IVBN

IVBN Jaarbericht 2018

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 Jaarbericht 2018 4

1. Belangenbehartiging IVBN in 2018 6
1.1 Woningen 6
1.2 Winkels 9
1.3 Kantoren 11
1.4 Duurzaamheid 11
1.5 Stand van zaken fbi 12
1.6 ROZ bankgarantiemodel 14

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2018 15
2.1 IVBN onderzoek naar omvang en rendementen van institutionele vastgoedportefeuilles 15
2.2 Taxaties 15
2.3 Bevordering integriteit in de sector 16
2.3.1 Commissie van Toelating en Integriteit 16
2.3.2 Update publicatie Beheersing frauderisico's 16
2.3.3 Integriteitsevents 16
2.3.4 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) 17
2.4 Overige onderwerpen 17
2.4.1 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) 17
2.4.2 Programma Stedelijke Transformatie 17
2.4.3 Nieuwe norm inzake energieprestatie van gebouwen NTA 8800 18
2.4.5 Overig 18
2.4.5.1 Stichting ROZ Vastgoedindex Nederland stopt 18
2.4.5.2 AVG voor het bureau van IVBN 18

3. IVBN als platform in 2018 19
3.1 Werkgroep Woningen 19
3.2 Werkgroep Winkels 19
3.3 Werkgroep Kantoren 19
3.4 Werkgroep Strategie & Research 19
3.5 Werkgroep Duurzaamheid 20
3.6 Werkgroep Zorgvastgoed 20
3.7 Platform Techniek 20
3.8 Platform CFO's 20
3.9 Platform Integriteit 21
3.10 Jong IVBN 21
3.11 Ledenbijeenkomsten 21

4. Lijst met persberichten en publicaties in 2018 23
4.1 Lijst met persberichten 2018 23
4.2 Lijst met publicaties 2018 23

5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN in 2018 24

6. Samenstelling bestuur en bureau 25
6.1 Bestuur per 1 januari 2019 25
6.2 Bureau per 1 januari 2019 25
6.3 Ledenlijst per 1 januari 2019 26

7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31 december 2018 27

Voorwoord Jaarbericht 2018

De Nederlandse vastgoedmarkt deed het goed in 2018. Qua rendement zelfs beter dan andere markten. Nederland is natuurlijk sterk afhankelijk van het buitenland, met name van de Duitse economische ontwikkeling. Nederland wacht in spanning de gevolgen van de Brexit af. Met een totaal rendement van 14,4% over 'standing investments' en maar liefst 9,7% waardegroei mag Nederland zich met de 72 deelnemende portefeuilles aan de MSCI vastgoedindex[1] zich ten opzichte van andere landen koploper noemen. De index omvat zo'n 52 miljard aan vastgoed en bestaat voor bijna 60% uit woningen; bijna 20% uit winkels en 13% uit kantoren. Uiteraard is er verschil in de rendementsontwikkeling van deze sectoren. Het directe rendement was het hoogst in de winkelsector, daarna de kantoren- en het laagst in de woningsector, dat een 3,7% scoorde. Voor vastgoed van groot belang is de vrijwel optimale link met de inflatie-ontwikkeling. Nog iets om trots op te zijn: het 5-jaars gemiddeld totaal rendement op Nederlands vastgoed is met 9.8% (opnieuw) hoger dan het rendement op aandelen of obligaties.

Net als de markt ging het ook weer goed met IVBN. De leden waren actief betrokken; de werkgroepen en de platforms liepen goed; er was goede belangstelling voor vrijwel alle bijeenkomsten en werkbezoeken. Nieuw dit jaar was de geslaagde IVBN-bijeenkomst *'De Gezamenlijke Stad'* op 17 september in het Muntgebouw te Utrecht. Het doel was om de investeringsmogelijkheden van IVBN-leden beter bekend te maken bij de G5 en G40 gemeenten. Die middag presenteerde IVBN een projectenwebsite met uiteenlopende woning-, zorg-, kantoor- en winkelprojecten die door de leden van IVBN zijn gerealiseerd. Met de projectenwebsite wil IVBN graag het maatschappelijke belang van institutionele vastgoedbeleggers benadrukken. Het is de bedoeling deze bijeenkomst te laten uitgroeien tot een jaarlijks terugkerende, informele en rechtstreekse ontmoeting tussen gemeenten en IVBN-leden.

