



# **IVBN** *Jaarbericht*



2017



Vereniging van  
Institutionele Beleggers  
in Vastgoed Nederland

## MISSIE

Missie van IVBN is het bevorderen van het investeringsklimaat in Nederlands vastgoed.

### Dat doen we door:

- het bevorderen van de professionaliteit, transparantie, integriteit en innovatie;
- het behartigen van gemeenschappelijke belangen;
- het stimuleren van een goede marktwerking;
- de gesprekspartner te zijn voor overheden en toezichthouders;
- het stimuleren van verduurzaming en hergebruik van de bestaande vastgoedvoorraad;
- het benadrukken van de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed.

### Profiel van de leden:

IVBN-leden zijn vastgoedondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders. Voor institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken) managen zij omvangrijke vastgoedportefeuilles. Dat doen zij professioneel, transparant, integer en gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed. De leden hebben voor circa 45 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen (50%), winkels (30%), kantoren (15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed.

### Profiel van de vereniging:

IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarbij de IVBN Code-of-Ethics dient te worden ondertekend. 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, die beschrijft wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor de IVBN Model Interne Gedragscode ontwikkeld.

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	5
<b>1. Belangenbehartiging IVBN in 2017 .....</b>	<b>8</b>
1.1 Woningen .....	8
1.1.1 Landelijke Samenwerkingstafel (en de lokale tafels).....	8
1.1.2 Discussies in Amsterdam (PAM) en Utrecht (IVBN) over regulering middenhuur.....	9
1.1.3 Nieuw ROZ-model Woonruimte.....	9
1.1.4 Rechtszaak Woonbond inzake IAH .....	10
1.1.5 Henneproblematiek .....	10
1.1.6 Overige woning gerelateerde zaken.....	10
1.2 Winkels.....	10
1.2.1 Retailagenda & lobby huurrecht .....	11
1.2.2 Rode Boekje – Instrumenten voor een succesvolle transitie van de winkelstructuur..	11
1.2.3 Footfall Index Netherlands.....	12
1.2.4 Nieuwe winkelgebiedsegmentatie.....	12
1.2.5 Uniforme rubricering servicekosten.....	12
1.2.6 Uniforme definities winkeloppervlakten .....	12
1.2.7 Platform Duurzaam Winkelvastgoed en Deltaplan winkels van de DGBC .....	12
1.2.8 Zondagsopenstelling / Winkeltijdenwet .....	12
1.3 Kantoren .....	13
1.3.1 Rapport ‘Investment in office property in the Netherlands’ .....	13
1.3.2 Verplichting energielabel C bij kantoren .....	13
1.3.3 Kantorentop .....	14
1.4 Warmtewet.....	14
1.5 Duurzaamheid in de keten: webtool duurzaam inkopen .....	14
1.6 Fiscaliteiten.....	15
1.6.1 De fiscale beleggingsinstelling ter discussie .....	15
1.6.2 IVBN reageert op voorstel Belastingdienst tot wijziging van de BTW op ‘kostbare diensten’.....	15
1.7 Overige onderwerpen.....	15
1.7.1 IVBN neemt deel aan platform Stedelijke Transformatie.....	15
1.7.2 Bankgarantie.....	16
1.7.3 Indexering van huurprijzen na een jaar met deflatie .....	16
1.7.4 IVBN neemt deel aan nieuwe bepalingsmethode energieprestatie via NEN .....	16
1.7.5 Deelname aan VNO-NCW “Bruisende stedelijke regio’s” .....	16
<b>2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2017 .....</b>	<b>17</b>
2.1 IVBN onderzoek naar omvang en rendementen van institutionele vastgoedportefeuilles ....	17
2.2 Taxateursregister NRVt ter discussie door RICS.....	17
2.3 Bevordering integriteit.....	17
2.3.1 Commissie van Toelating en Integriteit.....	17
2.3.2 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) .....	18
2.3.3 Integriteitsbijeenkomst IVBN – RICS – NEPROM .....	18

2.4 Overig.....	19
2.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
2.4.2 Algemene Verordening Gegevensbescherming.....	19
2.4.3 Omvang vastgoedbeleggingsmarkt.....	19
<b>3. IVBN als platform in 2017.....</b>	<b>20</b>
3.1 Werkgroep woningen.....	20
3.2 Werkgroep winkels.....	20
3.3 Werkgroep kantoren.....	20
3.4 Werkgroep Strategie & Research.....	20
3.5 Werkgroep Duurzaamheid.....	21
3.6 Werkgroep Zorgvastgoed.....	21
3.7 Platform Techniek.....	21
3.8 Platform CFO's.....	21
3.9 Platform Integriteit.....	22
<b>4. Lijst met persberichten en publicaties in 2017.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN in 2017.....</b>	<b>24</b>
<b>6. Samenstelling bestuur en bureau per 1-1-2018.....</b>	<b>25</b>
<b>7. Ledenlijst per 1-1-2018.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31-12-2017.....</b>	<b>28</b>

## VOORWOORD IVBN JAARBERICHT 2017

In 2017 investeerden de leden van IVBN opnieuw zeer fors in Nederlands vastgoed, waaronder veel in nieuwe huurwoningen: er werden door IVBN-leden maar liefst 9000 nieuwbouw woningen gerealiseerd; dat is van circa 1500 nieuwe woningen in het jaar 2010 een verzesvoudiging en op een totaal aantal nieuwe woningen van circa 60.000 een zeer substantieel aandeel! In plaats van alle zeilen bij te zetten om de voorraad fors te vergroten, ontstond er echter politieke druk om de nieuwbouw te gaan reguleren. U leest erover in dit Jaarbericht.

In de winkelmarkt trokken de bestedingen van consumenten gelukkig weer wat aan. Internetverkoop namen verder toe. De noodzaak om fysiek in te grijpen in het bestaande winkellandschap bleef: de consument is uitgekeken op een deel van de fysieke winkellocaties. Investerings door zowel de vastgoedeigenaar als de retailer zijn absoluut nodig. Het Nederlandse huurrecht winkelruimte, met feitelijk oneindige huurcontracten (die -na een afgesproken huurperiode- alleen door de retailer kunnen worden opgezegd) belemmert dat in ernstige mate. IVBN had gehoopt in de Retailagenda een weg te vinden uit deze problematiek, maar dat mislukte doordat Detailhandel Nederland op het laatste moment een convenant over de huurmarkt niet wilde tekenen. IVBN kon het vervolg van de Retailagenda dan ook niet meer steunen en in december nam IVBN afstand van de Retailagenda. Ook daarover kunt u meer lezen in dit jaarbericht.

Op de kantorenmarkt begon het herstel merkbaar te worden. De transformatie van veel verouderde kantoren op matige tot slechte locaties heeft daar ook aan bijgedragen. De landelijke kantorenmarkt als geheel is echter nog zeker niet gezond. Als je echter een portefeuille kantoren hebt van goed verhuurde, kwalitatief goede gebouwen op de juiste plekken (multifunctioneel of goed ontsloten per auto en OV), kan dat nog steeds goede beleggingsresultaten opleveren.

De marktontwikkelingen in de verschillende segmenten van de Nederlandse (institutionele) vastgoed-beleggingsmarkt waren in 2017 positief. Het algemene rendement van de IPD Jaar Vastgoedindex<sup>1</sup> kwam over 2017 uit op 12,4% voor 'standing investments', met 4,8% 'income return' (direct rendement) en 7,3% 'capital growth' (waardeontwikkeling). De huurwoningen van institutionele beleggers in de index haalden een direct rendement van 4,1%. De investeringen in kantoren van institutionele beleggers in de index behaalden een direct rendement van 5,2%. Winkels haalden een direct rendement van 5,5%, met ten opzichte van het vorig jaar weer een lichte positieve waardeontwikkeling van 0,5%. De kapitaalswaarde van de IPD-index bedroeg over 2017 42,5 miljard met circa 3800 objecten) waarvan (in waarde) 57% woningen, 22% winkels en 12% kantoren.

Voor IVBN als belangenbehartiger en als platform had 2017 weer vele hoogte- en gelukkig weinig dieptepunten. Enkele punten zijn het benoemen in het voorwoord waard. Begin 2017 presenteerde IVBN een positief rapport over de Nederlandse (institutionele) kantorenmarkt in Londen voor een internationaal gezelschap. Op het woningmarktdossier werd veel tijd gestoken in de Landelijke Samenwerkingstafel onder leiding van Rob van Gijzel. Zowel in Amsterdam als met name in Utrecht heeft IVBN intensief een uitgebreide lobby gevoerd om té strikte regulering van de nieuwbouw middenhuur te proberen te voorkomen. Een vrij principiële rechtszaak over inkomensafhankelijke huurverhogingen, die door de Woonbond in 2017 tegen het Rijk en verhuurders was aangespannen, werd gewonnen. In 2016 had IVBN meermalen gereageerd op de consultatie inzake de erfopvolging in Amsterdam. Vanuit IVBN werd niet alleen voor woningen input geleverd, maar ook voor commercieel vastgoed (kantoren, winkels en bedrijfsruimten), dat in de discussie

onderbelicht bleef. De discussie over de erfpachtherziening liep door in 2017. Uiteindelijk besloot de gemeente tot versoepeling van de overgangsregeling en stelde het besluiten inzake commercieel vastgoed voorlopig uit. Met dat resultaat kan IVBN vooralsnog goed leven.

In de winkelsector nam IVBN initiatief om het Rode Boekje – Instrumenten voor een succesvolle transitie van de winkelstructuur uit te brengen; werd verder gewerkt aan een Footfall Index inzake (winkel-) passantentellingen; werd gewerkt aan een nieuwe winkelgebiedsegmentatie en aan een betere rubricering van servicekosten bij winkels. Inzake de lobby voor een flexibeler huurrecht zijn er begin 2018 nieuwe lijnen gelegd.

Dank zij een intensieve, langdurige en consequente gezamenlijke lobby van IVBN samen met Vastgoed Belang, Forumvast en VGM NL kon definitief worden bereikt dat verhuurders zijn uitgezonderd van vrijwel alle verplichtingen onder de Warmtewet, mits zij warmte leveren volgens de huurovereenkomst.

