



IVBN

JAARBERICHT

2007

Verslag van de activiteiten

Missie van IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van de leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed, met als focus de stenen zelf.

Profiel van IVBN

De leden

Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2008 29 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 50 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens 50 miljard in het buitenland. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen - zowel direct als indirect - voornamelijk in woningen (circa 43%), kantoren (circa 24%) en winkels (circa 28%). Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 140.000 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.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers. Daaronder worden verstaan pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed moet tenminste 50 miljoen euro bedragen. IVBN kent ook geassocieerd leden; het gaat dan om partijen met een institutioneel karakter met een indirect belegde vastgoedportefeuille van minimaal € 250 miljoen, waarvan tenminste € 50 miljoen in Nederlands vastgoed. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn te vinden op de IVBN website.

De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor ook een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN-website.

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Belangenbehartiging IVBN in 2007

- 1.1. Nieuwe regering CDA - PvdA - CU
- 1.2. (Her-)ontwikkeling van vastgoed binnen de fbi
- 1.3. Het corporatiedossier
- 1.4. Huurbeleid / VROM-raad advies woningmarkt
- 1.5. Versterking positie huurder
- 1.6. Energieprestatie van gebouwen

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector

- 2.1 IVBN Model Vastgoedmanagementovereenkomst
- 2.2 Digitale gegevensuitwisseling
- 2.3 5e IVBN-Scriptieprijs februari 2007; The Wall of Money
- 2.4 Research seminar IVBN - ROZ VGI - VBA: "Alternatieve vastgoedbeleggingen"
- 2.5 IVBN aanbevelingen jaarverslaggeving

3. Overige activiteiten IVBN in 2007

- 3.1 Werkgroep Woningen en IVBN Huurdersplatform
- 3.2 Werkgroep COG
- 3.3 Werkgroep Professionaliseren
- 3.4 Werkgroep Vastgoedmanagement
- 3.5 Platform Technisch Managers
- 3.6 Business Continuity Management
- 3.7 Ledenvergaderingen 2007

Lijst van persberichten

Lijst van publicaties

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2008

Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2008

Ledenlijst per 1 januari 2008

Voorwoord

Begin 2007 ging een nieuwe regering van een andere samenstelling van start. Dat had op enkele voor vastgoedbeleggers belangrijke dossiers vergaande consequenties. De liberalisering van de huurmarkt werd definitief afgeblazen. Er kwam zelfs een huurbevriezing voor terug. Het nieuwe kabinet besloot tevens dat er geen discussie of zelfs maar onderzoek naar de zo dringend noodzakelijke hervorming van de woningmarkt werd gestart. De focus van dit kabinet ging uit naar 40 probleemwijken, waar prachtwijken van moeten worden gemaakt. Daarvoor werd een beroep op de woningcorporaties gedaan. Tegelijk voerde het kabinet echter de integrale vennootschapsplicht voor woningcorporaties in. Een zeer sterk verslechterende verhouding tussen kabinet en corporaties was het gevolg. Het kabinet maakte ook helemaal geen haast met een strikte scheiding tussen sociale en commerciële activiteiten van corporaties.

IVBN diende daarom in april 2007 een klacht in bij de Europese Commissie tegen het Nederlandse overheidsbeleid inzake de woningcorporaties. Kern van de klacht was dat corporaties (met gebruikmaking van staatssteun) in toenemende mate opereren op commerciële markten, zonder dat er sprake is van een gelijk speelveld.

In augustus verscheen de wetwijziging in het Staatsblad, dat (her-)ontwikkeling van vastgoed binnen een fiscale beleggingsinstelling (fbi) regelt. IVBN heeft zich vanaf februari 2001 sterk gemaakt voor deze wetwijziging. In deze periode is IVBN vier keer eerder dicht bij een oplossing geweest. Voor IVBN is dit een groot succes en voor de leden met een fbi-status betekent het een definitief einde van een onzekere periode.

In 2007 werkten bureau en bestuur aan een nieuw beleidsplan voor de vereniging. Aan de hand van een discussiestuk werd met de leden gedebatteerd over nieuwe beleidslijnen en prioriteiten, over de gevolgen van de internationalisering van de (institutionele) vastgoedsector, de beeldvorming over IVBN en het financieel kader. Een van de nieuwe uitgangspunten is het versterken van de binding met de leden. In de ledenvergadering van december werd het beleidsplan 2008 - 2010 vastgesteld. Daarin staan de diverse voor de sector relevante ontwikkelingen, met de focus van IVBN en de daarvan afgeleide acties en prioriteiten voor IVBN.

Het bestuur van IVBN onderging in het verslagjaar enkele mutaties. Wij namen afscheid van interim-voorzitter Onno Breur, George Jautze (als penningmeester), Henk de Bakker (als bestuurslid en voorzitter van de IVBN-werkgroep COG) en van Lorenzo Dorigo (vanwege de fusie van AZL met ING REIM). Wij zijn de vertrekkende bestuursleden grote dank verschuldigd voor hun enthousiaste bijdragen aan het werk van IVBN. In hun plaats werden

als nieuwe bestuursleden benoemd Rob Vroom, Wienke Bodewes en Richard Dallinga, terwijl ondergetekende het voorzitterschap op zich nam.

Op 13 november 2007 kwam naar buiten dat door de FIOD-ECD een fraude-onderzoek plaatsvindt naar vastgoedtransacties waarbij (ex-)medewerkers van een institutionele vastgoedbelegger en een prominente ontwikkelaar zijn betrokken. Het bestuur van IVBN was, net als iedereen binnen de institutionele vastgoedbeleggingssector, geschokt. We hebben als bestuur de leden voorgesteld te laten zien wat de sector al doet om frauderisico's te minimaliseren rondom de meest kritische processen van taxeren en de aan- of verkoop van vastgoed, wat er gedaan wordt aan de bevordering van persoonlijke integriteit en vooral ook hoe een goed functionerend toezicht kan worden uitgeoefend. Via een daartoe opgerichte en breed samengestelde taskforce toezicht werd medio februari 2008 de publicatie uitgebracht "Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector". Daarin staan beheersmaatregelen die professionele partijen in onze sector hanteren om de kans op fraude en het mogelijke financiële gevolg in te perken. Deze notitie is primair bedoeld voor de institutionele vastgoedsector en toezichthouders. Mede op basis hiervan zal IVBN doorgaan om samen met andere bij de institutionele vastgoedbeleggingssector betrokken partijen als ontwikkelaars, taxateurs, makelaars, maar ook met notarissen, het Kadaster, de ROZ/IPD Vastgoedindex en de RICS de mogelijkheden te verkennen om frauderisico's verder te verkleinen. Medio 2008 zal een tweede, meer uitgebreide publicatie verschijnen.

2007 was opnieuw een goed beleggingsjaar. De ROZ Vastgoed-index liet uitstekende cijfers zien over totaalrendement, direct en indirect rendement in de verschillende beleggingscategorieën.