Voor IVBN in haar primaire functie van belangenbehartiger was 2018 een jaar met een aantal voor de leden en de sector zware dossiers. Een van de zware dossiers was de fiscale beleggingsinstelling, die in het kader van de afschaffing van de dividendbelasting voor vastgoedbeleggingen zou worden beëindigd. Het ministerie van Financiën had aanvankelijk niet in de gaten welke grote negatieve impact de afschaffing van de fbi zou hebben. U leest er meer over in dit Jaarbericht. Na de aankondiging van Unilever dat het formele hoofdkantoor toch niet in Rotterdam zou worden gevestigd, maakte het Kabinet medio oktober bekend dat het zou afzien van de afschaffing en daarmee verviel ook het verbod op vastgoedbeleggingen binnen een fbi."So far, so good"; maar toch blijft een specifiek Nederlands REIT-regiem op het wensenlijstje staan van IVBN.

Een ander zwaar dossier voor IVBN bleek de Klimaattafel voor de Gebouwde Omgeving te zijn. Onder voorzitterschap van Diederik Samsom werd door meer dan 45 uiteenlopende partijen onder grote druk gewerkt aan een concept-Klimaatakkoord. Voor de zomer werden de hoofdlijnen geschetst, na de zomer tot aan Kerst werden die hoofdlijnen verder uitgewerkt. Daarna worden de plannen doorgerekend op hun effect. Over de voorstellen is een fel politiek debat ontstaan. In dit Jaarbericht leest u er meer over.

1) 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.

Het ministerie van BZK kwam met enkele omvangrijke beleidsdossiers op de woningmarkt, met grote relevantie voor de leden en de hele woningbeleggingssector. Zo ondernam BZK al na drie jaar een evaluatie van de in 2015 ingevoerde Woningwet, die het werkveld van de corporaties nadrukkelijk had ingeperkt tot hun sociale kerntaak en dat commerciële activiteiten en concurrentieverstoring indamde. Voorts introduceerde minister Ollongren, samen met relevante partijen in de woningmarkt, waaronder uiteraard IVBN, haar Woonagenda, waaruit meer dan 40 acties voorvloeien. Langs drie sporen wil de minister met alle betrokken partijen verder werken aan 1) het vergroten van het aanbod, 2) de betaalbaarheid en 3) een betere benutting van de voorraad. Een van de acties uit de Woonagenda is het "Goed Verhuurderschap" wat de minister in de sector graag wil bevorderen en waar IVBN uiteraard alle ondersteuning aan geeft.

Een andere actie uit de Woonagenda levert echter een voor IVBN zwaar dossier op. De coalitiepartijen in de Tweede Kamer hebben aangedrongen op een onderzoek naar de mogelijkheden om 'excessieve huren' in de midden- en vrije sector huur te gaan reguleren, mits dat niet ten koste gaat van de nieuwbouw. Het (slechte) idee om een 'noodknop' aan te brengen is afkomstig van Rob van Gijzel als voorzitter van een landelijke samenwerkingstafel. Die tafel was nota bene bedoeld om méér middenhuur te gaan realiseren. Alleen al de dreiging van regulering levert bij lange termijn investeerders grote terughoudendheid op om te investeren, zowel in nieuwbouw als in bestaande huurwoningen.

Met ingang van 1 januari 2018 werd Nicole Maarsen benoemd in het bestuur van IVBN. Zij is verantwoordelijk voor de portefeuille Winkels. Nicole Maarsen is directeur vastgoedbeleggingen bij Syntrus Achmea Real Esate & Finance. Bernd Stahli (CEO van NSI) werd eind november gekozen tot nieuw bestuurslid. Hij volgt per 1 januari 2019 Dick Gort op die formeel aan het einde van zijn tweede bestuurstermijn is gekomen. IVBN is veel dank verschuldigd aan Dick Gort en aan de zittende bestuursleden voor hun inzet!