In 2017 startte IVBN weer een onderzoek op naar omvang en rendementen van institutionele vastgoedportefeuilles. Ook werd relatief veel aandacht gegeven aan de verdere professionalisering van vastgoedtaxaties en de bevordering van integriteit.

In 2017 is binnen de ledenkring en het bureau heel veel meer aandacht besteed aan duurzaamheid. In alle segmenten zijn en worden er stappen gezet om het bezit van de leden verder te verduurzamen. Doordat onze leden lange termijn beleggers zijn met een grote verantwoordelijkheid voor het duurzaam door kunnen exploiteren van hun vastgoed, werkt IVBN nauw samen met DGBC, met de Bouwagenda en met allerlei coalities om dat proces goed te laten verlopen.

In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet Rutte III stond voor vastgoed een uiterst onaangename en verrassende bijzin, met grote negatieve gevolgen voor het investeringsklimaat in Nederlands vastgoed. Bij het (verrassende) voorstel tot afschaffing van de dividendbelasting was eveneens door het nieuwe kabinet besloten om vastgoedbeleggingen in een fiscale beleggingsinstelling (fbi) niet meer toe te staan. Na de aankondiging van de maatregel, protesteerde IVBN, net als andere partijen, in de pers. Gelet op de politieke gevoeligheid van de voorgenomen afschaffing van de dividendbelasting is daarna besloten om zoveel mogelijk op basis van argumenten inhoudelijk te reageren en vooralsnog niet publiekelijk naar buiten te treden. IVBN is nog steeds in overleg met het Ministerie van Financiën, samen met andere partijen.

Als vereniging kon IVBN als nieuw lid verwelkomen Orange Capital Partners. IVBN werkt vanuit de ledenkring op basis van werkgroepen en diverse platform. Ook dit verslagjaar bleek het belang van een sterke ledenbasis en de daardoor goede samenwerking op gemeenschappelijke thema's. Vrijwel alle institutionele vastgoedbeleggers die actief zijn in de Nederlandse markt zijn aangesloten. Ook voor buitenlandse institutionele beleggers en andere professionele partijen staat het lidmaatschap open. Voor de leden is het onderlinge platform zeer waardevol. De informele contacten onderling worden versterkt met inspirerende werkbezoeken aan Nederlandse steden en met een buitenlandse studiereis. IVBN richt zich in toenemende mate op de grote gemeenten binnen de G5 en de G40.

<sup>1</sup> Op de hier gepresenteerde cijfers berust copyright van MSCI. Deze gegevens zijn door MSCI aan IVBN uitsluitend verstrekt voor opname in dit jaarbericht en mogen niet zonder toestemming van MSCI verder worden verspreid of gebruikt.

In het verslagjaar waren er een groot aantal bestuursmutaties. Henk Jagersma verliet het bestuur van IVBN vanwege het aflopen van zijn statutair bepaalde maximale bestuurstermijnen en zijn vertrek bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Dick van Hal, directievoorzitter van Bouwinvest, nam het voorzitterschap van IVBN op zich. Dick Gort, CEO van a.s.r. real estate Vastgoed, deed voorheen de portefeuille Duurzaamheid en ging de portefeuille kantoren doen, dit vanwege het eerdere vertrek uit het bestuur van Johan Buijs. Guido Verhoef, Head of Private Real Estate, bleef de portefeuille Strategie & Research doen. Dirk Anbeek, CEO van Wereldhave, had het bestuurslidmaatschap van IVBN opgezegd, omdat hij dat niet meer goed kon combineren. Nieuw in het bestuur is door de leden verkozen Gertjan van der Baan, CEO Vesteda, voor de woningportefeuille (tevens vice-voorzitter). Roel van de Bilt, directeur Rabobank Real Estate Finance, trad vanaf 1 juli –als geassocieerd lid van IVBN- toe tot het bestuur, met de portefeuille duurzaamheid, tevens penningmeester. René Vierkant, directeur winkelbeleggingen Syntrus Achmea Real Estate & Finance trad toe tot het bestuur, maar moest vanwege zijn vertrek bij Syntrus Achmea vroegtijdig weer aftreden. Per 1 januari 2018 werd Nicole Maarsen, sinds mei 2017 directeur vastgoedbeleggingen bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance benoemd in het bestuur van IVBN, verantwoordelijk voor de portefeuille winkels. IVBN is veel dank verschuldigd aan zowel de vertrokken als de zittende bestuursleden voor hun inzet!

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2017 is verricht. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten.

Namens het bestuur,

Dick van Hal, voorzitter

Namens het bureau,

Frank van Blokland, directeur



# 1. Belangenbehartiging IVBN in 2017

## 1.1 Woningen

Er was nog steeds veel kapitaal vanuit institutionele beleggers beschikbaar voor de Nederlandse woningmarkt. Zowel in de renovatie en verduurzaming van bestaande woningcomplexen als in de nieuwbouw. Het kernsegment voor de leden van IVBN is het middenhuursegment, dat loopt tussen de € 600 - € 1000 en in de grotere steden tot € 1200. Slechts 6% van hun woningen wordt verhuurd boven de € 1200. In de stedelijke groeiregio's is een enorme vraag naar vrije sector huurwoningen tussen de € 600 en € 1000 / € 1200. Dat geeft niet alleen de woningmarkt een stevige impuls, maar ook de Nederlandse economie. Er is echter een groot gebrek aan locaties en tevens begint merkbaar te worden dat er een capaciteitsprobleem dreigt bij de uitvoerende bouw. Boven op die problemen kwam vervolgens nog de politieke drang om de middenhuur te gaan reguleren. In plaats van alle zeilen bij te zetten om de voorraad fors te vergroten, ontstond er politieke druk om de nieuwbouw te gaan reguleren. Meer regulering op dit vrije marktsegment leidt echter juist tot minder middenhuurwoningen, zo stelde IVBN. De discussie werd onder meer gevoerd aan de door oud-minister Blok ingestelde Landelijke Samenwerkingstafel Middenhuur onder voorzitterschap van de heer Van Gijzel, oud-burgemeester van Eindhoven. Discussie ook in Amsterdam en Utrecht, de twee meest gespannen woningmarkten, waar de wethouder –en met hem het College en de Raad- besloot tot drastische regulering van de nog te realiseren nieuwbouw. Geen lokaal maatwerk in overleg met marktpartijen, maar het éézijdig opleggen van eisen, waardoor het voor leden van IVBN steeds moeilijker werd om mee te doen aan de uitgeschreven tenders. Door de discussie moesten leden van IVBN helaas honderden nieuwe huurwoningen in het middensegment schrappen. IVBN-leden blijven bereid om, ook in Amsterdam en Utrecht, in overleg maatwerkafspraken op lokaal niveau te accepteren als die een bedrijfseconomisch verantwoorde bouw en exploitatie mogelijk maken. Een passende grondprijs en een kwalitatief goed product horen daar dan wel bij.

### 1.1.1 Landelijke Samenwerkingstafel (en de lokale tafels)

Het Rijk, VNG, IVBN, NEPROM, HPP, BZK, Bouwend NL, Aedes, NVM en Woonbond hebben in 2017 verschillende gesprekken gevoerd in het kader van de "Landelijke Samenwerkingstafel" onder leiding van de heer Van Gijzel. Van Gijzel wilde met die 'samenwerkingstafel' meer aanbod in het middenhuursegment bevorderen. Gelet op de stijgende vraag van huishoudens die willen huren in het segment vanaf € 711 ziet hij een grote (lokale) opgave. IVBN signaleert dat er in de meer verstedelijkte gebieden

een groot tekort is aan geschikte locaties voor die vrije sector huurwoningen in dat segment en dat institutionele beleggers kapitaal beschikbaar hebben om daarin te investeren. Naast de 'landelijke samenwerkingstafel' zijn

er in een aantal gemeenten ook lokale samenwerkingstafels gestart, waar gemeenten hun specifieke problematiek op tafel neerlegden. Bij veel gemeenten is niet altijd goed duidelijk wat verschillende beleggers kunnen betekenen voor hun lokale woningmarkt. Van belang is dat als gemeenten middenhuur willen, gemeenten ook voldoende geschikte locaties met passende grondprijzen





daarvoor beschikbaar stellen. Op gemeentelijk niveau is specifieke maatwerk mogelijk, waarbij er tussen de gemeente en de belegger wederzijdse afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld aanvangshuurprijzen, huurontwikkeling en de instandhouding van het project voor de doelgroep middenhuur.

### 1.1.2 Discussies in Amsterdam (PAM) en Utrecht (IVBN) over regulering middenhuur

In de gemeenten Amsterdam en Utrecht, die een zeer gespannen woningmarkt met beperkte doorstroming kennen, bestaat een tekort aan middenhuur. In Amsterdam hebben een aantal Amsterdamse corporaties en institutionele woningbeleggers zich daarom in 2017 verenigd in het Platform Amsterdamse Middenhuur (PAM). PAM heeft namelijk als doel om doorstroming in de corporatiesector te bevorderen en meer middenhuur door institutionele beleggers te laten realiseren. PAM had daartoe een vergaand aanbod aan de gemeente Amsterdam gedaan. De desbetreffende wethouder heeft dat aanbod echter helaas niet overgenomen en is met een eigen 'Actieplan Middenhuur' gekomen. Met dat politieke 'Actieplan' van de wethouder (de grootste collegepartij stemde overigens tegen het plan) wordt de nieuwbouw 'middenhuur' zeer strikt gereguleerd. Onduidelijk is wat dit Amsterdamse beleid voor consequenties zal (moeten) gaan hebben op de gemeentelijke grondopbrengsten en wat de lange termijn gevolgen zijn van dit beleid voor de Amsterdamse woningmarkt. Er zijn bij marktpartijen grote zorgen of dit beleid op lange termijn tot meer middenhuur gaat leiden. Het zeer strikte beleid leidt ertoe dat institutionele beleggers die nieuwbouw onmogelijk nog kunnen rondrekenen.