Jaarrendementen 2003-2007 (in %)						
	2003	2004	2005	2006	2007	10-jaars gemiddelde
Aandelen	7,6	5,1	32,5	18,5	9,3	4,9
Obligaties	8,0	4,7	11,2	-1,1	1,7	5,2
Vastgoed						
totaal rendement *	7,1	7,7	10,2	12,5	11,3	11,4
direct rendement	6,0	6,0	5,8	5,6	5,2	6,1
indirect / waardegroei	1,1	1,7	4,2	6,6	5,8	5,0

Bron: ROZ Vastgoedindex. * Vanaf 2005 worden de componenten totaal, direct en indirect rendement berekend volgens de (maandelijke) tijdgewogen methode. Hierdoor is het mogelijk dat de som van het direct en indirect rendement niet gelijk is aan het totaal rendement

Het jaarbericht 2007 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,
drs. R.J.M. Hogenboom MRICS, voorzitter

1. Belangenbehartiging IVBN in 2007

1.1 Nieuwe regering CDA - PvdA - CU

De verkiezingsuitslag van 22 november 2006 leek een moeizame formatieperiode op te leveren. Toch kon op 7 februari een coalitieakkoord tussen CDA, PvdA en Christen Unie worden gepubliceerd en was het kabinet Balkenende IV daarna snel een feit. CDA, PvdA en Christen Unie kozen als motto 'Samen werken, samen leven'. Het nieuwe kabinet startte met een 100 dagen durende dialoog met de samenleving. Vanuit een duidelijk andere visie dan het kabinet Balkenende III ging het kabinet werken aan vertrouwen in de toekomst. Het kabinet formuleerde zes pijlers van beleid.

Een van die pijlers is een *duurzame leefomgeving*, waarin het project 'Schoon en Zuinig' valt. Daarin formuleert het kabinet de wens om "grote stappen te zetten in de transitie naar één van de duurzaamste en efficiëntste energievoorzieningen in Europa in 2020". Het nieuwe kabinet stelde overigens geen beleidswijzigingen voor op ruimtelijke ordeningsgebied, nu de Nota Ruimte en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) door het vorige kabinet zijn vastgesteld.

Een andere pijler van het kabinet is de *sociale samenhang*, waarin het project 'Van probleemwijk naar prachtwijk' veel aandacht trok. In dat project wordt een actieplan opgesteld voor een brede aanpak die erop is gericht om binnen 8 tot 10 jaar van probleemwijken weer vitale woon-, werk- en leefomgevingen te maken. Het nieuwe kabinet wilde veel samen doen met de woningcorporaties. De inzet van het kabinet was om met woningcorporaties afspraken te maken over een bijdrage aan de betaalbaarheid van huurwoningen en investeringsinspanningen in de energie-efficiency van de bestaande voorraad corporatiewoningen. Het kabinet wilde bovendien met de corporaties afspraken maken over het nieuwbouwprogramma (de woningproductie wordt verhoogd naar een niveau van tussen de 80.000 en 100.000 woningen per jaar). IVBN onderschrijft het maatschappelijke belang om de problemen in een aantal achterstandswijken breed aan te pakken.

Het kabinet meldde tevens dat het wetsvoorstel huurliberalisatie zal worden ingetrokken en dat de stijging van de huren gekoppeld zal worden aan de inflatie. Nu is het gebruikelijk om de jaarlijkse huurverhoging te koppelen aan inflatie, maar inmiddels heeft minister Vogelaar besloten dat deze kabinetsperiode de huren van gereguleerde huurwoningen alleen met het inflatiepercentage mogen worden verhoogd. In reële termen is er dus nu sprake van een bevrozing van de huren van vrijwel de gehele

huurwoningenvoorraad. Alleen de geldontwaarding mag in de huren verwerkt worden. Het kabinet maakte bekend dat in deze kabinetsperiode geen wijzigingen plaatsvinden in de fiscale behandeling van de eigen woning. Er zullen ook geen wijzigingen worden voorbereid of onderzocht voor de periode daarna. Het door het kabinet Balkenende III 'vergeten' hervormingsdossier van de woningmarkt werd door het nieuwe kabinet dus niet alleen niet opgepakt, maar zelfs geheel weggestopt.

IVBN pleitte er voor om de discussie over de woningmarkt wel degelijk te voeren. Volgens IVBN moet er een oplossing komen voor de volstrekt gescheiden koop- en huurwoningenmarkt. Niet alleen de hypotheekrenteaftrek moet bediscussieerd kunnen worden, maar vooral de huidige verstopping van de huurwoningenmarkt. Het kan niet zo zijn dat het kabinet de kop in het zand steekt voor het steeds groter wordende gat tussen de koop- en de huurmarkt, de te lage huren in verhouding tot de kwaliteit van de woning, het scheefwonen, het gebrek aan doorstroming en het niet beschikbaar komen van bestaande huurwoningen voor starters en lagere inkomens. Die problemen kunnen wel degelijk worden aangepakt, zonder dat de lagere inkomens daarvan de dupe worden. IVBN vond dat er juist bij de start van het kabinet een gedépolitiseerde discussie met deskundigen had moeten beginnen om de problemen op de huurwoningenmarkt op te lossen en het gat met de koopsector te dichten.

1.2 (Her-)ontwikkeling van vastgoed voor de eigen portefeuille binnen de fbi

In augustus verscheen de wetswijziging in het Staatsblad, dat (her-)ontwikkeling van vastgoed binnen een fiscale beleggingsinstelling (fbi) regelt. IVBN heeft zich vanaf februari 2001 sterk gemaakt voor deze wetswijziging. IVBN was erg blij dat er uiteindelijk samen met het Ministerie van Financiën een in de praktijk goed werkzame oplossing is gekomen. Voor IVBN is dit een groot succes.

Een fiscale beleggingsinstelling kent een zogenaamd nultarief voor de vennootschapsbelasting, met als essentiële voorwaarde dat het doel en de feitelijke werkzaamheid van de fbi bestaan uit het beleggen van vermogen. Ontwikkeling is echter geen beleggingsactiviteit. In een besluit van 22 februari 2001 was het (her-)ontwikkelen van vastgoed binnen een fbi dan ook verboden, ook als dat voor de eigen portefeuille plaats zou vinden. In de praktijk bleek dat verbod echter onwerkbaar, omdat de dynamiek van de vastgoedbeleggingssector het noodzakelijk maakt het vastgoed regelmatig aan te passen aan de wensen van de markt en vooral economische veroudering tegen te gaan.

De wet regelt nu dat er binnen een fbi de mogelijkheid wordt geopend om een belaste dochtervennootschap op te zetten waarbinnen de (her-)ontwikkelingsactiviteiten ondergebracht kunnen worden. Er is sprake van (her-)ontwikkelen van vastgoed als er sprake is van “substantiële” zeggenschap of risico’s met betrekking tot de realisatie of de waarde van het project. De projectontwikkelingswinst zal tegen normale zakelijke voorwaarden moeten worden vastgesteld en over deze winst moet door de fbi-dochter vervolgens vennootschapsbelasting worden betaald. Doordat de dochter vennootschapsbelasting over de ontwikkeling moet betalen vindt er geen oneerlijke concurrentie plaats met ontwikkelaars.