Op het bureau waren maar liefst drie mutaties. Bureaumanager/secretaresse Yvette Klein heeft zeven jaar met veel plezier bij IVBN gewerkt en maakte eind mei de overstap naar ontwikkelaar Sens Real Estate. Per 1 juli is bij IVBN in dienst getreden Laura Meurs in de functie van bureau- en communicatiemanager. Hiervoor was zij werkzaam als makelaar en beheerder bij Jenter Real Estate te Den Haag. Na 6 jaar en drie maanden vertrok ook Sieuwerd Ermerins, beleidsadviseur voor winkels en kantoren. Hij had een nieuwe uitdaging gevonden als Account Manager bij Apleona waar hij per 1 augustus begon. Na ruim 6 jaar zich volledig te hebben ingezet voor IVBN en haar leden vertrok ook Steef Verweij, beleidsadviseur voor woningen. Hij vervolgde zijn loopbaan bij MN en is daar aan de slag als vastgoedanalist. Met ingang van 1 oktober begon Eva van der Linde als beleidsadviseur commercieel vastgoed (winkels, kantoren en bedrijfsruimten). Ze werkte daarvoor als nieuwbouw coördinator en verhuurmakelaar voor ACM Vastgoedmanagement, met de Amsterdamse regio als werkgebied. Met ingang van 1 januari 2019 is Elisa Bontrop binnen het bureau van IVBN werkzaam als senior beleidsadviseur woningmarkt. Zij was eerder werkzaam als analist/researcher/adviseur bij Sweco Capital Consultants.

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2018 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

Namen het bureau,
Frank van Blokland, directeur

Terug naar de inhoudsopgave

1. Belangenbehartiging IVBN in 2018

1.1 Woningen

Op 29 januari, tijdens de 'Middag van de middenhuur', presenteerde de voorzitter van de Landelijke Samenwerkingstafel, Rob van Gijzel, een rapport met zijn aanbevelingen. Marktpartijen, vertegenwoordigd door IVBN, HPP, NEPROM, Bouwend NL en NVM hebben kritisch gereageerd op enkele van zijn aanbevelingen, met name de aanbeveling om zowel de bestaande voorraad middenhuur als de nieuwbouw van middenhuur te gaan reguleren.

Institutionele vastgoedbeleggers zijn logische partners voor gemeenten om meer middenhuur te realiseren. IVBN heeft in januari op haar website een publicatie uitgebracht waarin staat wat institutionele vastgoedbeleggers te bieden hebben aan gemeenten. Institutionele beleggers hebben de laatste jaren hun woningproductie al flink weten op te voeren naar circa 7000 nieuwe huurwoningen per jaar. In enkele zeer grote gemeenten worden helaas té strikte voorwaarden gesteld die beleggers afschrikken om in die gemeente méér te investeren in middenhuur.
Te strikte regulering leidt immers niet tot méér, maar juist tot scherpe daling van het aanbod van middenhuur voor woningzoekers.

Medio januari organiseerde de Amsterdamse gemeenteraad een *expertmeeting* over vastgoed-beleggers op de Amsterdamse woningmarkt, waarvoor ook IVBN uitgenodigd was. De discussie spitste zich met name toe op het fenomeen 'buy-to-let' bij particuliere beleggers. Institutionele beleggers leveren in Amsterdam echter juist een aanzienlijk deel van de nieuwbouwproductie. Daarom greep IVBN de sessie aan om aan te geven dat door het beleid van Amsterdam tenders niet meer zijn rond te rekenen.

Op 28 maart vond in de Tweede Kamer een rondetafel 'middenhuur' plaats, waarvoor IVBN inbreng heeft geleverd. Naast IVBN waren marktpartijen Bouwend Nederland, NEPROM, NVM, HPP, VNG en Woonbond genodigd. In het gesprek ging het over de behoefte aan middenhuur en de bijdrage die marktpartijen willen leveren.