Ook in Utrecht koos de politiek ervoor om nieuwbouw middenhuur zeer strikt te gaan reguleren. IVBN protesteerde met meerdere brieven aan de Raad, omdat de wethouder met IVBN geen overleg wilde voeren. Extra probleem in Utrecht was dat de gemeente zelf weinig grond uit te geven heeft, zodat private grondeigenaren de waardevermindering van de grond als gevolg van de voorgestelde zeer strikte gemeentelijke regulering moeten zien te dragen. De Raad organiseerde zelf nog een hoorzitting over het collegevoorstel en raadpleegde experts. Uiteindelijk hebben NEPROM en IVBN zelfs nog een 'investeringsaanbod' gedaan aan de Raad om de nieuwbouw van middenhuur te kunnen bevorderen. Helaas werd het aanbod niet door de politiek omarmd. De Raad koos voor die strikte regulering van de vrije sector nieuwbouw tussen de € 711 en € 950 na een rommelige behandeling van een collegevoorstel. De Utrechtse Raad besloot nog wel dat de huurontwikkeling 1% boven de inflatie voor die nieuwbouw middenhuur mag zijn in plaats van puur inflatievolgend. IVBN heeft teleurgesteld op het politieke besluit moeten reageren omdat méér regulering niet tot méér middenhuur leidt.



**Investeringsakkoord Ongedeeld Utrecht**

**NEPROM**

### 1.1.3 Nieuw ROZ-model Woonruimte

Eind april is een nieuw ROZ-model (huurovereenkomst, handleiding, algemene bepalingen) voor woonruimte gepubliceerd door de ROZ. Het model vervangt het oude model uit 2003, dat op onderdelen erg gedateerd was. Nieuw in het model is dat aan de verhuurder en huurder vier keuzes worden geboden ten aanzien van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan. Deze aanpassing was nodig gelet op de wet doorstroming huurmarkt. Met het nieuwe ROZ-model blijft de bestaande en gangbare verhuurpraktijk van beleggers (verhuur voor onbepaalde tijd met zekerheid voor de huurder en een minimumperiode van 1 jaar) gehandhaafd. Hier was gedurende het proces

onduidelijkheid over ontstaan, die later door de minister in beantwoording van Kamervragen gelukkig werd weggenomen.

#### 1.1.4 Rechtszaak Woonbond inzake IAH

Medio juni vond een zitting plaats bij de rechtbank Den Haag naar aanleiding van de zaak die de Woonbond had aangespannen in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). De Woonbond had daartoe de Staat en koepels van verhuurders Aedes, IVBN en Vastgoed Belang gedaagd. Volgens de Woonbond zouden de Belastingdienst en verhuurders onrechtmatig hebben gehandeld doordat aan verhuurders 'inkomensindicaties' ter beschikking waren gesteld, waarmee verhuurders de IAH's door konden voeren. De uitspraak was aanvankelijk voorzien voor het najaar, maar kwam uiteindelijk pas in het nieuwe jaar op 10 januari 2018. De rechtbank wees in haar uitspraak alle vorderingen van de Woonbond af. Volgens de rechtbank is het verstrekken door de Staat van inkomensindicaties en het gebruiken daarvan door verhuurders sinds 1 april 2016 zonder meer in overeenstemming met de wet. Of het verstrekken van inkomensindicaties ook vóór 1 april 2016 in overeenstemming met de wet was, is volgens de rechtbank niet aan de burgerlijke rechter, maar aan de bestuursrechter. De IAH's zijn bedoeld om het 'goedkoop scheefwonen' in gereguleerde huurwoningen te bestrijden; een beleid dat brede instemming in het parlement had gekregen.

#### 1.1.5 Henneproblematiek

Helaas worden professionele vastgoedeigenaren, waaronder institutionele beleggers, ondanks de door hen getroffen maatregelen, incidenteel geconfronteerd met illegale hennepcultuur in hun woningen. Sommige gemeenten hebben dan als beleid dat die betreffende huurwoning dan vele maanden en zonder overleg met de professionele verhuurder gesloten moet worden. Samen met VGM NL, die in opdracht van veel professionele eigenaren de feitelijke verhuur doen, is IVBN een gesprek met het Ministerie van V&J aangegaan om deze ongewenste en niet doelmatige sluiting van huurwoningen van professionele verhuurders door gemeenten te voorkomen. Ook samen met Vastgoed Belang werd geprobeerd de sluiting te voorkomen.

#### 1.1.6 Overige woning gerelateerde zaken

Andere woning gerelateerde onderwerpen waar IVBN in 2017 inbreng voor heeft geleverd (in het kader van het bevorderen van méér middenhuur) zijn:

- PBL-bijeenkomst januari over perspectieven voor de middenhuur
- Bouwoverleggen in voor- en najaar van de gemeente Amsterdam
- Rondetafel Tweede Kamer in september over starters op de woningmarkt
- Beleid Provincie Utrecht voor méér middenhuur

## 1.2 Winkels

In de winkelmarkt trokken de bestedingen van consumenten gelukkig weer wat aan. Internetverkopen namen verder toe. De noodzaak om fysiek in te grijpen in het bestaande winkellandschap bleef: de consument is uitgekeken op een deel van de fysieke winkellocaties. Weinig aantrekkelijke winkelgebieden zullen het zonder fysieke ingrepen niet gaan redden en het is de vraag of die locaties nog wel door investeringen te redden zijn. We zien dat het juist de nu al succesvolle winkelgebieden zijn die aan aantrekkingskracht winnen. Een aantrekkelijk winkelgebied kent een zeer gevarieerde samenstelling van actieve en op de consumentbeleving gerichte retailers, die onderling en met de professionele eigenaar/verhuurder samenwerken om het winkelgebied te versterken. De eigenaar/verhuurder wil dan ook graag in het fysieke winkelgebied investeren en zoekt naar extra trekkers uit

binnen- en buitenland. Hij wil grip houden op de kwaliteit van de retailers en de totale uitstraling van het winkelgebied. Daarvoor heeft hij informatie nodig over de omzetontwikkelingen bij de retailers in zijn gebied. Hij wil de huurdersmix kunnen optimaliseren en sterke retailers in een betere positie kunnen brengen, wat ten goede komt aan de totale kwaliteit van het gebied. Hij moet dan -als het nodig is- retailers kunnen verplaatsen of -in een enkel geval- afscheid kunnen nemen, ten gunste van het collectief. Het Nederlandse huurrecht winkelruimte, met feitelijk oneindige huurcontracten (die -na een afgesproken huurperiode- alleen door de retailer kunnen worden opgezegd) belemmert dat in ernstige mate. IVBN had gehoopt in de Retailagenda, samen met de retailers, een weg te vinden uit deze problematiek.

### 1.2.1 Retailagenda & lobby huurrecht

IVBN is de afgelopen jaren nauw en constructief betrokken geweest bij de Retailagenda. Het doel van de Retailagenda is om, via een gezamenlijke inspanning van het Ministerie van Economische Zaken en alle stakeholders, een kansrijk perspectief voor de Nederlandse retailsector te maken. Samenwerking tussen vastgoed en retailers is noodzakelijk en investeringen van zowel de eigenaar als vanuit retailers moeten worden gestimuleerd. Het Nederlandse huurrecht winkelruimte klemt echter voor eigenaren en beschermt onnodig ook het midden- en grootbedrijf, die een dominante positie hebben in de retailmarkt.

In januari 2017 weigerde Detailhandel Nederland een convenant te tekenen met enkele betekenisvolle stappen om de huurmarkt te flexibiliseren waarover 2,5 jaar was overlegd. Daarop besloot IVBN, samen met Vastgoed Belang om aan de minister van EZ te vragen de regie over te nemen. In de maanden daarna stelde EZ vervolgens een aantal lijnen voor. Zo stelde EZ voor een onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar het functioneren van de winkelmarkt, wilde EZ een 'code of conduct' opstellen m.b.t. wederzijdse investeringen en het oplossen van de split incentive. Tevens stelde EZ voor een database voor huren te gaan ontwikkelen. IVBN steunde aanvankelijk het laten uitvoeren van onafhankelijk onderzoek, zette enkele vraagtekens bij de tweede lijn en kon zich niet vinden in de derde lijn.

In september werd IVBN gevraagd om ook de komende twee jaar opnieuw een substantiële (financiële én personele) bijdrage te leveren aan de Retailagenda. In december was de uitwerking van de plannen van de Retailagenda voor de komende twee jaar afgerond. IVBN zag echter geen goed perspectief op een succesvol vervolg, in het bijzonder niet op het thema van de flexibilisering van de huurmarkt. Dat betekent dat IVBN de voorgestelde aanpak van het vervolg van de Retailagenda niet meer kon steunen en afstand nam van de Retailagenda. Dat is in een brief van medio december gemeld aan staatssecretaris Mona Keijzer en Marijke van Hees, voorzitter Retailagenda. Medio februari 2018 vond daarover bij het ministerie van EZ een gesprek plaats. Tijdens dit gesprek heeft IVBN aangegeven de uitgangspunten van de Retailagenda en de relevantie van de lokale en regionale benadering van de Retailagenda te onderschrijven. Maar geen perspectief te zien in de benadering van het thema huurmarkt, zoals dat was vormgegeven binnen de Retailagenda. De stap van IVBN heeft geen gevolgen voor de samenwerking op lokaal niveau, waar leden van IVBN nauw blijven samenwerken met andere partijen aan lokale transformatieopgaven. IVBN heeft aangegeven ook de komende periode open te staan voor gesprekken met EZ en andere partijen en graag samen te werken aan het herstel van vertrouwen tussen de marktpartijen. IVBN gaat zich erop richten om een nieuwe impuls te geven aan de modernisering en flexibilisering van het huurrecht winkelruimte.

### 1.2.2 Rode Boekje – Instrumenten voor een succesvolle transitie van de winkelstructuur

In januari heeft IVBN dit boekje uitgebracht samen met NRW en INretail. Doel is om met name provincies en gemeenten een handreiking te bieden bij de transitie van de winkelstructuur.

Het Rode Boekje bevat o.a. een checklist om de gemeentelijke winkelpositie in kaart te brengen, een stroomschema om kansarme en -rijke winkelgebieden te onderscheiden én een uitgebreid overzicht van instrumenten die daarbij kunnen worden ingezet.