In een aantal situaties, waarbij er géén sprake is van dergelijke substantiële zeggenschap of risico’s, is er dus ook geen sprake van (belaste) projectontwikkelingsactiviteiten binnen de fbi. Dat is bijvoorbeeld het geval bij turn-key aankopen van vastgoedprojecten van ontwikkelaars, bij het werken met bepaalde (standaard) pakketten van eisen, bij keuzes ten aanzien van de afwerking van het vastgoed, bij de levering van de grond bij de start van de ontwikkeling of bij de financiering tijdens de realisatie van het project. Voorts is in de wet een aanname opgenomen dat er sprake is van beleggen als de verbetering of uitbreiding van bestaand vastgoed minder bedraagt dan 30% van de WOZ-waarde van het betreffende vastgoed, direct voortvloeiende uit de herontwikkeling.

1.3 Het corporatiedossier

Klacht in Brussel

IVBN heeft in april bij eurocommissaris mevrouw Kroes een klacht ingediend tegen het beleid van de Nederlandse overheid ten aanzien van de taakafbakening van woningcorporaties. Kern van de klacht is dat corporaties (met gebruikmaking van staatssteun) in toenemende mate opereren op commerciële markten, zonder dat er sprake is van een gelijk speelveld. De Nederlandse overheid tolereert én bevordert dergelijke commerciële activiteiten. Centraal bij de problematiek van een niet-gelijk speelveld staan de overmaat aan vermogen van de corporaties, het ontbreken van een rendementsdoelstelling op de inzet van dat vermogen, het ontbreken van tucht van de markt én het ontbreken van toezicht op marktconformiteit van het handelen van corporaties op die commerciële markten. Investerings door corporaties onder niet-marktconforme condities in commerciële marktsegmenten zijn ernstig marktverstorend en concurrentievervalsend.

De Nederlandse overheid accepteert niet alleen dat corporaties zich actief - en mét staatssteun - op commerciële markten begeven. Tegelijkertijd bemoeilijkt de Nederlandse overheid de positie van marktpartijen in ernstige mate door het strikt reguleren van een veel te groot deel van de huurwoningmarkt. Tegenover 1,1 miljoen huurtoeslagontvangers staan 2,8 miljoen door de overheid gereguleerde huurwoningen, waarvan 2,4 miljoen corporatiewoningen. Voor alle 2,8 miljoen gereguleerde huurwoningen besloot het kabinet tot een huurbedruking (alleen de inflatie over het voorgaande jaar mag in de huur worden verwerkt) met als motivatie dat “corporaties dat gezien hun reserves best kunnen lijden”. Daarmee zet de Nederlandse overheid marktpartijen als institutionele woningbeleggers in een dubbele klem.

IVBN meent dat een nog verdere terugdringing van de commerciële huursector niet gewenst is. De belangen van de grotendeels met pensioengeld werkende institutionele beleggers worden door het Nederlandse overheidsbeleid zeer ernstig geschaad. Over de klacht werd door IVBN uiteraard verder overleg gevoerd met de Europese Commissie. IVBN houdt de Europese Commissie op de hoogte van het verloop van het corporatiedossier.

Woningcorporaties en de politiek

Nog tijdens de kabinetsformatie formuleerde Aedes eind januari het “Antwoord aan de samenleving” met voorstellen vanuit de corporatiesector ten aanzien van investeringen in de wijk- en buurtaanpak, betaalbaarheid, energiebesparing, de bijzondere doelgroepen en de nieuwbouwproductie. Vanuit de verschillende verkiezingsprogramma's dreigde er immers een greep in de kas van de corporaties gedaan te worden en Aedes begreep de oproep van oud-minister Winsemius om zelf met plannen en voorstellen te komen.

De politiek reageerde positief op de voorstellen, maar gedurende het verslagjaar veranderde de relatie tussen de corporatiesector en de politiek. Met name de onderhandelingen tussen minister Vogelaar en Aedes over de bijdrage van de corporaties aan de 40 wijken-aanpak bleken steeds moeilijker te verlopen.

IVBN is van mening dat er bij de onderhandelingen over de financiering van de wijkaanpak duidelijk moet worden welke partij waarin investeert. Het is volstrekt logisch dat corporaties in het eigen woningbezit in die wijken investeren, net zo logisch als de (overwegend kleine) particuliere woningeigenaren in die wijken ook op de een of andere manier worden gesti-

muleerd tot investeringen in hun bezit. De lokale overheid zal ook moeten investeren in de fysieke en vooral de sociale infrastructuur in die wijken. Gezien de sociale taak van de corporaties om in goedkope en betaalbare huisvesting te voorzien, mag van corporaties tevens worden verwacht een aanvullende investeringsbereidheid in de fysieke infrastructuur in die wijken, evenals onderlinge solidariteit tussen corporaties om die investeringen gezamenlijk mogelijk te maken. Van het Rijk en andere overheden mogen (aanzienlijke) financiële bijdragen worden verwacht in de sociale infrastructuur.

Minister Vogelaar en Aedes kwamen een afsprakenkader overeen, tot waar de afzonderlijke verantwoordelijkheden van gemeenten, respectievelijk woningcorporaties reikten en waar een gedeelde maatschappelijk taak ligt. IVBN is van mening dat de daarin geschetste verantwoordelijkheidsverdeling aansluit op de maatschappelijke taak van woningcorporaties en dat op die manier woningcorporaties bijdragen aan verbetering van de lokale woningmarkt, met name in de 40 wijken.

IVBN blijft echter alert op commerciële activiteiten van corporaties in deze en andere wijken, als die door gemeenten ter compensatie voor de wijkaanpak worden mogelijk gemaakt. Er bestaat (nog steeds) geen gelijk speelveld met marktpartijen. Helaas heeft de Nederlandse politiek nog steeds geen antwoord gegeven wat nu de sociale en de commerciële activiteiten van corporaties zijn. IVBN blijft vinden dat commerciële activiteiten van corporaties (voor zover die worden toegestaan) alleen kunnen plaatsvinden in (juridisch) afgescheiden dochters, die op een zo gelijk mogelijk speelveld opereren. Tevens moet de Rijksoverheid aan woningcorporaties toestaan dat marktpartijen zoals institutionele beleggers een (minderheids-)belang in die dochter(s) kunnen nemen.