IVBN heeft in april inbreng geleverd voor een consultatie over het wetsvoorstel maatregelen middenhuur. In dat wetsvoorstel doet BZK voorstellen tot aanpassing van de markttoets en de Huisvestingswet. Het primaat van het realiseren van meer vrije sector en middenhuur ligt bij marktpartijen. Een markttoets moet dat borgen. Toch wil de minister de corporaties meer ruimte geven om middenhuur te realiseren. Aanpassing van de Huisvestingswet leidt er toe dat het gemeenten nog duidelijker wordt gemaakt dat ze er voor kunnen kiezen om ook 'schaarse' geliberaliseerde huurwoningen onder vergunning van de gemeente te brengen.

Terug naar de inhoudsopgave

Op 23 mei hebben IVBN, Aedes, Vastgoed Belang, Neprom, Bouwend Nederland, NVB, VEH, NVM en de Woonbond de *"Woonagenda"* van BZK-minister Ollongren ondertekend. Met de Woonagenda is een ambitieniveau door BZK neergelegd en worden prioriteiten voor het overleg met woningmarktpartijen voor de komende jaren genoemd. Belangrijke prioriteit in de agenda is het versnellen van de woningbouw. Voorts is het ontwikkelen van midden- en vrije sector huur en het verder verduurzamen van de woningvoorraad een belangrijk thema van de woonagenda. IVBN heeft een eigen inzet geformuleerd met 10 punten en aan het ministerie aangeboden.

Zowel NVM / VGM NL als Pararius brengen regelmatig cijfers naar buiten over huurprijsstijgingen in de vrije sector. IVBN wijst erop dat de cijfers die Pararius publiceert voor meer dan 80% gaan over particuliere verhuur, gestoffeerd of gemeubileerd of voor tijdelijk. Die cijfers leiden bij beleidsmakers en beslissers, maar vooral ook bij huurders, tot verkeerde beeldvorming over sterk stijgende huren in de vrije sector. IVBN riep beide publicerende partijen én de pers op de cijfers van professionele partijen apart te gaan vermelden en niet meer mengen met cijfers over particuliere verhuur.

De Tweede Kamer heeft op voorstel van mw Voortman (GrL) een motie aangenomen om te onderzoeken of het initiatiefrecht voor huurders, wettelijk kan worden verbreed met name voor duurzaamheids-investeringen. Vanuit IVBN hebben we inhoudelijke argumenten daartegen ingebracht. Uiteindelijk concludeerde minister Ollongren in haar brief aan de Tweede Kamer van juli dat het ongewenst is om te komen tot een uitgebreid breed initiatiefrecht voor huurders; wel zal de minister verder onderzoeken hoe huurders om kunnen gaan met onwillige verhuurders.

Het ministerie stuurde in september het wetsvoorstel Middenhuur naar de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel bevatte twee onderwerpen: middenhuurwoningen kunnen voortaan (ook) onder de woonruimteverdeling vallen en de markttoets voor corporaties wordt vereenvoudigd als corporaties (op eigen initiatief of op verzoek van de gemeente) niet-DAEB-activiteiten uit willen voeren. Kernpunt daarbij is dat de rendementstoets voor een niet-DAEB project (nu gesteld op 5,5% BAR) komt te vervallen, omdat de toets voortaan plaatsvindt op portefeuilleniveau van de niet-DAEB-tak. Ook kunnen woco's voortaan tegelijk met marktpartijen bieden op een niet-DEAB-project. In een brief aan de Kamer heeft IVBN deels kritisch en deels afwijzend op het wetsvoorstel gereageerd. IVBN heeft benadrukt dat het vergroten van het aanbod huurwoningen met een middenhuur het best gediend is met het vergroten van de productie van nieuwbouw middenhuurwoningen door marktpartijen.