### 1.2.3 Footfall Index Netherlands

Een werkgroep van IVBN-leden heeft gezamenlijk met StIVAD gewerkt aan de opzetten van een landelijke winkelpassanten index. Met deze nationale winkelpassanten index krijgen IVBN-leden een stuk meer inzicht in de performance van hun winkelcentra als het gaat om bezoekersaantallen. Voortaan kan er gebenchmarkt worden ten opzichte van andere (in eerste instantie institutionele) beleggers en binnen bepaalde segmenten winkelcentra (bijv. wijkcentra, grote regionale centra etc.). Het project bevindt zich thans in de eindfase, lancering is voorzien in maart/april 2018.

### 1.2.4 Nieuwe winkelgebiedsegmentatie

Binnen de Nederlandse winkelmarkt was de door Locatus gehanteerde winkelgebiedsdefiniëring het meest gangbaar. Vanuit de IVBN werkgroepen Winkels en Strategie & Research en de NRW commissie Kennis & Innovatie is echter de behoefte ontstaan naar een alternatieve definiëring, die beter aansluit bij de bezoek- en koopmotieven van consumenten. Er is uiteindelijk een nieuwe segmentatie gekomen met 'comparison' centra (XL-XS) en 'convenience' centra (XL-XS). Deze zal voortaan door MSCI worden gehanteerd (naast voorlopig ook nog de Locatus-indeling) en ook de Footfall Index Netherlands van StIVAD zal hierbij aansluiten.

### 1.2.5 Uniforme rubricering servicekosten

Om meer eenduidigheid te krijgen in de servicekostenafrekening voor winkels hebben IVBN en VGM NL een nieuwe standaard ontwikkeld. Een uniforme rubricering brengt voor zowel eigenaren als huurders van winkelvastgoed voordelen met zich mee. Door 'appels met appels' te vergelijken ontstaat meer transparantie in de servicekostenafrekening waardoor het gesprek tussen verhuurder en retailer voortaan over de inhoud kan gaan i.p.v. dat men verzandt in definitiekwesties.

### 1.2.6 Uniforme definities winkeloppervlakten

Om een einde te maken aan de verwarring rond de aanduiding van winkeloppervlakten hebben we met een werkgroep onder leiding van IVBN en NRW een document opgesteld met uniforme definities voor winkeloppervlakten (BVO, VVO en WVO). Ook de NEN is bij de gesprekken aangehaakt. De NEN gaat de notitie nu als bijlage bij de NEN 2580 opnemen, en bij de herziening van deze NEN-norm in 2018 zal deze worden geïntegreerd.

### 1.2.7 Platform Duurzaam Winkelvastgoed en Deltaplan winkels van de DGBC

IVBN is in twee werkgroepen vertegenwoordigd waarin marktpartijen met elkaar sparren over de vraag hoe in de winkelvastgoedmarkt de doelstellingen van het ("Parijse") Energieakkoord zijn te behalen.

Bij het Platform Duurzaam Winkelvastgoed zijn alle relevante brancheorganisaties aangesloten (naast IVBN o.a. Vastgoed Belang, NEPROM, VGO, INretail, Detailhandel Nederland, NRW, VGM NL, NeVaP, RVO en DGBC). In het Deltaplan van de DGBC hebben enkele koplopers in duurzaamheid zich verenigd; zoals Ahold, a.s.r. real estate, Redevco, Annexum en daarnaast ook weer RVO en DGBC. Beide werkgroepen stemmen onderling met elkaar af en moeten uiteindelijk concrete tools opleveren waarmee verduurzaming wordt gestimuleerd. Vanuit IVBN wordt daarbij ingezet op een uniform model greenlease en het verder uitbouwen van de retailer Sustainability Benchmark (een initiatief van Redevco). Naast de beide marktinitiatieven heeft ook het ministerie van BZK de winkel(vastgoed)

markt als één van de sectoren aangewezen waar nog een aanzienlijke energiebesparing valt te behalen en een versnelling in de verduurzaming nodig is. Het ministerie is 'verplichte maatregelen' aan het voorbereiden en is daarover met o.a. IVBN in gesprek.

### 1.2.8 Zondagsopenstelling / Winkeltijdenwet

Eind 2017 hebben de Kamerleden Van der Staaij en Asscher een motie ingediend waarin ze de regering verzoeken te komen met wetgeving om te waarborgen dat winkeliers, ongeacht hun motief, hun winkel op zondag gesloten kunnen houden zonder dreiging van dwangsommen. IVBN-leden zijn van mening dat richting de consument heldere openingstijden moeten kunnen worden gecommuniceerd die in principe voor alle retailers in het winkelcentrum gelden. De winkeliersvereniging moet hier een democratisch besluit over nemen waar alle retailers zich dan aan zullen moeten houden. Het vastgoed van IVBN-leden is in principe 24/7 beschikbaar. Zoals uit haar brief van 26 januari 2018 bleek, is de staatssecretaris van EZK echter van plan om de ondernemersvrijheid van winkeliers ten aanzien van de openingstijden beter te waarborgen. De minister wil niet meer toegestaan zijn dat besluiten worden genomen over openingstijden waar de winkelier niet zelf mee heeft ingestemd. Medio of eind 2018 komt er een voorstel van BZK. Wél maakte de staatssecretaris duidelijk dat iedere winkelier wél gehouden is en blijft om zich aan contractueel met hem overeengekomen afspraken te houden. IVBN zal de ontwikkelingen op dit dossier uiteraard volgen en waar nodig afstemmen met de ROZ.

## 1.3 Kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt begon het herstel merkbaar te worden. De transformatie van veel verouderde kantoren op matige tot slechte locaties heeft daar ook aan bijgedragen. In Amsterdam repte de gemeente al van een groot tekort aan kantoorruimte en werd gezocht naar nieuwbouwlocaties. Elders in Nederland is er nog nauwelijks behoefte aan nieuwe kantoren en blijft de leegstand hoog. De landelijke kantorenmarkt is nog zeker niet gezond. Duidelijk is wel waar nu de goede kantoorlocaties zijn. IVBN hoopt en verwacht dat lokale en provinciale overheden de druk op nieuwbouw blijven weerstaan en zich bij eventuele nieuwbouw initiatieven toch echt eerst richten op sloop-nieuwbouw. De eerste tekenen van herstel zijn immers te broos.



### 1.3.1 Rapport 'Investment in office property in the Netherlands'

JLL heeft in opdracht van IVBN een gedegen researchpaper uitgebracht over de Nederlandse kantorenmarkt in Europees perspectief. Het paper is in Londen gepresenteerd aan een select gezelschap van internationale beleggers en adviseurs. Beleggen in Nederlandse kantoren loont vanwege onder meer het relatief hoge inkomensrendement (totaalrendement van gemiddeld 6,9% per jaar in de periode '95-'15) én doordat nauwelijks wordt gecorreleerd met de Britse en Duitse kantorenmarkt. Investeren in Nederlandse kantoren naast enkele andere Europese kantorenmarkten levert daardoor een optimale spreidingsstrategie op.

### 1.3.2 Verplichting energielabel C bij kantoren

De minister heeft een energielabel C verplichting ingevoerd die gaat gelden per 1 januari 2023. De verplichting gaat gelden voor gebouwen die overwegend (i.e. >50%) de functie kantoor hebben, met een ondergrens van 100m<sup>2</sup> (mogelijk wordt dit nog verhoogd naar 200m<sup>2</sup>). Monumenten zijn (vooralsnog) uitgezonderd. De regelgeving zal juridisch opgehangen worden onder het bouwbesluit,

dat op termijn opgaat in Bbl/omgevingswet. Handhaving van het beleid komt op gemeentelijk niveau te liggen. Volgens onderzoek van het EIB moet deze wetgeving leiden tot een energiebesparing van 8,6 PJ in 2023. In het Activiteitenbesluit staat overigens dat bedrijven nu al alle erkende maatregelen moeten nemen die een terugverdientijd van 5 jaar of korter hebben.

### 1.3.3 Kantorentop

In 2017 hebben markt, overheid en kantoorgebruikers afgesproken dat ze blijven samenwerken om de kantorenmarkt gezonder te maken. Referentiepunt voor deze partijen blijft het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren, dat partijen op 27 juni 2012 tekenden. De komende twee jaar zetten de partijen in op vier acties; betere informatie over leegstand, effectievere ruimtelijke regie bij lokale en regionale overheden, meer delen van kennis en verbeteren van wettelijke instrumenten voor effectieve aanpak kantorenleegstand. Er is de afgelopen jaren door het convenant veel meer aandacht voor de leegstand van kantoren. Beleggers verduurzamen, transformeren en zijn doordrongen van noodzaak tot sloop. Ontwikkelaars pakken marktkansen van herontwikkeling van kantoren. Banken toetsen financieringsvoorstellen aan het kantorenconvenant. De transparantie van de vastgoedmarkt is vergroot. Gebruikers kiezen minder vanzelfsprekend voor nieuwbouw. Overheden hebben belemmerende regels geschrapt en stimuleren transformatie en herbestemming met diverse maatregelen en programma's. Zo heeft het Rijk de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur verruimd van 5 naar 10 jaar, is de zogenoemde 'BTW-integratieheffing' afgeschaft en is het bouwbesluit ten aanzien van verbouwingen versoepeld. Ook heeft het Rijk landelijke expertteams op het gebied van transformatie en planschade opgezet.

## 1.4 Warmtewet

Medio 2017 werd het wetsvoorstel voor de Warmtewet door de minister van EZ naar de Kamer gestuurd. Met het wetsvoorstel wil EZ verduurzaming van de warmtevoorziening middels 'warmtenetten' bevorderen en de vele knelpunten in de oorspronkelijke wet wegnemen. Het verschil tussen feitelijke warmteleveranciers (energiebedrijven) die leveren via een 'warmtenet' en verhuurders met gebouwgebonden installaties wordt met deze wet nog eens verduidelijkt. Verhuurders zijn uitgezonderd van vrijwel alle verplichtingen onder de Warmtewet, mits zij warmte leveren volgens de huurovereenkomst! Het is een resultaat van een intensieve lobby van IVBN samen met Vastgoed Belang, Forumvast en VGM NL. Het principe in de verhuursector is dat huurder en verhuurder contractvrijheid hebben en als onderdeel van de huurovereenkomst zaken over kosten voor warmte kunnen afspreken. Begin 2018 bevestigde de minister in een brief dat de kosten die de verhuurder maakt voor opwekking van warmte met een (duurzame) gebouwgebonden installatie aan de huurder kunnen worden doorberekend op grond van het huurrecht. Kosten voor warmte vallen bij de verhuur van vastgoed onder de systematiek van de servicekosten.