Aedes stelde vlak vóór Prinsjesdag voor om te komen tot een fonds van waaruit de corporatiesector financiële steun zou kunnen verlenen aan corporaties die dat nodig zouden hebben om in de 40 wijken te investeren. De werking van het fonds is volgens onder andere IVBN echter volstrekt onduidelijk, net als hoeveel geld er nu daadwerkelijk jaarlijks in en uit gaat. Minister Vogelaar wees het voorstel dan ook af. Intussen hadden eind oktober het ministerie van WWI en Aedes elkaar wel weten te vinden in een afsprakenkader rondom de wijkenaanpak; daarin werd duidelijk gemaakt welke verantwoordelijkheden er bij corporaties en bij gemeenten lagen en waar het grijze gebied zat. In februari van 2008 bleek dat uiteindelijk ook hernieuwde pogingen van Aedes om met een wijkenfonds te komen, door

minister Vogelaar werden afgewezen. Daarop besloot zij in ieder geval voor 2008 een heffing aan de corporaties op te leggen om tenminste € 75 miljoen bij elkaar te krijgen om te investeren in de 40 wijken. Aedes reageerde buitengewoon teleurgesteld; individuele corporaties roeren zich rondom eventuele juridische procedures en een enkele corporatie dreigt zelfs uit het corporatiebestel te willen stappen.

Woningcorporaties en de vennootschapsbelasting

Eind januari 2007 publiceerden Aedes en de Belastingdienst gezamenlijk een zogenaamde Vaststellingsovereenkomst (VSO), waarin geregeld werd dat enkele commerciële activiteiten van corporaties onder de vennootschapsbelasting gingen vallen. Met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2006 was namelijk de algehele vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor corporaties komen te vervallen. Geleidelijk aan werd duidelijk wat er tussen beide partijen allemaal was afgesproken. In juni richtten IVBN en de NVB, de vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, zich tot staatssecretaris De Jager met zeer substantiële kritiek. Op Prinsjesdag werd echter duidelijk dat het kabinet dacht aan het invoeren van een integrale vennootschapsplicht voor corporaties, om daarmee de overmaat aan corporatievermogen af te romen ten behoeve van tekorten in de schatkist. Dat beleidsvoornemen werd in het Belastingplan voor 2008 werkelijkheid. Na veel discussie in en buiten het parlement en ondanks een zeer fel verzet van Aedes, werd met ingang van 1 januari 2008 besloten dat de vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor corporatieactiviteiten vervalt.

Woningcorporaties als maatschappelijke onderneming

Na sterke aandrang vanuit de corporatiesector, introduceerde de Minister van Justitie een consultatie over een concept-wetsvoorstel om een nieuwe rechtsvorm te introduceren, de "maatschappelijke onderneming". In een reactie heeft IVBN met grote verbazing vastgesteld dat nergens in het concept enig aandacht wordt besteed aan de zeer manifeste problematiek van een niet gelijk speelveld tussen (beoogde) maatschappelijke ondernemingen en op diezelfde markten actief zijnde ondernemingen. In het aan het concept-wetsvoorstel ten grondslag liggende rapport Wijffels was nadrukkelijk opgemerkt dat "in hybride sectoren (waarin behalve maatschappelijke ook commerciële ondernemingen actief zijn) [ervoor] moet worden gewaakt dat er een level playing field bestaat." Tevens had het rapport Wijffels als belangrijke randvoorwaarde genoemd "dat de voorstellen met het oog op de vigerende (Europese) mededingings- en/of vennootschapsrechtelijke regelgeving geen complicaties mogen oproepen". IVBN noemde het in haar reactie opmerkelijk dat

aan deze randvoorwaarden geen enkele uitwerking is gegeven. IVBN heeft zich op het standpunt gesteld dat het verlenen van de nieuwe rechtsvorm aan corporaties niet mogelijk is zonder het oplossen van de gelijk speelveldproblematiek.

1.4 Huurbeleid / VROM-raad advies woningmarkt

Het beleid van het nieuwe kabinet staat haaks op het advies dat de VROM-raad in 2007 heeft uitgebracht over hoe de woningmarkt in balans te brengen is. De kern is een pleidooi voor een substantiële commerciële huursector én een substantiële goedkope koopsector. Zonder een (meer) gelijke behandeling van de huur- en de koopsector door de overheid zou dit volgens de VROM-raad niet gerealiseerd kunnen worden. Het VROM-raad advies brengt de discussie over meer eigendomsneutrale vraag-ondersteuning op gang. IVBN vindt het advies heel gedegen. De hypotheekrenteaftrek mag inderdaad alleen geleidelijk worden beperkt om geen waardedaling in de koopmarkt te krijgen. Goed is ook de aandacht voor het regionaliseren van het beleid naar de diverse regionale woningmarkten. Alle problemen van de inmiddels volstrekt verstarde woningmarkt worden in het advies benoemd en goed geanalyseerd. De politiek kan volgens IVBN niet om dit VROM-raad advies heen. Jammer is dat dit VROM-raad advies ertoe kan leiden dat door de discussies over een meer eigendomsneutrale vraagondersteuning de feitelijke aanpak van de huurwoningenmarkt de komende jaren achterwege blijft. Daarom moeten er volgens IVBN nú maatregelen worden genomen om een substantiële huurwoningenmarkt tot ontwikkeling te laten komen.

1.5 Versterking positie huurder

Minister Vogelaar is in 2007 verder gegaan met de uitwerking van de voorstellen voor verbetering van de positie van huurders(organisaties) in de Wet op het overleg tussen huurders en verhuurder (Wohv). Dit dossier was door voormalig minister Dekker van VROM echter nadrukkelijk gekoppeld aan de modernisering van het huurbeleid, dat het in 2006 echter niet gehaald heeft in de Eerste Kamer. De Commissie Leemhuis had een inventarisatie gemaakt en een aantal voorstellen gedaan, zonder echter toe te geven aan enkele heel principiële wensen van huurders, bijvoorbeeld om een instemmingsrecht of een recht op woningverbetering. Oudminister Dekker had een pakket voorstellen bij de Tweede Kamer op tafel gelegd als compensatie voor de (mogelijke) verzwakking van de positie van huurders bij vergaande liberalisatie van het huurbeleid. Bij het niet doorgaan van die liberalisatie verdween de basis onder de voorstellen om de positie van de huurders te verbeteren. Toch stuurde minister Vogelaar, voorheen lid van de Commissie Leemhuis,

aangepaste voorstellen naar het parlement. De Tweede Kamer, de regeringspartijen voorop, vonden de voorstellen van de minister echter nog niet ver genoeg gaan en verzilverde allerlei nog overgebleven wensen ten gunste van de huurders. Zo besloot de Tweede Kamer tot een instemmingsrecht inzake servicekosten. Een meerderheid in de Tweede Kamer maakte ook duidelijk positief te staan tegenover een initiatiefrecht om tot woningverbetering te komen, wat nog in een wetswijziging moet worden omgezet. IVBN heeft grote principiële bezwaren tegen het toekennen van deze beide rechten aan huurders. Eind januari 2008 heeft de Tweede Kamer een fors geamendeerde Wohv goedgekeurd.