In november maakte minister Ollongren in een brief aan de Tweede Kamer duidelijk dat ze vóór de zomer 2019 met een voorstel komt om op basis van de WOZ-waarde een beperking te zetten op excessieve huurprijzen in de middenhuur en vrije sector, in ieder geval in Amsterdam en mogelijk ook in andere steden met grote schaarste. In een door de Kamer aangenomen motie in mei van twee regeringspartijen werd de minister gevraagd om een onderzoek te doen hoe 'excessieve huren zijn te voorkomen (door een 'noodknop" aan te brengen). De coalitiepartijen spreken echter in de motie nadrukkelijk uit dat *'maatregelen niet ten koste [mogen] gaan van de bouw van middenhuur op de langere termijn'*. IVBN heeft op die brief afwijzend gereageerd met een persbericht. In het persbericht wijst IVBN vice-voorzitter Gertjan van der Baan verdere regulering van de geliberaliseerde sector af. Om te voorkomen dat huurprijzen in gespannen woningmarkten verder oplopen, moet de overheid juist investeringen van lange-termijn investeerders stimuleren. Meer bouwen is de enige remedie tegen schaarste.

Begin november stuurde BZK ook een brief aan de Tweede Kamer inzake 'Goed Verhuurderschap'. Volgens de minister "verklaren partijen om zichzelf en elkaar blijvend te committeren aan de ambitie om de excessen en ongewenste praktijken op de huurmarkt gezamenlijk aan te pakken en verder te werken aan een solide en betrouwbare sector als geheel." IVBN en haar leden worden in de bief evenwichtig en positief genoemd; ook omdat IVBN en haar leden willen meehelpen daadwerkelijk wangedrag in de sector te bestrijden. Vanuit IVBN hebben we BZK opgeroepen om concreter te worden in een daadwerkelijke aanpak van malafide partijen en huisjesmelkers. Een voorgestelde algemene vergunningplicht voor verhuurders wees de minister echter af.

Een belangrijk dossier voor IVBN-leden met (nog) gereguleerd bezit is de evaluatie die de minister van BZK laat uitvoeren naar de WOZ-factor in het WoningWaarderingStelsel (WWS). In oktober 2015 was het WWS gewijzigd door het gaan meetellen van de WOZ-waarde, die dan de consumentenvoorkeur voor de gewildheid van een woning zou aangeven. Concreet betekende deze wijziging het vervallen van de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving, en woonvorm. Beoogd was te komen tot een WWS waarbij de WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt. Uit de evaluatie bleek dat wijziging van het WWS leidde tot een WOZ-factor van gemiddeld 22%. In een aantal specifieke gevallen, zoals Amsterdam (38%) en Utrecht was de gemiddelde WOZ-factor echter veel hoger. De minister overweegt om de puntentoekenning voor de WOZ-waarde te begrenzen, bijvoorbeeld dat de WOZ-waarde niet meer dan circa eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen.

Over de nieuwbouw van middenhuur in de gemeente Amsterdam ontstond in 2018 de nodige discussie. Diverse IVBN-leden hadden eerder al (ook in de pers) aangegeven onder de huidige gemeentelijke voorwaarden en omstandigheden te moeten afhaken bij de nieuwbouw van middenhuurwoningen. In november bracht de gemeente Amsterdam het Woningbouwplan 2018-2025 uit, waarin de gemeente haar ambities schetst van gemiddeld 7500 nieuwe woningen per jaar, waarvan 2500 nieuwe sociale huurwoningen, gemiddeld 1.670 per jaar middenhuur en de rest mag dan huur boven de € 1000 zijn en koop. In het Woningbouwplan staat heel optimistisch dat er *"grote belangstelling vanuit de markt [is] om te investeren in middeldure huurwoningen, maar marktpartijen geven ook kritische geluiden af over de gemeentelijke beperkingen. - Met Nederlandse institutionele beleggers worden mogelijk specifieke afspraken gemaakt of arrangementen gesloten over de ontwikkeling van een duurzaam middensegment in de nieuwe en bestaande woningvoorraad in Amsterdam."*

Vanuit IVBN is in december toch weer positief gereageerd op de uitnodiging met een aanbod met een aantal punten, maar dan wel onder de voorwaarde dat er in Amsterdam géén noodknop wordt aangebracht. Begin 2019 is inmiddels duidelijk geworden dat de gemeente bestuurlijk echter absoluut wil vasthouden aan de noodknop en daarmee wijst de gemeente het IVBN-aanbod af.