## 1.5 Duurzaamheid in de keten: webtool duurzaam inkopen

Op initiatief van enkele leden is een webtool ontwikkeld gericht op duurzaam inkopen vanuit het perspectief van de vastgoedbelegger. De tool wordt door IVBN-leden primair ingezet om duurzaamheid in de keten te bevorderen. De tool biedt leden van IVBN de mogelijkheid om leveranciers te stimuleren op het gebied van duurzaamheid. Leveranciers wordt gevraagd een verklaring te ondertekenen waarin zij aangeven het belang van duurzaamheid in brede zin (maatschappelijk verantwoord ondernemen) te onderschrijven. Vervolgens ontvangen zij jaarlijks een vragenlijst. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld hoe leveranciers scoren op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.



## 1.6 Fiscaliteiten

### 1.6.1 De fiscale beleggingsinstelling ter discussie

Het nieuwe Kabinet Rutte III besloot in het Regeerakkoord tot afschaffing van de dividendbelasting. Bij dat besluit was eveneens besloten om vastgoedbeleggingen in een fiscale beleggingsinstelling (fbi) niet meer toe te staan. Na de aankondiging van de maatregel protesteerde IVBN, net als andere partijen, in de pers. Gelet op de politieke gevoeligheid van de voorgenomen afschaffing van de dividendbelasting is daarna besloten om zoveel mogelijk op basis van argumenten inhoudelijk te reageren en vooralsnog niet publiekelijk naar buiten te treden. In een IVBN-brief aan staatssecretaris Snel van Financiën werd onder meer gesteld dat het collectief kunnen beleggen via een fbi essentieel is voor het functioneren van de Nederlands vastgoedmarkt. Leden van de IVBN houden een zeer significant deel van hun in Nederlands vastgoed belegd vermogen aan door middel van fbi's. Dat gebeurt vrijwel geheel in opdracht van Nederlandse pensioenfondsen of verzekeraars. Alle West-Europese landen hebben, in navolging van de introductie van de Nederlandse fbi in 1969, inmiddels 'real estate investment trusts (REITs)' opgezet en dan zou Nederland het eerste land zijn om het bestaande fbi-regime af te schaffen? IVBN is bij het afsluiten van deze tekst nog steeds in overleg met het Ministerie van Financiën, samen met andere partijen.

### 1.6.2 IVBN reageert op voorstel Belastingdienst tot wijziging van de BTW op 'kostbare diensten'

De Belastingdienst stelde in een internetconsultatie aan de orde een uitbreiding van de btw-herzieningsregels: ook zogenoemde 'kostbare diensten' die op de balans geactiveerd en over meerdere jaren afgeschreven worden, zouden voortaan daaronder moeten vallen. In de praktijk van het vastgoed gaat het dan vooral om renovaties en bij-investeringen. Deze zouden dan tien jaar gevolgd moeten worden en bij niet BTW-belaste verhuur moet dan de verrekenende BTW weer (deels) teruggedraaid worden. IVBN heeft via een internetconsultatie sterk afwijzend gereageerd op het voorstel. Ook 13 andere partijen reageren kritisch waaronder VNO-NCW, het Verbond van Verzekeraars, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) en de Neprom. Het voorstel leidt namelijk tot een forse administratieve lastenverzwaring. In het politieke debat bleek vooral zorg over de effecten op de landbouw sector. In oktober meldde toenmalig staatssecretaris van Financiën Wiebes dat de regeling in ieder geval niet op 1 januari 2018 zou ingaan.

## 1.7 Overige onderwerpen

### 1.7.1 IVBN neemt deel aan platform Stedelijke Transformatie

De middelgrote en grote gemeenten (G40 en G5), de VNG, het IPO, IVBN, NEPROM en Bouwend Nederland hebben besloten samen een Intensiveringsprogramma Binnenstedelijke Gebiedstransformaties op te zetten. In het kader van dat programma kunnen ook de leden van IVBN stedelijke transformatie-projecten voordragen waarmee zij (positieve of negatieve) ervaringen willen delen om toekomstige transformaties te kunnen versnellen of verbeteren. In februari 2018 leidde het programma tot een zeer druk door met name gemeenten bezocht congres in Amersfoort.



**Stedelijke  
Transformatie**  
*Meer ruimte voor wonen*

### **1.7.2 Bankgarantie**

Vanuit de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) werd in 2017 intensief overleg gepleegd over de tekst van de bankgarantie. De bankgarantie is een dienstverlening vanuit de banken aan haar klanten, die bijvoorbeeld aan hun verhuurder met de bankgarantie zekerheid kunnen stellen over het nakomen van contractuele verplichtingen uit het huurcontract. De Nederlandse Vereniging van Banken streefde er nadrukkelijk naar aan de bankgarantie 'eindigheid' te koppelen (met de mogelijkheid tot verlenging). Voor verhuurders betekent dat een praktisch onuitvoerbaar administratieve last. Vandaar dat de ROZ daar niet mee kon instemmen. Door de discussie ontstond veel onzekerheid, omdat diverse banken weigerden om het bestaande ROZ-model voor de bankgarantie te accepteren en zelf met alternatieve teksten kwamen. Eind 2017 was de problematiek nog niet opgelost.

### **1.7.3 Indexering van huurprijzen na een jaar met deflatie**

De ROZ-modelhuurovereenkomsten voor winkelruimte en overige bedrijfsruimte gaan voor de jaarlijkse huurprijsindexering uit van het indexcijfer van het jaar waarin de huurprijs laatstelijk is gewijzigd. Dit heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) bevestigd naar aanleiding van de vele vragen die verhuurders hebben gesteld vanwege onduidelijkheid over het indexcijfer dat in 2017 moet worden gebruikt voor de berekening van de nieuwe huurprijs. Voor de berekening van de nieuwe huurprijs over 2017 dient het indexcijfer van 2017 te worden afgezet tegen het indexcijfer van 2015 en dus niet dat van 2016. In 2016 was sprake van deflatie en de huurprijzen in dat jaar zijn daarom niet aangepast. Alle IVBN-leden is aangeraden om in de systemen te controleren of dit goed gaat.

### **1.7.4 IVBN neemt deel aan nieuwe bepalingsmethode energieprestatie via NEN**

De NEN heeft IVBN benaderd om zitting te nemen in een Programmaraad die toeziet op de ontwikkeling van een nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen. De nieuwe methode moet –in opdracht van het ministerie van BZK- in 2018 klaar zijn.

### **1.7.5 Deelname aan VNO-NCW "Bruisende stedelijke regio's"**

IVBN werd door VNO-NCW uitgenodigd om betrokken te zijn bij de uitwerking van een van de onderdelen van de lobby-agenda NL Next Level, namelijk de ontwikkeling van "Bruisende stedelijke regio's". Doel was om te komen tot één krachtig netwerk van onderscheidende stedelijke regio's, binnensteden én vitale kernen. Driekwart van de inwoners van Nederland woont in grote of middelgrote steden. De bevolking neemt toe, naar verwachting met nog eens een miljoen mensen tot 2030. Dat biedt kansen, maar leidt ook tot steeds meer en grotere uitdagingen zoals voldoende scholen, banen en zorg. Ook moeten overheden en bedrijfsleven zorgen voor voldoende huizen en goede infrastructuur. Tegelijkertijd moeten de steden veilig, duurzaam en klimaatbestendig zijn. De publicatie werd gepresenteerd tijdens de Dag van de Stad op 30 oktober.

## 2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2017

### 2.1 IVBN onderzoek naar omvang en rendementen van institutionele vastgoedportefeuilles

Afgelopen jaar heeft Guus van den Born (student assistent bij ASRE) voor IVBN en ASRE onderzoek gedaan naar de samenstelling en het rendement van institutionele vastgoedportefeuilles. Dit als vervolg op een vergelijkbaar onderzoek vanuit IVBN in 2013. Begin maart 2018 zijn de concept-resultaten gepresenteerd aan de deelnemers van het onderzoek en de werkgroep Strategie & Research. In de loop van 2018 zal een publicatie verschijnen.

### 2.2 Taxateursregister NRVT ter discussie door RICS

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen. Het NRVT houdt toezicht op de kwaliteit en kent een eigen centraal tuchtrechtstelsel. Het NRVT is in 2014 onder druk van AFM en DNB tot stand gekomen en met name door de RICS en de brancheorganisaties van makelaars/taxateurs opgezet. Direct bij taxaties betrokken partijen hebben een zetel in de Centrale Raad. Zo ook IVBN, waarvan de leden belangrijke opdrachtgevers zijn voor externe taxaties. Bauke Robijn (SPF Beheer) is onze vertegenwoordiger.

Het bestuur van de RICS in Nederland heeft in mei het vertrouwen in het bestuur van NRVT om een aantal redenen opgezegd. AFM/DNB hebben in een brief van 14 juni gedreigd met wetgeving als het doorlopend toezicht op de kwaliteit van taxaties en een onafhankelijke tuchtrekking voor alle taxateurs niet snel tot stand zouden komen. AFM/DNB maken zich in de brief zorgen over de kwaliteit van taxaties, met name van grootzakelijk vastgoed. Waar die zorg op was gebaseerd is echter niet bij IVBN bekend geworden. IVBN betreunde zeer de commotie, omdat die leidt tot negatieve beeldvorming over de kwaliteit van de huidige taxaties ten behoeve van pensioenfondsen en verzekeraars. IVBN is van mening dat de kwaliteit van de grootzakelijke taxaties juist zijn verbeterd de laatste jaren. Dit komt onder meer door de aanbevelingen van het Platform Taxateurs Accountants, gerichte acties van de grote taxatiekantoren, maar ook door verscherping van opdrachtverlening vanuit grote professionele opdrachtgevers. IVBN wijt overigens een groot deel van de problematiek bij de totstandkoming van het NRVT aan de moeilijkheden om óók de woningtaxateurs in het NRVT onder te brengen.

De Centrale Raad van het NRVT heeft op 19 juni een verklaring uitgebracht, waarin de Centrale Raad haar vertrouwen en steun uitsprak in het NRVT en het NRVT bestuur. Ook het bestuur van het NRVT gaf later een uitgebreide verklaring over de stand van zaken. Het bestuur van NRVT en de Centrale Raad zijn verder gegaan met het herstellen van enkele weeffouten in de structuur en de focus is weer gelegd op het verbeteren van het taxateursregister en het instellen van doorlopend toezicht.