Keuzes rond bedrijfsvoering als fusies en overnames, het verwervings- /verkoopbeleid, overeenkomsten die in servicekosten doorberekend worden en beheerovereenkomsten zouden volgens het wetsvoorstel voor informatie, overleg en in bepaalde gevallen zelfs ter advies, voorgelegd moeten worden aan de huurders, huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Wij zijn van mening dat dergelijke strategische keuzes op het gebied van bedrijfsvoering niet aan de huurders kunnen worden voorgelegd. Een commerciële verhuurder is een onderneming, die vaak verantwoording schuldig is aan de aandeelhouders, Raad van Commissarissen en/of externe opdrachtgevers. Het gaat hier om bedrijfseconomische zaken die tot de bevoegdheid van de directie behoren. IVBN vindt het onwenselijk dat verhuurders verplicht worden om dergelijke bedrijfseconomische onderwerpen aan de huurder voor te leggen. Bij het afronden van deze tekst moet de Eerste Kamer zich nog over de wetswijziging buigen.

1.6 Energieprestatie van gebouwen

In het verslagjaar is IVBN betrokken geweest bij de implementatie van de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive ofwel het energielabel. Deze richtlijn verplicht tot het verstrekken van een energieprestatiecertificaat bij bouw, verkoop of verhuur van een gebouw. IVBN is onder meer betrokken geweest bij de klankbordgroep EPBD van het ministerie van VROM waarin diverse knelpunten bij de invoering zijn besproken. Samen met NVM en Aedes heeft IVBN gepleit voor een vereenvoudigde invoering veelal op basis van gegevens zoals die bij de gebouweigenaar bekend zijn. De verplichting is ingegaan per 1 januari 2008.

De doelstellingen van het nieuwe kabinet in het project 'Schoon en Zuinig' zijn ambitieus. Bijvoorbeeld voor woningen is de doelstelling van het kabinet dat woningen een energielabel krijgen op niveau B of tenminste twee labelniveaus stijgen. Bij woningen gaat het kabinet ervan uit dat er in 2020 - ten opzichte van reeds geformuleerd beleid - 13 tot 14% extra (!) zal zijn bespaard, in de kantoor- en overige sector 5-7% extra. Aan het eind van het verslagjaar ontstond via de media ophef en twijfel over de kwaliteit en de deskundigheid van de partijen die de (woning-)labels moeten toekennen. Minister Vogelaar reageerde met enkele aanscherpingen.

IVBN staat natuurlijk positief tegenover extra investeringen in energiebesparende maatregelen. IVBN beziet echter wel met enige zorg dat de overheid -vooralsnog zonder overleg met verhuurders, maar wel met belanghebbende bouw- en installatiepartijen- zeer forse energiebesparende investeringen wil laten uitvoeren door verhuurders. Daarbij heeft de overheid inmiddels tevens als uitgangspunt geaccepteerd dat er sprake moet zijn van lastenneutraliteit voor huurders. De "split-incentive" problematiek speelt daarbij een grote rol: de huurder incasseert de lusten van een investering door de verhuurder, die daarvan de lasten draagt. IVBN-leden hanteren als uitgangspunt dat (extra) investeringen alleen mogelijk zijn als die -inclusief een redelijk rendement- verwerkt kunnen worden in de huurprijs en/of de exploitatie. De huurverhoging zou dan moeten opwegen tegen de besparing, die de huurder bereikt op zijn energienota. IVBN is van mening dat de overheid verhuurders in de gelegenheid zal moeten stellen (extra) investeringen door te berekenen in de huur, omdat anders de ambitieuze doelstellingen van het Kabinet niet realiseerbaar zullen blijken te zijn.

2 Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector

2.1 IVBN Model Vastgoedmanagementovereenkomst

In januari 2007 heeft IVBN, in nauwe samenwerking met NVM VGM en het BOV (Breed Overleg Vastgoedmanagement), de Model Vastgoedmanagementovereenkomst gelanceerd. Deze modelovereenkomst beoogt een standaard in de markt te zetten waarmee de professionalisering van het vastgoedmanagement wordt bevorderd. De belangrijkste uitdaging was om de vele (vooral op detailniveau sterk) uiteenlopende afspraken tussen beleggers en externe vastgoedmanagers te vervangen door één modelovereenkomst. Daarin zijn overigens wel allerlei keuzemogelijkheden opgenomen. Het model bestaat uit een juridische overeenkomst, een aantal verplichte bijlagen en een groot aantal facultatieve bijlagen. Zo kunnen gebruikers kiezen om het commercieel, technisch en/of het administratief beheer uit te besteden. Gebruikers kunnen ook bepaalde modellen overnemen uit het door NVM VGM opgezette Modellenboek. Op initiatief van de IVBN werkgroep Vastgoedmanagement is een onderzoek gestart naar de verzekeraarbaarheid van de overeenkomst.

2.2 Digitale gegevensuitwisseling

In aansluiting op de IVBN Model Vastgoedmanagementovereenkomst heeft IVBN een voorstel gemaakt voor een standaard voor digitale gegevensuitwisseling tussen vastgoedbelegger en beheerder. Doelstelling is om op een uniforme wijze gegevens te kunnen uitwisselen waarmee tegelijkertijd de kwaliteit kan worden verbeterd. Eind 2007 is hierover een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de leden; tevens zijn andere stakeholders als property managers en softwareleveranciers geïnformeerd. Het is de bedoeling om aan te sluiten op de door de organisatie PISCES uitgebrachte internationale OSCRE-standaard: het Open Standards Consortium for Real Estate. In het Verenigd Koninkrijk wordt bijvoorbeeld 75% van alle gegevens van de IPD reeds uitgewisseld via OSCRE.

2.3 5^e IVBN-Scriptieprijs februari 2007; Maarten Hulshoff over The Wall of Money

Op 6 februari 2007 werd voor de vijfde maal de scriptieprijs uitgereikt in aanwezigheid van circa 100 aandachtige luisteraars. Dit eerste lustrum vond, zoals gebruikelijk, plaats in het Fortis Auditorium in Utrecht en was een heel geslaagde bijeenkomst. De genomineerden gaven een presentatie over hun ingezonden scripties. Bart de Bont en Jeroen de Heus (Technische Universiteit Eindhoven) over "Performance van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen; een beoordelingsmodel voor de vastgoedportefeuille". Begeleider Marcel Theebe presenteerde de scriptie van Stephen Fung (Universiteit van Amsterdam) "Corporate Growth and Performance: International evidence on how public

property firms grow and create value". Tenslotte presenteerde Serge Schiltz (Amsterdam School of Real Estate) "Valuation of Vacant Properties". Daarna las juryvoorzitter Cor Worms de juryrapporten voor en maakte hij bekend dat Serge Schiltz tot winnaar was uitgeroepen.