1.2 Winkels

De winkelmarkt zien we steeds meer in drieën uiteenvallen: reeds succesvolle winkelgebieden winnen aan aantrekkingskracht; de nu al weinig aantrekkelijke winkelgebieden met veel leegstand zullen het niet gaan redden; daartussen winkelgebieden die alleen door lokale en regionale afstemming én door massieve investeringen, zowel van vastgoedeigenaren als van retailers het al dan niet gaan redden. Herstructurering en verkleining van die winkelgebieden is noodzakelijk en waar durf of initiatief ontbreekt gaat het niet lukken. Het is een kwestie van het kip of het ei of er investeringen kunnen worden gedaan om dergelijke gebieden ofwel succesvol te maken ofwel ten onder ten laten gaan.

Opnieuw is in 2018 een groot aantal retailketens in de problemen geraakt en moeten stoppen. Bij een aantal wordt een doorstart gemaakt met de betere locaties. Er zijn nog wel wat nieuwe ketens ontstaan, maar duidelijk is dat de retail zeer zware tijden ondergaat. Het internetwinkelen neemt grotere vormen aan; alleen de retouren-problematiek kan de web-retailers gaan opbreken. Het is ook haast niet meer voor te stellen dat er nóg meer bezorgbusjes goederen thuis komen afleveren. De enige oplossing daarvoor is het nóg aantrekkelijker te maken om fysiek te gaan (of te blijven) winkelen en ophaalpunten te vestigen in reeds aantrekkelijke winkelgebieden.

Een goed en aantrekkelijk winkelgebied kent een zeer gevarieerde samenstelling van actieve en op de consumentbeleving gerichte retailers, die onderling en samen met de professionele eigenaar/verhuurder graag investeren om het winkelgebied te versterken. Daar waar retailers in de aantrekkelijkheid van hun winkels investeren, wil en kan ook de eigenaar/verhuurder van het winkelvastgoed in het fysieke winkelgebied investeren en zoeken naar extra trekkers. De eigenaar/verhuurder heeft informatie nodig over de omzetontwikkelingen bij de retailers, net zoals de retailer belang heeft bij informatie van de eigenaar/verhuurder over de ontwikkeling van het winkelgebied (passantentellingen, huurprijsontwikkelingen etc.)

De eigenaar/verhuurder wil de huurdersmix kunnen optimaliseren en sterke retailers in een betere positie kunnen brengen, wat ten goede komt aan de totale kwaliteit van het winkelgebied. 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. Een door IVBN ondernomen poging om in het kader van de Retailagenda, daar samen met de retailers, een betere weg in te vinden, mislukte helaas. Detailhandel Nederland besloot in januari 2017 een tussen vastgoed en retail gedurende 3 jaar uitonderhandeld convenant niet te tekenen. Met dat convenant zouden enkele betekenisvolle stappen kunnen worden gezet. In het najaar van 2017 moest ook worden besloten over voortzetting van de Retailagenda. De vastgoedsector zag echter geen perspectief in de benadering van het thema huurmarkt, zoals dat was vormgegeven binnen de Retailagenda, waarbij het ministerie van EZ ervoor had gekozen twee onderzoeken te starten, waar de vastgoed sector niets in zag. In 2018 gingen vastgoed en retail dan ook ieder hun eigen weg.

De IVBN werkgroep Winkels, onder leiding van bestuurslid Nicole Maarsen, besloot tot een herijking van de strategie en inzet inzake het huurrechtdossier. Ervan uitgaande dat de consument aantrekkelijke, levendige en gevarieerde winkelgebieden wil en dat retailers en vastgoedeigenaren dat ook willen, zullen vastgoedeigenaren én retailers (klein en groot) continu en samen moeten investeren in de aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Dan moeten we investeringen van beide partijen stimuleren én faciliteren. Gezien alle veranderingen in het winkellandschap die we mét elkaar in goede banen moeten zien te leiden, moeten retailers en lange termijn winkelbeleggers gezamenlijk de vernieuwing van winkelgebieden stimuleren.