### 2.3 Bevordering integriteit

#### 2.3.1 Commissie van Toelating en Integriteit

De bevordering van het integriteitsbewustzijn binnen de eigen ledenkring is voor IVBN een prioriteit. Een centrale rol speelt daarin de IVBN Commissie voor Toelating en Integriteit (CvTI). De CvTI heeft als taken het adviseren van het bestuur inzake misstanden of incidenten ten aanzien van leden. Op de website van IVBN is het reglement van de CvTI gepubliceerd en staat beschreven hoe een melding kan plaatsvinden. De CvTI rapporteert aan het bestuur over de werkzaamheden en heeft in 2017 drie maal vergaderd.

In de vergaderingen van de CvTI is onder meer gesproken over een toetsingskader ten behoeve van aspirant leden. Daarnaast is binnen de CvTI regelmatig teruggekoppeld over de vergaderingen van het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) en is gesproken over meldingen die aan CvTI gedaan zijn van vastgoedtransacties tussen enkele IVBN-leden met een partij, waarmee in het verleden is geschikt. Tot slot is ingezet op een betere wisselwerking tussen de CvTI en het Platform Integriteit, zodat beide gremia elkaar voortaan beter aanvullen. Gedurende het jaar 2017 is één melding inzake een ernstig integriteitsincident bij een van de leden van IVBN in de CvTI aan de orde gekomen. CvTI is vertrouwelijk door het betreffende lid geïnformeerd. CvTI heeft voor de vierde maal een geaggregeerde en geanonimiseerde opgave bij de leden opgevraagd van de incidenten die in 2016 bij de leden in het eigen (bedrijfsinterne) incidentenregister zijn genoteerd. Hierover is aan de leden teruggekoppeld. Deze opvraag wordt jaarlijks herhaald.

### 2.3.2 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV)

Vanaf de start zijn bij het IOV betrokken Aedes (woningcorporaties), Bouwend Nederland, IVBN (institutionele vastgoedbeleggers), NEPROM (ontwikkelaars), NVM (makelaars), VGM NL (vastgoedbeheerders) en FGH Bank (namens de commercieel vastgoedfinanciers). Sinds 2013 is ook KNB (notariaat) aangesloten en in 2017 ook Vastgoed Belang (particuliere beleggers). Met ingang van 2017 coördineert IVBN het overleg. De IOV-partijen staan gezamenlijk voor integriteit in de sector. Per (sub-) sector hebben de brancheverenigingen hun integriteitsbeleid aangescherpt en daarmee ook het integriteitsbewustzijn bij de individuele leden. Het IOV heeft onder meer als resultaat dat er een netwerk van meldpunten in de hele keten is ontstaan waar niet-integer gedrag in de bouw- en vastgoedsector kan worden gemeld. Het doel van het IOV valt uiteen in drie programmapunten: het bevorderen van integriteit en integere werkwijzen, over de gehele vastgoedketen heen; het weren van onbetrouwbare partijen en medewerkers; en het functioneren als aanspreekpunt in de vastgoedsector voor overheidsinstanties. Zo werd tot eind 2015 intensief samengewerkt met de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. Het IOV heeft met de overheid afgesproken om jaarlijks, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau, met elkaar te blijven overleggen en waar mogelijk elkaars initiatieven te versterken. In 2017 heeft dat overleg echter nog niet plaatsgevonden.

### 2.3.3 Integriteitsbijeenkomst IVBN – RICS – NEPROM

Op 6 februari 2018 ging het managementniveau van de vastgoedsector met elkaar in gesprek over integriteit. Aan de ruim honderd deelnemers was vooraf een digitale integriteitstoets aangeboden door Certifind Institute. Daaruit kwam naar voren dat bij succesvolle commerciële organisaties een kloof kan ontstaan tussen het handelen van die organisatie en de normen en waarden van de individuele medewerker. Nadat Stef Weekers (RICS) de RICS/NEPROM/IVBN bijeenkomst had geopend, betoogde Peter Herfkens (Certifind Institute) dat bij integer handelen zowel de analytische als emotionele kant van het brein zijn invloed laat gelden. Hij behandelde drie types ethiek. De beginsielethiek stelt: regels gelden voor iedereen. Bij de gevolgenethiek gaat het om het nut: het doel heiligt de middelen. En de deugdenethiek gaat uit van de moraliteit van de persoon: gebruik je gezond verstand.

Vervolgens werd aan vijftien ronde tafels intensief gedebatteerd over de onderwerpen 'professioneel handelen', 'duurzaamheid' en 'innovatie en privacy' aan de hand van vragen en stellingen. Het integriteitscongres wordt ook volgend jaar weer door IVBN, RICS en de NEPROM georganiseerd om blijvend met elkaar in gesprek te blijven over integriteit en ethiek in de sector, waar veel geld in omgaat en het publiek belang groot is. Het congres inspireert bedrijven om integriteit ook intern blijvend op de agenda te zetten.

## 2.4 Overig

### 2.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. De wijziging heeft als doel de Ladder te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden zou moeten blijven. De Ladder (ingevoerd op 1 oktober 2012) is in feite een verplichting om bij het toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan, te motiveren dat daar ook daadwerkelijk behoefte aan is. De nieuwe regeling beoogt een aantal knelpunten te verhelpen en liet de drie oorspronkelijke 'treden' los. IVBN wilde graag de Ladder toespitsen op de motivering van de 'regionale behoefte' aan nieuw te bouwen kantoor- of winkelruimte. De NEPROM pleitte voor het vergaand vereenvoudigen van de Ladder. De nieuwe Ladder is op 12 mei gepubliceerd in het Staatsblad en is per 1 juli in werking getreden. Bij de nieuwe Ladder hoort ook een nieuwe handreiking. De nieuwe Ladder en handreiking zijn beschikbaar via [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl).

### 2.4.2 Algemene Verordening Gegevensbescherming

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die ingaat op 25 mei 2018, is een vervolg op en aanscherping van de Wet Bescherming Persoonsgegevens. De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) zal gaan controleren of bedrijven en instellingen zich aan de wetgeving houden en kan hoge boetes uitschrijven. De afgelopen periode is binnen IVBN uitgebreid gesproken over de AVG. In een ad hoc IVBN-werkgroep zijn verschillende best practices gedeeld. In samenwerking met VGM NL is in maart 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd en overleg gevoerd over een model verwerkings-overeenkomst tussen belegger en vastgoedbeheerder voor een efficiënte invoering.

### 2.4.3 Omvang vastgoedbeleggingsmarkt

In augustus publiceerde de ASRE in samenwerking met De Nederlandsche Bank (DNB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een studie naar de omvang van de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. IVBN heeft daar een bijdrage aan geleverd. Niet alleen de omvang (geschat op € 75 miljard) maar ook de verschillende partijen, waaronder dus institutionele vastgoedbeleggers (€ 47 miljard; 64%) werden in beeld gebracht.

## 3. IVBN als platform in 2017

### 3.1 Werkgroep woningen

De IVBN-werkgroep woningen is in 2017 vier keer bij elkaar gekomen. Gelet op de bestuursmutaties binnen IVBN heeft Gertjan van der Baan medio 2017 Dick van Hal opgevolgd als voorzitter van de werkgroep. Onderwerpen die dit jaar op de agenda van de werkgroep stonden waren onder andere de Samenwerkingstafel Middenhuur, het functioneren van de Huurcommissie, PAM, beleid woningdelen Amsterdam, huurmarkt cijfers Pararius en NVM/VGM NL, WBP/AVG en de verdere verduurzaming van woningen. Ook de jaarlijkse huur- en nieuwbouw-enquête stond op de agenda van de werkgroep.

### 3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep Winkels is, onder leiding van Dirk Anbeek (één maal) en René Vierkant (drie maal), in 2017 vier keer bijeen gekomen. Net als in voorgaande jaren was de 'Retailagenda', en daarbinnen specifiek het onderwerp 'huurrecht', steevast het belangrijkste vergaderpunt. Met betrekking tot de Retailagenda werd daarnaast ook gesproken over een nieuwe winkelgebiedssegmentatie en uniforme definities voor winkeloppervlakten. Daarnaast kwam vrijwel elke vergadering de in ontwikkeling zijnde Footfall Index Netherlands (FIN) terug, waar een groot deel van de werkgroep gebruik van zal gaan maken. De index is inmiddels bijna voltooid; in juni 2018 moet deze live gaan.

Een derde onderwerp dat eigenlijk elke vergadering wel ter sprake kwam is het thema 'duurzaamheid'. Zo is er gesproken over een uniform model greenlease retail, het verder brengen van de Retailer Sustainability Benchmark (ontwikkeld door Redevco) en werd er verslag gedaan van de ontwikkelingen in het Platform Duurzaam Winkelvastgoed (o.l.v. NRW) en het Deltaplan Winkels van de DGBC. Andere onderwerpen die aan bod zijn gekomen betreffen de bankgarantie, het inwerking treden van de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking, de opgerakelde discussie in de Tweede Kamer over de zondagsopenstelling/Winkeltijdenwet en de implementatie van een uniforme rubricering voor servicekosten van winkels.

### 3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren, met als nieuwe voorzitter Dick Gort, is in 2017 vier maal bijeen geweest. Belangrijke onderwerpen die in de werkgroep zijn besproken zijn de verplichting van minimaal een energielabel C per 2023 en de geactualiseerde kantorenviesies en bijhorende nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren in de G4. Belangrijk was ook de presentatie van het rapport 'Investment in office property in the Netherlands', dat op 2 februari in Londen is gepresenteerd aan internationale vastgoedbeleggers. Ook heeft in verband met de lancering van dit rapport op initiatief van IVBN een discussie plaatsgevonden met grote Nederlandse particuliere beleggers over hún visie op de kantorenmarkt. Onderwerpen die verder nog aan bod zijn gekomen zijn de indexering van huurprijzen na een jaar met deflatie (zie elders in dit jaarbericht) en 'apps' die multifunctionele kantoorgebouwen op tal van manieren meer 'connected' kunnen maken.