Maarten Hulshoff was voor de tweede helft van de bijeenkomst als externe spreker gevraagd. Hij ging in op "The Wall of Money". De sterke vraag naar vastgoed als belegging vanuit institutionele beleggers leidde alleen al in het eerste kwartaal van 2006 tot 42% hogere investeringen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor. Daardoor bleven in 2006 de yields dalen. Grensoverstijgende vastgoedinvesteringen in Europa betekenden een waardetoeename van 49%. Met deze cijfers illustreerde de CEO van Rodamco de enorme hoeveelheid geld die er beschikbaar is en komt voor vastgoed. Hij sprak ook over de strategie van Rodamco als investeerder, als manager en als ontwikkelaar.

2.4 Researchseminar 'Alternatieve vastgoedbeleggingen'

In september 2007 vond wederom een researchseminar plaats georganiseerd door IVBN, ROZ Vastgoedindex en VBA (Vereniging van Beleggingsanalisten). Circa 150 belangstellenden kwamen af op deze middag in Breukelen (Nyenrode) met als centraal onderwerp alternatieve vastgoedbeleggingen. Onder leiding van dagvoorzitter Peter van Gool (SPF Beheer / UvA) werd door diverse sprekers ingegaan op nieuwe vastgoedbeleggingssectoren met de nadruk op zorgvastgoed en infrastructuur. Na een inleiding van Rob van den Goorbergh (ABP) over de plaats van alternatieve (vastgoed)beleggingen in de beleggingsportefeuille, gingen achtereenvolgens Jan Manschot (PwC), Phil Barrett (Pramerica) en Jack Thiadens (Martini Ziekenhuis) in op (on)mogelijkheden voor (internationale) beleggers in zorgvastgoed. Na de pauze waren er bijdragen van Charles Follows van ING REIM (UK) en Willem Stitselaar van Macquarie Bank, alsmede een videoboodschap van Elco Brinkman (Bouwend Nederland), over de opkomende beleggingscategorie infrastructuur en investeringen door private partijen hierin.

2.5 IVBN aanbevelingen jaarverslaggeving

Begin maart presenteerde IVBN een addendum bij de in 2005 uitgebrachte IVBN "Aanbevelingen voor de Jaarverslaggeving". IVBN stelde voor meer informatie te geven over de segmentatie van de vastgoedportefeuille en zeker als een sector binnen een land meer dan 10% uitmaakt van het totaal. Het addendum gaf aan hoe die segmentatie dan het best kon worden doorgevoerd. IVBN adviseerde tevens informatie te geven over welk deel van de portefeuille extern of intern wordt getaxeerd en hoe betere informatie over de pijplijn kan worden gegeven.

Eind 2007 is een vervangend addendum bij de aanbevelingen voor de jaarverslaggeving uitgebracht. De wijziging betreft een vereenvoudiging op het gebied van de gevraagde segmentatie en een aanvulling op het bepalen van de rendementen op standing investments. Dit addendum is van toepassing op de jaarverslagen vanaf verslagjaar 2007. In de evaluatie van de jaarverslagen vanaf 2007 wordt dus ook getoetst op de bepalingen in het addendum. In 2008 worden de aanbevelingen opnieuw gedrukt. In deze tweede druk worden de bepalingen uit het addendum verwerkt.

3. Overige activiteiten IVBN in 2007

3.1 Werkgroep Woningen en IVBN Huurdersplatform

De voorzittershamer van de werkgroep Woningen was in 2007 in handen van Onno Breur (Vesteda), tevens voorzitter van IVBN. In 2008 neemt Wienke Bodewes het voorzitterschap van de werkgroep over. De werkgroep kwam in 2007 vier keer bijeen. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren:

- marktontwikkelingen;
- huurbeleid;
- de klacht van IVBN bij de NMa en de klacht bij de Europese Commissie over marktverstoring en concurrentievervalsing door corporaties;
- het IVBN-Huurdersplatform;
- het LOHV; waaronder de toekomst van de huurcommissie, geschillenbeslechting en de versterking van de positie van huurders(organisaties);
- de ontwikkeling van een database voor vrije sector huurwoningen; en de ontwikkeling van een database voor beleggingstransacties van woningcomplexen.

Op verzoek van het IVBN Huurdersplatform is het overleg in 2007 op een andere manier voortgezet. Voorheen werd door de besturen van de vijf platforms een aantal keer per jaar overleg gevoerd met vertegenwoordigers van IVBN-leden. Besloten is om met een tweetal werkgroepen van start te gaan, die beide naar oplossingen zoeken voor een specifiek probleem. De werkgroepen bestaan uit ongeveer zes leden en hebben als onderwerpen meegekregen “doorstroming in relatie tot vergrijzing” en “ZAV-beleid”. Aan het begin van 2008 bevinden beide werkgroepen zich in de afrondende fase.

3.2 Werkgroep COG

In de werkgroep Commercieel Onroerend Goed staan de ontwikkelingen op met name de kantoren- en winkelmart centraal. Deze werkgroep is in 2007 drie keer bijeen geweest. Naast bespreking van actuele marktontwikkelingen is in de werkgroep COG onder meer aandacht besteed aan het energielabel, het beheer van winkelcentra en servicekosten, vernieuwing van de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte, leegstandsbelasting en het kantorenbeleid van de overheid - en dan met name van gemeente/provincie. Voorzitter Henk de Bakker (Corio Nederland Retail) werd halverwege het jaar opgevolgd door Egbert Dijkstra (Delta Lloyd Vastgoed).

3.3 Werkgroep Professionaliseren

De werkgroep Professionaliseren richt zich op de verdere professionalisering van de vastgoedbeleggingssector. Deze werkgroep is het afgelopen jaar vier keer bijeen geweest. In de werkgroep is onder meer aandacht besteed aan vastgoed als beleggings-

categorie, transparantie van beleggings- en huurtransacties en integriteit en toezicht in de sector. Ook is vanuit de werkgroep Professionaliseren meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs en het researchseminar over alternatieve vastgoedbeleggingen. Veel aandacht ging voorts uit naar het identificeren van nieuwe onderwerpen, die voor de verdere professionalisering van de vastgoedsector relevant zijn. Werkgroepvoorzitter René Hogenboom (Altera Vastgoed) werd in november opgevolgd door Rob Vroom (BPF Bouwinvest).

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. In het verslagjaar is deze werkgroep - met als voorzitter Anka Reijnen (NSI) - vier keer bijeen geweest. Begin 2007 is de model IVBN Vastgoedmanagementovereenkomst afgerond. Daarnaast is in de werkgroep aandacht besteed aan digitale gegevensuitwisseling en dan met name de regelmatige uitwisseling tussen vastgoedbeleggers en property managers. Ook vond in 2007 een tweetal externe presentaties plaats in de werkgroep: DTZ Zadelhoff over vastgoedmanagement en de NeVaP over (persoons)certificering van de vastgoedmanager.