Vanuit die lijnen zijn we in het verslagjaar weer oriënterend en aftastend in gesprek gegaan met enkele retailorganisaties, die ook met ons als lange termijn investeerders in gesprek willen. De gesprekken, die in goede sfeer plaatsvinden, gaan over wederzijdse relevante thema's, met als doelstelling elkaar te vinden en beter te begrijpen.

Een van die onderwerpen betreft de green lease retail. Binnen IVBN werd al langere tijd gewerkt aan een green lease model voor winkels. Dat is breder dan alleen wie welk deel van de verduurzamingsmaatregelen gaat betalen. Ook het delen van data speelt een belangrijke rol bij het verder verduurzamen, zowel vanuit het perspectief van de verhuurder als van de huurder. Een eerder door Redevco ontwikkelde 'retailer sustainability benchmark' speelt hier op in en onderzocht werd hoe een dergelijke benchmark in IVBN-verband verder kan worden ontwikkeld. Het model is onderwerp van de hervatte gesprekken tussen IVBN en retailorganisaties. Overigens vinden er ook in breder verband gesprekken plaats; zo wordt binnen het Platform Duurzaam Winkelvastgoed overlegd over 'green leases'. Centrale bespreekpunten daarbij zijn investeringen, wederzijdse verplichtingen en data.

In juni organiseerde IVBN een awareness-training 'vastgoed & terrorisme'. Doel van deze training was het in kaart brengen van de grootste risico's voor winkelcentra en de mogelijkheden om winkelcentra daar op voor te bereiden. Er werd zowel aandacht besteed aan de voorbereiding op een mogelijke aanslag als aan de aanslag en de fase daarna.

Ten aanzien van de in de politiek steeds terugkerende discussie over de zondag openstelling, kwam de staatssecretaris van Economische Zaken, Mona Keijzer, met een internetconsultatie m.b.t. wetsvoorstel inzake wijziging van de winkelsluitingswet. Uiteraard heeft IVBN daar een reactie op gegeven. Begin november, dus nog tijdens de consultatie, werd in de Tweede Kamer een nieuwe motie van Stoffer (SGP) en Verhoeven (D'66) aangenomen, waarin is opgenomen dat er *ook geen contractuele* afspraken mogen worden gemaakt over de zondag-openstelling. De staatssecretaris van EZK zal in 2019 met voorstellen moeten komen hoe de motie zal kunnen worden uitgevoerd. IVBN en de ROZ houden contact met ambtelijk EZK. IVBN betreurt deze ommezwaai van de politiek, nadat het parlement enkele jaren eerder kamerbreed akkoord was gegaan met een ruimere zondagopenstelling. Mocht EZK inderdaad met een wetswijziging komen dan veroorzaakt dat volgens ons voor de praktijk meer problemen dan het oplost. IVBN schreef hierover (samen met de ROZ en Lexence) begin februari 2019 een opinieartikel in het FD.

1.3 Kantoren

De Nederlandse kantorenmarkt in het algemeen kent nog veel (verborgen) leegstand vanwege de overcapaciteit van bestaande kantoren op allerlei locaties langs snelwegen en op éénzijdige kantorenparken. Gelukkig zijn er ook goed functionerende kantorenlocaties nabij OV-verbindingen in een multifunctionele omgeving met woningen en winkels. In enkele zeer grote steden begint op die plaatsen weer een tekort te ontstaan aan kwalitatief hoogwaardige kantoren. Daar (maar dan ook alleen daar) kan er volgens IVBN weer worden bijgebouwd. Elders is er nog teveel leegstand. Bij veel gemeenten is er echter druk om kantoren te laten bijbouwen, omdat daarmee niet alleen grond kan worden verkocht, maar ook om vernieuwing aan te jagen.
IVBN adviseert met name de provincies om op de kantorenmarkt de nog steeds aanwezige overmaat aan plancapaciteit voor nieuwe kantoren te schrappen en waar mogelijk te richten op woningbouw. Als er echt duidelijk behoefte is aan nieuwbouw, kies dan voor sloop/nieuwbouw op goed bereikbare locaties. Voer overleg met kantooreigenaren over de situatie en de (on)mogelijkheden op de kantorenmarkt. Voorkom nieuwe plannen die alleen maar leiden tot verplaatsing van kantoorwerkgelegenheid. Als provincie is het bij uitstek mogelijk om over de diverse gemeentelijke belangen heen, een terughoudend en daarmee verstandig kantorenbeleid te voeren.