### 3.4 Werkgroep Strategie & Research

De werkgroep Strategie&Research, met als voorzitter Guido Verhoef, kwam in het verslagjaar drie maal bijeen. De belangrijkste bespreekonderwerpen waren een verkenning naar een datawarehouse (samen met de Stichting ROZ Vastgoedindex); de toekomst voor institutionele managers/beleggers; het



waarderen van duurzaamheid, het researchseminar 'vastgoed in de beleggingsportefeuille' dat in 2017 werd georganiseerd, overleg met het CBS en het Kadaster naar vastgoeddata, forecasting, de IVBN Scriptieprijs, onderzoek naar de relatie tussen de vastgoedmarkt en de rente en het door IVBN (samen met ASRE) herhaalde onderzoek naar omvang en rendementen van institutionele vastgoedportefeuilles (zie 2.1)

### 3.5 Werkgroep Duurzaamheid

De IVBN werkgroep Duurzaamheid, met als voorzitter Dick Gort, later Roel van de Bilt, kwam vier maal bijeen met als onderwerpen: het Energiebeleid in de gebouwde omgeving (ministerie van BZK), de Energie Prestatie Keur (EPK) Kantoren; taxeren en duurzaamheid; de webtool duurzaam inkopen (zie 1.5); de portfolio aanpak BRE; harmonisering van de energieregelgeving (o.a. de label C-verplichting); het Madaster (de in ontwikkeling zijnde 'materialen-database'); circulair bouwen; het Platform Duurzame Huisvesting ('toekomstbestendig kantorenvastgoed'); het Deltaplan Duurzame Renovatie (Retail) en het Platform Duurzaam Winkelvastgoed (o.a. bijeenkomsten in februari en november).

### 3.6 Werkgroep Zorgvastgoed

De werkgroep zorgvastgoed, met daarin Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea Real Estate & Finance, is in 2017 totaal vijf keer bijeengekomen. In werkgroep is gesproken over de ontwikkelingen binnen zorgvastgoed als relatief nieuwe beleggingscategorie. In de werkgroep stonden onder andere de volgende onderwerpen op de agenda: ontwikkelingen in de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC), taxatieproblematiek, StIVAD, investeringsmarkt, locaties zorgvastgoed en omgang gemeenten met (locaties) voor zorgvastgoed. Een ander belangrijk onderwerp is voorts de verdere samenwerking met specifieke woningcorporaties met zorgvastgoed. Met Woonzorg Nederland is in een tweetal bijeenkomsten in het voorjaar intensief gesproken over algemene ontwikkelingen in het zorgvastgoed en waar beleggers en zorgcorporaties elkaar kunnen vinden bij de verdere gemeenschappelijke (her) ontwikkeling van locaties.

### 3.7 Platform Techniek

Het Platform Techniek is in 2018 drie keer bijeengekomen. In maart kwam het platform bijeen bij IVBN in het WTC Den Haag. Er stonden die middag twee onderwerpen op het programma. Dhr. Gmelich van Van Draeckeburg heeft een toelichting gegeven over verduurzaming en financiering. Het tweede onderwerp was 'internet of things' en wat dit betekent voor beleggers en technisch managers. Gert Jan Sturm (BSH) heeft een inleiding verzorgd. In september heeft CBRE GI in de Heuvelgalerie in Eindhoven het platform ontvangen, inclusief rondleiding door de Heuvelgalerie. Er is die middag aan de hand van een toelichting vanuit CBRE GI onder andere gesproken over verduurzaming vastgoed, contractvorming aannemer en het aantrekkelijk houden van winkelcentra. In december vond in WTC Den Haag een derde platformbijeenkomst plaats met als onderwerp breedplaatvloeren. Het bureau Hageman (Sander van der Vossen) heeft een uitgebreide toelichting gegeven. Er is ingegaan op een stappenplan bij beoordeling van breedplaatvloeren in de bestaande bouw.

### 3.8 Platform CFO's

Het platform CFO's is in 2017 bijeengekomen bij Altera Vastgoed. Hoofdonderwerp bij die bespreking was Redex, het platform voor gegevensoverdracht van vastgoedgegevens tussen

de beheerders en vastgoedeigenaren. Er was een toelichting vanuit Redex (Cor Treure) over de ontwikkelingen en de geboekte vooruitgang. Er waren ook twee beheerders aanwezig om Redex vanuit beheerdersperspectief toe te lichten. Voorts is in het platform 'MiFID II' nog kort besproken (met korte toelichting door een van de deelnemers).

### 3.9 Platform Integriteit

Doel van het Platform Integriteit is het uitwisselen van ervaringen en gedachten inzake het onderwerp integriteit in brede zin. Het Platform is in 2017 twee keer bijeen gekomen. Tijdens de eerste bijeenkomst (maart 2017) is gesproken over de implementatie van de Systematische Risicoanalyse (SIRA), zijn enkele praktische zaken rondom CDD onderzoek besproken en hebben de leden uitgewisseld welke activiteiten zoal georganiseerd worden om de gedragscode levend te houden. Tijdens de tweede bijeenkomst (september 2017) stond de implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) op de agenda. Tevens werd gesproken over een update van de IVBN-publicatie 'Beheersing van frauderisico's in de IB-sector'. Voorts werden ervaringen uitgewisseld rondom onderzoek naar de herkomst van middelen.

## 4. Lijst met persberichten 2017:

### Januari:

- IVBN blij met benoeming Rob van Gijzel als voorzitter Landelijke Samenwerkingstafel
- IVBN maakt genomineerden Scriptieprijs bekend
- IVBN teleurgesteld: Detailhandel NL tekent convenant niet: geen beweging op de huurmarkt
- IVBN betreurt beeldvorming over hoge huurprijsstijgingen bij Pararius

### Februari:

- Nieuwbouwproductie institutionele beleggers hoger dan corporaties
- IVBN en VvE: verplicht afstorten in onderhoudsfonds: ook door verhuurder
- Orange Capital Partners lid van IVBN

### Maart:

- Winnaar Scriptieprijs is Harry van den Heuvel
- IVBN stimuleert innovaties via video's

### Mei:

- Bestuursmutaties bij IVBN

### Juni:

- IVBN reageert op voorstel Belastingdienst herziening BTW op 'kostbare diensten' (NB in november werd duidelijk dat behandeling door de BD was uitgesteld)

### Juli:

- IVBN en VGM NL presenteren nieuwe rubricering servicekosten winkels
- IVBN en Vastgoed Belang vragen rechtbank om Woonbond inzake verzet tegen Inkomens Afhankelijke Huurverhogingen niet ontvankelijk te verklaren of vorderingen af te wijzen

### Augustus:

- Strikte regulering Utrecht gaat niet tot méér middenhuur leiden

### November:

- Marktpartijen bieden Utrecht investeringsakkoord aan

### December:

- Regulering nieuwbouw Utrecht leidt niet tot meer middenhuur
- IVBN kan voorgestane aanpak Retailagenda niet meer steunen

## 5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN 2017

- **Februari:**  
Presentatie IVBN researchrapport in Londen:  
Investment in office property in the Netherlands
- **Februari:**  
Ledenvergadering; debat over de landelijke verkiezingen met  
Roald van der Linde (VVD)
- **Maart:**  
Bijeenkomst Wet Arbeid Vreemdelingen met VGM NL
- **April:**  
Speciale property-tour voor de vastgoedpers met woningprojecten  
in de stad Utrecht
- **Mei:**  
Werkbezoek van de leden aan Amsterdam (o.a. rondvaart IJ-oever)
- **Juli:**  
Bijeenkomst met Qii over een huurderspaspoort
- **September:**  
Werkbezoek van de leden aan Den Haag
- **September:**  
Studiereis naar Edinburgh
- **Oktober:**  
IVBN – VBA researchseminar
- **November:**  
Ledenvergadering bij Vesteda, Amsterdam

## 6. Samenstelling bestuur en bureau

### Bestuur per 1 januari 2018:



Voorzitter  
**Dick van Hal**  
Bouwinvest

*Portefeuille integriteit (incl. IOV)*



**Dick Gort**  
a.s.r. real estate

Voorzitter  
Werkgroep Kantoren



**Gertjan van der Baan**  
Vesteda

Voorzitter  
Werkgroep Woningen



**Guido Verhoef**  
PGGM

Voorzitter Werkgroep  
Strategie & Research



**Nicole Maarsen**  
Syntrus Achmea Real Estate  
& Finance

Voorzitter  
Werkgroep Winkels



Penningmeester  
**Roel van de Bilt**  
Rabobank Real Estate Finance

Voorzitter Werkgroep  
Duurzaamheid

### Bureau per 1 januari 2018:



**Frank van Blokland**  
(directeur)



**Steef Verweij**  
(beleidsadviseur)

Secretaris:  
• Werkgroep Woningen  
• Platform Techniek  
• Platform CFO's



**Simon van der Gaast**  
(senior beleidsadviseur)

Secretaris:  
• Werkgroep Duurzaamheid  
• Werkgroep Strategie &  
Research



**Sieuwert Ermerins**  
(beleidsadviseur)

Secretaris:  
• Werkgroep Winkels  
• Werkgroep Kantoren  
• Platform Integriteit en  
Jong IVBN



**Yvette Klein**  
(bureaumanager/secretaresse)

## 7. Ledenlijst per 1 januari 2018

### AlterA Vastgoed NV

Postbus 9220  
1180 ME Amstelveen  
[www.alteravastgoed.nl](http://www.alteravastgoed.nl)



### CBRE Global Investors

Postbus 75620  
1118 ZR Schiphol  
[www.cbreglobalinvestors.com](http://www.cbreglobalinvestors.com)



### Amvest

Postbus 12446  
1100 AK Amsterdam  
[www.amvest.nl](http://www.amvest.nl)



### Cromwell

Postbus 75734  
1070 AS Amsterdam  
[www.valad.nl](http://www.valad.nl)



### APG Asset Management

Postbus 75283  
1070 AG Amsterdam  
[www.apg.nl](http://www.apg.nl)



### Dela Vastgoed

Postbus 1555  
5602 BN Eindhoven  
[www.delavastgoed.nl](http://www.delavastgoed.nl)



### a.s.r. real estate

Postbus 2008  
3500 GA Utrecht  
[www.asreim.nl](http://www.asreim.nl)



### Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000  
1000 BA Amsterdam  
[www.deltalloyd.nl](http://www.deltalloyd.nl)



### AXA Real Estate Investment Managers Nederland B.V.

Beethovenstraat 518  
1082 PR Amsterdam  
[www.axa-realestate.com](http://www.axa-realestate.com)



### Eurocommercial Properties

Postbus 15542  
1001 NA Amsterdam  
[www.eurocommercialproperties.com](http://www.eurocommercialproperties.com)



### Blue Sky Group

Postbus 123  
1180 AC Amstelveen  
[www.blueskygroup.nl](http://www.blueskygroup.nl)



### Klépierre

Postbus 8243  
3503 RE Utrecht  
[www.corio-eu.com](http://www.corio-eu.com)



### Bouwfonds Investment Management

Postbus 15  
3870 DA Hoevelaken  
[www.bouwfondsim.com/nl/](http://www.bouwfondsim.com/nl/)



### MN

Postbus 30025  
2500 GA Den Haag  
[www.mn.nl](http://www.mn.nl)



### Bouwinvest

Postbus 56045  
1040 AA Amsterdam  
[www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl)



### NEWOMIJ B.V.

Nederlandsche Woning-  
financiering-Maatschappij  
Postbus 5090  
1410 AB Naarden  
[www.newomij.nl](http://www.newomij.nl)





### NSI

Postbus 3044  
2130 KA Hoofddorp  
[www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)



### Schiphol Real Estate

Postbus 75776  
1118 ZX Luchthaven Schiphol  
[www.kantooropschiphol.nl/over/](http://www.kantooropschiphol.nl/over/)



### NS Stations

Postbus 2075  
3500 GB Utrecht  
[www.nsstations.nl](http://www.nsstations.nl)



### SPF Beheer

Postbus 2030  
3500 GA Utrecht  
[www.spfbeheer.nl](http://www.spfbeheer.nl)



### Orange Capital Partners

Minervalaan 63  
1077 NR Amsterdam  
[www.orangecapitalpartners.nl](http://www.orangecapitalpartners.nl)



### Stienstra Beleggingen

Postbus 79  
6400 AB Heerlen  
[www.stienstra.nl](http://www.stienstra.nl)



### Patrizia Netherlands B.V.

Fred.Roeskestraat 111  
1076 EE Amsterdam  
[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)



### Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Postbus 59347  
1040 KH Amsterdam  
[www.syntrus.nl](http://www.syntrus.nl)



### PGB Pensioendiensten

Postbus 7811  
1008 AA Amsterdam  
[www.pgbpensioendiensten.nl](http://www.pgbpensioendiensten.nl)



### Unibail - Rodamco

Postbus 75600  
1118 ZR Luchthaven Schiphol  
[www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)

unibail-rodamco

### PGGM

Postbus 117  
3700 AC Zeist  
[www.pggm.nl](http://www.pggm.nl)



### Vesteda

Postbus 75675  
1070 AR Amsterdam  
[www.vesteda.com](http://www.vesteda.com)



### Rabobank, Real Estate Finance

Postbus 17100  
3500 HG UTRECHT  
[www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl)



### Wereldhave

Postbus 75837  
1118 ZZ Schiphol  
[www.wereldhave.com](http://www.wereldhave.com)



### Redevco Nederland

Postbus 1340  
1000 BH Amsterdam  
[www.redevco.com](http://www.redevco.com)



### Wonam

Postbus 69491  
1060 CM Amsterdam  
[www.wonam.nl](http://www.wonam.nl)



## 7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31 december 2017

### Werkgroep Woningen

Gertjan van der Baan, voorzitter	Vesteda Investment Management
Annemarie Maarse	Altera Vastgoed
Dennis Wedding	Amvest
Chris van Harten	a.s.r. real estate
Geertjen Pot	Bouwfonds Investment Management
Tonny Teunissen	Bouwinvest Real Estate Investment Management
Loes Driessen	CBRE Global Investors
Kees Korver	Delta Lloyd Vastgoed
Dennis Verhagen	MN
Mark-Willem Hofland	NEWOMIJ
Martijn Sander	Orange Capital Partners
Evelien van der Plaats	Patrizia Netherlands BV
Jurrien Windhorst	SPF Beheer
Alphons Spaninks	Stienstra Beleggingen
Niels van Wonderen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Una Buning	Vesteda Investment Management
Carolyn van Duijvendijk-Koster	WONAM

### Werkgroep Winkels

Nicole Maarsen, voorzitter	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Ivo Groenhuizen	Altera Vastgoed
Frits Tonnaer	a.s.r. real estate
Monique Korting	Bouwfonds Investment Management
Collin Boelhauer	Bouwinvest Real Estate Investment Management
Hilke Nijmeijer	CBRE Global Investors
Ellen Nijenhof	DELA Vastgoed
Vincent Meijer	Eurocommercial Properties
Michel Hoogervorst	Klépierre Management Nederland
Rob Roggeveen	MN
Laura Dekker	NEWOMIJ
Casper Vernooij	Orange Capital Partners
Janine Klunder	Patrizia Netherlands
Clemens Brenninkmeijer	REDEVCO Nederland
Bart van Beers	SPF Beheer
Walther van Leeuwe	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Otto Ambagtsheer	Unibail-Rodamco
Pieter Polman	Wereldhave Management Nederland

### **Werkgroep Kantoren**

Dick Gort, voorzitter	a.s.r. real estate
Jur Niemeijer	a.s.r. real estate
Robbert-Jan van Baal	AXA Real Estate Investment Managers Nederland
Maurits Smit	Bouwfonds Investment Management
Bas Jochims	Bouwinvest Real Estate Investment Management
Jaap Snellen	CBRE Global Investors
Marian Mellema	MN
Anne de Jong	NSI
Remco van de Wetering	NEWOMIJ
Han Zeelen	Schiphol Real Estate
Peter van der Zande	SPF Beheer
Cees van Gent	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

### **Werkgroep Duurzaamheid**

Roel van de Bilt, voorzitter	Rabo REF
Jan Willem Buesink	Altera Vastgoed
Djimmer Yetsenga	Altera Vastgoed
Arjan Reerink	Amvest
Lizzy Butink	a.s.r. real estate
Ronald Schreudering	Bouwfonds Investment Management
Bernardo Korenberg	Bouwinvest Real Estate Investment Management
Karin Draisma	CBRE Global Investors
Erik van Deurzen	DELA Vastgoed
Gert van der Heiden	MN
Robert Bakker	Redevco
Han Zeelen	Schiphol Real Estate
Roel Kalfsveld	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Stephan de Bie	Vesteda
Lieke Klerks	Wereldhave

### **Werkgroep Strategie & Research**

Guido Verhoef, voorzitter	PGGM
Kees van der Meulen	Altera Vastgoed
Bart Louw	a.s.r. real estate
Kaj Deana	Bouwfonds Investment Management
Marleen Bosma	Bouwinvest
Giel Soetens	Amvest
Michael Hesp	CBRE Global Investors
Maarten Jennen	PGGM
Maarten Donkers	Rabo REF
Bauke Robijn	SPF Beheer
Jos Sentel	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jaap Darwinkel	Vesteda
Erwin Evers	Vesteda

### Platform CFO's

Cyril van den Hoogen  
Dennis van Vugt  
Henk-Dirk de Haan  
Dick Gort  
Marnix Boessenkool  
Arno van Geet  
Ellie Megens  
Rene Keulen  
Gaston Hupkens  
Chris Snoek  
Alianne de Jong  
Cindy Rombouts

Altera Vastgoed  
Amvest  
a.s.r. real estate  
a.s.r. real estate  
Bouwfonds Investment Management  
Bouwinvest Real Estate Investment Management  
DELA Vastgoed  
Orange Capital Partners  
Patrizia Netherlands BV  
Redevco  
Schiphol Real Estate  
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

### Platform Techniek

Harm Tenback  
Wimar Zurlohe  
Ronald Schreudering  
Eric-Jan Dekkers  
Geert Stielstra  
Henny van Woerkom  
Justin Kwisthout  
Peter van Andel  
Dennis van der Putten  
Dennis van der Stoop  
Robert Bakker  
Jeroen Knoester  
Mark Geurtsen  
Robert Dalenoort  
Jelle van der Hek  
Jeroen Rutsen  
Edwin Hoes  
Raymond Schäperkötter

a.s.r. real estate  
Amvest  
Bouwfonds Investment Management  
Bouwinvest Real Estate Investment Management  
CBRE Global Investors  
CBRE Global Investors  
Delta Lloyd Vastgoed  
MN  
Patrizia Netherlands BV  
Nieuwe Steen Investments  
REDEVCO Nederland  
SPF Beheer  
SPF Beheer  
Syntrus Achmea Real Estate & Finance  
Syntrus Achmea Real Estate & Finance  
Syntrus Achmea Real Estate & Finance  
Unibail-Rodamco  
Vesteda Investment Management

### **Platform Integriteit**

Jeffrey Naber

Jos van Hall

Erwin van Lierop

Robbert-Jan van Baal

Hidde Jan Wapstra

Martijn Kraijer

Wilco Verwijs

Marijke van Kamp

Ellie Megens

Rob Wichards

Peter Dekkers

Fred van der Drift

Gerard Kamps

Albert Weenink

Jan Fluit

Marjorie Bos

Jackie Breedveld

Richard Beentjes

Altera Vastgoed

Amvest

a.s.r. real estate

AXA Real Estate Investment Managers

Bouwfonds Investment Management

Bouwinvest Real Estate Investment Management

CBRE Global Investors

CBRE Global Investors

DELA Vastgoed

Delta Lloyd Vastgoed

MN

Nieuwe Steen Investments

NS Stations

Redevco

SPF Beheer

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Vesteda Investment Management

Wereldhave Management Nederland

### **Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI)**

Onno Breur, voorzitter

George Jautze

René Hoogenboom

Maarten de Jong

Jaap Hoekstra

# *Jaarbericht* 2017



**WTC Den Haag**  
Toren E, 21<sup>e</sup> verdieping  
Prinses Margrietplantsoen 84-A  
2595 BR Den Haag

Tel. 070 - 300 03 71  
info@ivbn.nl  
www.ivbn.nl