3.5 Platform Technisch Managers

Dit verslagjaar is het platform Technisch Managers in IVBN-verband van start gegaan. In dit platform nemen eind 2007 20 personen uit de ledenkring van IVBN deel. Uitgangspunt van het platform is dat deelnemers 3 à 4 keer per jaar bijeen komen op locatie, gefaciliteerd door een van de IVBN-leden. Per bijeenkomst staat een bepaald onderwerp centraal, waarbij doorgaans externe sprekers/inleiders worden uitgenodigd. Deze onderwerpen worden door deelnemers zelf ingebracht in overleg met de stuurgroep die hiervoor is ingesteld. Daarnaast is het platform vooral ook bedoeld voor informele contacten en kennisuitwisseling onderling. Ook beleidsmatige thema's kunnen door het platform worden behandeld en op die manier kan het platform ook als klankbord fungeren voor bepaalde wet- en regelgeving, nieuwe/gewijzigde normen en maatschappelijke ontwikkelingen die het technisch management van beleggingsvastgoed raken.

In 2007 zijn drie bijeenkomsten voor en door het platform georganiseerd. De eerste bijeenkomst was in juni op uitnodiging van Wereldhave in het Aviodrome te Lelystad. John Bergs van BenR Adviseurs hield daar een presentatie over “duurzaam bouwen”.

De tweede bijeenkomst was in september op uitnodiging van BPF Bouwinvest in het Olympisch stadion te Amsterdam. Op het

programma stond o.a. een rondleiding door het naastgelegen woningcomplex "het Kwartier" en een presentatie van René Leeuw van de Rijksgebouwendienst over BOEI-inspecties. Een BOEI-inspectie beoordeelt een object op vier aspecten, namelijk Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Installaties. Hierdoor zouden de inspecties integraal en efficiënter georganiseerd kunnen worden.

De derde bijeenkomst was in november op uitnodiging van KFN in het WTC te Amsterdam. Na een rondleiding door dit kantorencomplex aan de Zuidas stond het energielabel op het programma. Drie sprekers belichtten dit onderwerp, te weten:

- Albert Hulshoff, SenterNovem: "EPBD, consequenties voor beleggers en beheerders in vastgoed"
- Stevan Landmeter van EPA-plan: "Energielabelling in de praktijk"
- Erik Schampers (Kessels & Schampers): "Het energielabel vertalen naar klinkende munt"

3.6 Business Continuity Management (risicomanagement)

In 2007 is een tweetal bijeenkomsten voor de leden georganiseerd rondom het thema Business Continuity Management (ook wel risicomanagement). In deze bijeenkomsten is stilgestaan bij verschillende aspecten van Business Continuity Management, zoals business continuity planning, crisismanagement en riskmanagement. Risicomanagement vormt ook voor vastgoedbeleggers een steeds belangrijker aandachtsgebied waarbij bijvoorbeeld een onderscheid kan worden gemaakt naar onder andere systeemrisico's, reputatierisico's, marktrisico's en portefeuille-risico's. Het onderwerp risicomanagement zal in 2008 op de agenda blijven staan.

3.7 Ledenvergaderingen 2007 en studiereis naar Istanbul

Op 6 maart werd de eerste ledenvergadering van 2007 gehouden in Almere. Allereerst was er een korte presentatie door Rodamco bij de maquette van het stadshart in het informatiecentrum en een korte wandeltocht. Op uitnodiging van Vesteda was er een rondleiding in het nieuwe luxe huurwoningproject Side by Side, waar ook de ledenvergadering zelf plaatsvond. Tijdens die ledenvergadering werd een duo-presentatie verzorgd over SAS 70 door George van Hooydonk (Mn-Services) en Cor Worms (Achmea Vastgoed).

De studiereis vond plaats van 11 tot 14 april. Met een groep van 37 personen werd Istanbul bezocht. Winkelcentra en een groot residentieel project stonden op het programma, evenals een bezoek aan het Nederlandse Consulaat Generaal.

Voorafgaand aan de tweede ledenvergadering op 11 juni gaf Cordares, als nieuw lid, een presentatie. Tevens kwam het conceptbeleidsplan aan de orde. Daarna volgde de vijfde IVBN Middenburgbijeenkomst waar de heer Heuvelman van De Nederlandsche Bank sprak. De jaarlijkse IVBN Pluim werd dit jaar uitgereikt aan Gert-Jan Kapiteyn van Goodman Property Investors.

De derde ledenvergadering vond plaats in het Rosarium te Amsterdam. John Berghs (BenR Adviseurs voor duurzaamheid) en Johan Buijs (Wereldhave) gaven presentaties over het thema "Duurzaam ontwikkelen en beheren van vastgoed". Cyril van der Hoogen (Altera Vastgoed), als nieuwe voorzitter van de IVBN werkgroep Jaarverslaggeving, presenteerde de onderlinge vergelijking van de door de leden uitgebrachte jaarverslagen.

De vierde vergadering van het jaar vond plaats op 12 december op Schiphol Oost, in de oude verkeerstoren, met als gastheer Schiphol Real Estate. Na een presentatie over de ontwikkelingen op Schiphol (Oost) was het voornaamste gespreksonderwerp het in november bekend geworden onderzoek naar mogelijke fraude door (oud-)medewerkers van een belegger en een ontwikkelaar. In de vergadering werd afgesproken een kader neer te zetten rondom de meest kritische processen, de persoonlijke integriteit en (vooral) een goed functionerend toezicht daarop.

Lijst van persberichten 2007

5 december 2007	Jury maakt genomineerden IVBN Scriptieprijs 2008 bekend
19 oktober 2007	Nieuwe bestuurssamenstelling IVBN
17 oktober 2007	VROM Raad advies woningmarkt verschenen, IVBN: nú maatregelen op de huurmarkt nemen
28 september 2007	Akkoord met Vogelaar biedt corporaties alle ruimte
12 juli 2007	Fiscaal gelijk speelveld nog lang niet bereikt
19 april 2007	Vastgoedbeleggers dienen klacht in bij Europese Commissie
19 april 2007	IVBN publiceert jaarverslag over 2006
19 april 2007	Wetsvoorstel (her)ontwikkeling vastgoed binnen FBI akkoord in Tweede Kamer
16 maart 2007	Puur inflatievolgend huurbeleid zeer slecht voor woningmarkt
9 maart 2007	Verbetering jaarverslaggeving vastgoed
8 februari 2007	Discussie over woningmarkt wel degelijk nú voeren
6 februari 2007	Serge Schiltz winnaar 5e IVBN Scriptieprijs
23 januari 2007	IVBN presenteert Model Vastgoedmanagementovereenkomst
16 januari 2007	Positie huurders van beleggerswoningen bij (complexsgewijze) verkoop versterkt

Publicaties 2007

Addendum op Aanbevelingen voor de Jaarverslaggeving (november 2007)

De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland in 2006 (augustus 2007)

IVBN-Scriptieprijs 2007 "Valuation of Vacant Properties" (juli 2007)

Jaarverslag 2006, Verslag van de activiteiten (alleen op de IVBN-website) (april 2007)

Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2008

Bestuur

De samenstelling van het bestuur is als volgt:



drs. R.J.M. Hogenboom MRICS
Altera Vastgoed
voorzitter



E.A. Erenst
Syntrus Achmea Vastgoed
vice-voorzitter



drs. R.A. Vroom
BPF Bouwinvest
penningmeester



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



E.A. Dijkstra MRE MRICS
Delta Lloyd Vastgoed
bestuurslid



R.P. Dallinga MRE
Unibail - Rodamco
bestuurslid



ir. W.J. Bodewes
Amvest
bestuurslid

Bureau

drs. F.J.W. van Blokland MRICS
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 2008

Werkgroep Woningen

ir. W.J. Bodewes <i>voorzitter</i>	Amvest
P.J.G. Appeljan	Syntrus Achmea Vastgoed
P.F. Blijenburg	Altera Vastgoed
M.B. de Bruine	BPF Bouwinvest
R.W.Y. van Dijk MRE	ING Real Estate Investment Management
mr. M.D. Dubois	Bouwfonds Asset Management
mr. Ch.H. Gerbrands	Fortis Vastgoed Vermogensbeheer
ing. C.J. Korver MRE	Delta Lloyd Vastgoed
drs. P.J.Th.M. Loeffen (a.i.)	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
G.G.J. Mulder	Bouwfonds Asset Management
ir. G.J.A.M. Römgens MRE	Vesteda Groep
F.C.M. Schoonhoven	NEWOMIJ
J.D.M. Touw MRICS	Amvest
D. Verhagen	Mn Services
J.W.J. Verheijen	Stienstra Beleggingen
drs. J.G. Windhorst	SPF beheer

Werkgroep Commercieel Onroerend Goed

E.A. Dijkstra MRE MRICS <i>voorzitter</i>	Delta Lloyd Vastgoed
Drs. P. Bischoff	Mn-Services
ir. E-J. Bulstra	NEWOMIJ
ing. J. Gaasenbeek MRE MRICS	Delta Lloyd Vastgoed
drs. ing. B. Gerritse MRICS	Unibail - Rodamco
ir. A.H.M. Gijsbers	Bouwfonds Asset Management
R. Hogenes	Altera Vastgoed
J.B.J. ten Holter	VastNed Groep
A. de Jong RBA	ING Real Estate Investment Management
drs. C.E. Kievit-Droste	Còrio Nederland Retail
mr. E.C. van Langeveld MRE	NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer
drs. P.J.Th.M. Loeffen	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
R. Roggeveen	Mn Services
ir. M. Siezen	Redevco
A. van Spaandonk	Syntrus Achmea Vastgoed
drs. B.Y. Reidsma	Goodman Property Investors
ing. J.J.M. Vaessen	Kantoren Fonds Nederland
drs. J. Visser MRE	Còrio Nederland Kantoren
drs. E. van de Woestijne	Wereldhave Management Nederland
ir. J.A. Zeelen MRE	Schiphol Real Estate

Werkgroep Professionaliseren

drs. R.A. Vroom <i>voorzitter</i>	BPF Bouwinvest
G. van Hooydonk MRICS	Mn Services
prof. dr. A.C. Hordijk MRICS	Stichting ROZ Vastgoedindex
H.J. Houtveen MRE	NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer
ir. K. Huizer	BPF Bouwinvest
drs. G.J. Kapiteyn RBA	Goodman Property Investors
drs. ing. J. Krijnen	Schiphol Real Estate
drs. C. van der Meulen	Altera Vastgoed
mr. ing. G. de Nekker MRE MRICS	Cordares Vastgoed
ir. G.J.A.M. Römgens	Vesteda Groep
drs. M.R. van der Spek RBA/CEFA	ING Real Estate Investment Management
J.L.M. van Susante	Bouwfonds Asset Management
drs. D. Vos	Redevco
H.M.A. Weijdemuller	SPF Beheer
drs. C.L. Worms RBA	Syntrus Achmea Vastgoed

Werkgroep Vastgoedmanagement

ing. J.J.M. Reijnen <i>voorzitter</i>	Nieuwe Steen Investments
drs. P. Bischoff	Mn Services
J. van den Broek	NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer
M.B. de Bruine	BPF Bouwinvest
A.J. Dobben	ING Real Estate Investment Management
K. de Graaf	Bouwfonds Asset Management
drs. M.J.F. van Hagen MRE	Delta Lloyd Vastgoed
ing. S.P.M. Heijnen MRE	Altera Vastgoed
W. Huisman-de Nijs MSRE	SPF Beheer
mr. P.J. Keller MRE MRICS	Vesteda Groep
ing. C.J. Korver MRE	Delta Lloyd Vastgoed
drs. C.E. Kievit-Droste	Còrio Nederland Retail
P.A. van der Meulen	ING Real Estate Investment Management
R. Ooms	Generali Vastgoed
ing. D. Ottink	Syntrus Achmea Vastgoed
drs. P. Salentijn	NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer
S. van Rijssel	Dela Natura Uitvaartverzekeringen
A. van Spaandonk	Syntrus Achmea Vastgoed
J.D.M. Touw MRICS	Amvest
ir. C. Treure	Kantoren Fonds Nederland

Ledenlijst per 1 januari 2008

Altera Vastgoed

Postbus 9220, 1180 ME Amstelveen

Amvest

Postbus 12446, 1100 AK Amsterdam ZO

Bouwfonds Asset Management

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

BPF Bouwinvest

Postbus 56045, 1040 AA Amsterdam

Cordares Vastgoed

Postbus 637, 1000 EE Amsterdam

Còrio

Postbus 8243, 3503 RE Utrecht

Dela Natura Uitvaartverzekeringen

Postbus 522, 5600 AM Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000, 1000 BA Amsterdam

Fortis Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2008, 3500 GA Utrecht

Generali Vastgoed

Postbus 1888, 1110 CC Diemen

Goodman Property Investors

Postbus 75773, 1118 ZX Luchthaven Schiphol

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855, 1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Kantoren Fonds Nederland

(in januari 2008 overgenomen door ING REIM)

Postbus 2028, 3500 GA Utrecht

Mn Services

Postbus 5210, 2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij

Postbus 5090, 1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments

Postbus 4145, 1620 HC Hoorn

NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2075, 3500 GB Utrecht

PGGM

Postbus 4001, 3700 KA Zeist

Q-Park

Postbus 1166, 6201 BD Maastricht

Redevco Nederland

Postbus 1340, 1000 BH Amsterdam

Schiphol Real Estate

Postbus 75776, 1118 ZX Luchthaven Schiphol

SPF Beheer

Postbus 2030, 3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen

Postbus 79, 6400 AB Heerlen

Syntrus Achmea Vastgoed

Postbus 59347, 1040 KH Amsterdam

Unibail - Rodamco

Postbus 506, 1100 AM Amsterdam

VastNed Groep

Postbus 4444, 3006 AK Rotterdam

Vesteda Groep

Postbus 1211, 6201 BE Maastricht

Wereldhave

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