera Vastgoed
ing. E.C. de Koning MRE	Philips Real Estate Investment Management
mr. E.C. van Langeveld MRE	Vasloc Beheer
L. Lantinga	Redevco Nederland
drs. P.J.Th.M. Loeffen	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
drs. P.M.R.M. Michels	Rodamco Europe
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
Ing. J.J.M. Vaessen	Kantoren Fonds Nederland
ing. J. Vermaas	ING Real Estate Investment Management
R.S. Vierkant MRE	Achmea Vastgoed
drs. J. Visser MRE	Cório Nederland Kantoren
drs. E. van de Woestijne	Wereldhaye Management Nederland
ir. J.A. Zeelen MRE	Schiphol Real Estate

Werkgroep Professionaliseren

drs. R.J.M. Hogenboom <i>voorzitter</i>	Altera Vastgoed
ir. S.J. Gorter	Philips Real Estate Investment Management
G. van Hooydonk	Mn Services
drs. P.C.J. Nelisse/ dr. A.C. Hordijk MRICS	Stichting ROZ Vastgoedindex
drs. G.J. Kapiteyn RBA	Arlington Property Investors Europe
J.A. Kasteel	BPF Bouwinvest
drs. ing. J. Krijnen	Schiphol Real Estate
ir. G.J.A.M. Römgers	Vesteda Groep
drs. M.R. van der Spek RBA/CEFA	ING Real Estate Management
M.J. Sulzle MRE	SPF Beheer
J.L.M. van Susante	Bouwfonds Asset Management
drs. D.Vos	Redevco
drs. C.L. Worms RBA	Achmea Vastgoed

Werkgroep Vastgoedmanagement

Ing. J.J.M. Reijnen <i>voorzitter</i>	Nieuwe Steen Investments
P.F. Blijenburg	Altera Vastgoed
J. van den Broek	NS Poort Vastgoedvermogensbeheer
A.J. Dobben	ING Real Estate Investment Management
drs. M.J.F. van Hagen MRE	Delta Lloyd Vastgoed
M.B. de Bruine	BPF Bouwinvest
mr. P.J. Keller MRE MRICS	Vesteda Groep
Ing. C.J. Korver MRE	Delta Lloyd Vastgoed
C.E. Kievit	Cório Nederland Retail
P.A. van der Meulen	ING Real Estate Investment Management
C.R.M. van Soelen	Mn Services
W. Huisman MSRE	SPF Beheer
R. Ooms	Generali Vastgoed
ing. D. Ottink	Interpolis Vastgoed
S. van Rijssel	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
A. van Spaandonk	Achmea Vastgoed
J.D.M. Touw MRICS	AMVEST
C. Treure	Kantoren Fonds Nederland
C. Wintraecken	AZL

Ledenlijst per 1 januari 2007

Arlington Property Investors

Postbus 75035, 1070 AA Amsterdam

Achmea Vastgoed

Postbus 59347, 1040 KH Amsterdam

Altera Vastgoed NV

Postbus 9220, 1180 ME Amstelveen

AMVEST

Postbus 12446, 1100 AK Amsterdam ZO

AZL

Postbus 4471, 6401 CZ Heerlen

BPF Bouwinvest

Postbus 56045, 1040 AA Amsterdam

Bouwfonds Asset Management

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

Corio NV

Postbus 8243, 3503 RE Utrecht

Dela Natura Uitvaartverzekering NV

Postbus 522, 5600 AM Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000, 1000 BA Amsterdam

Fortis Vastgoed BV

Postbus 2008, 3500 GA Utrecht

Generali Vastgoed BV

Postbus 1888, 1110 CC Diemen

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855, 1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Interpolis Vastgoed BV

Postbus 254, 2700 AG Zoetermeer

Kantoren Fonds Nederland

Postbus 2028, 3500GA Utrecht

Mn-Services

Postbus 5210, 2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij

Postbus 5090, 1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments NV

Postbus 4145, 1620 HC Hoorn

Oranje Nassau Vastgoed BV

Postbus 22885, 1100 DJ Amsterdam ZO

PGGM

Postbus 4001, 3700 KA Zeist

Philips Real Estate Investment Management BV

Postbus 6191, 5600 HD Eindhoven

Q-Park

Postbus 1166, 6201 BD Maastricht

Redevco Nederland BV

Postbus 1340, 1000 BH Amsterdam

Rodamco Europe

Postbus 22816, 1100 DH Amsterdam ZO

Schiphol Real Estate BV

Postbus 75776, 1118 ZX Luchthaven Schiphol

SPF Beheer BV

Postbus 2030, 3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen BV

Postbus 79, 6400 AB Heerlen

Vasloc Beheer

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 Den Haag



**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