In oktober vond een interessante ontmoeting plaats met buitenlandse kantorenbeleggers. Op initiatief van de IVBN-werkgroep Kantoren waren een groot aantal partijen uitgenodigd. Er waren dertien buitenlandse kantorenbeleggers aanwezig, die samen met de leden van de IVBN-werkgroep aan de hand van een aantal stellingen een geanimeerde discussie voerden over de kantorenmarkt in Nederland en met name de G5. De bedoeling is deze bijeenkomst jaarlijks te herhalen.

In verband met de label C-verplichting voor kantoren per 2023 werd in het verslagjaar door de ROZ begonnen aan een clausule die kan worden toegepast bij nieuwe huurovereenkomsten. Bij het aangaan van de huurovereenkomst kan er immers sprake zijn van een energielabel lager dan C (energie-index slechter dan 1,3), maar ook dat er wel een energielabel C of hoger (een energie-index van 1,3 of beter) is, maar dat mogelijk de (duurzaamheids-)lat tijdens de huurperiode hoger komt te liggen. In het voorjaar van 2019 zal de clausule beschikbaar komen.

1.4 Duurzaamheid

Een groot en nieuw dossier voor IVBN bleek de Klimaattafel voor de Gebouwde Omgeving te zijn. Eind februari had het kabinet het startschot gegeven voor het Klimaatakkoord met als doel om voor de zomer tot afspraken te komen over de wijze waarop Nederland in 2030 de CO2-uitstoot met 49% terugdringt (ten opzichte van 1990). Er zijn vijf sectortafels samengesteld en IVBN werd uitgenodigd deel te nemen aan de sectortafel Gebouwde Omgeving met als onafhankelijke voorzitter Diederik Samsom. Betrokken partijen waren vooral partijen met belangen bij de energietransitie en van de milieubeweging; slechts weinig partijen die namens eigenaren van vastgoed aanschoven en die de energietransitie feitelijk zullen moeten betalen. Behalve aan de hoofdtafel werd door IVBN ook deelgenomen aan vier verschillende subtafels die onder meer gaan over financiering van de energietransitie, normering utiliteitsbouw, de wijkgerichte aanpak en woningen.

In juli zijn de leden uitvoerig geïnformeerd over de voorlopige resultaten van de Klimaattafel Gebouwde Omgeving. Naast de tekst van de Sectortafel Gebouwde Omgeving kwamen voor de leden ook de teksten beschikbaar over de wijkaanpak, de startmotor en de verduurzaming van de utiliteitsbouw. Voor de IVBN-leden is de belangrijkste uitdaging om te gaan vaststellen

wat iedere organisatie met de vastgoedportefeuille gaat doen om die verder te gaan verduurzamen en voor te bereiden op de energietransitie. IVBN-leden zullen daartoe een eigen 'routekaart' opstellen.

Vanaf medio september werd het overleg aan diverse tafels vervolgd. IVBN bleef ook aan deze tafel een bestuurlijke bijdrage leveren, in het bijzonder voor de utiliteitsbouw. In oktober maakte het ministerie van BZK bekend welke 27 wijken/gemeenten door BZK waren geselecteerd als proeftuin voor het Programma Aardgasvrije Wijken. Na inventarisatie onder de leden van IVBN bleek dat maar een paar leden (beperkt) bezit hebben in een van de 'proeftuinen'. Voor de normering van de utiliteitsbouw (met name kantoren en winkels) werd gewerkt aan het opzetten van een datastelsel met zowel gebouw- als gebruikersgebonden energieverbruik. Via dat datastelsel zal een normering moeten worden opgesteld, waarin een 'eindnorm' is opgenomen (per 2050) voor verschillende types utiliteitsgebouwen met daarbij een norm voor het energieverbruik van verschillende profielen van gebruikers.

Aan de Klimaattafel gebouwde Omgeving vertegenwoordigen de Vereniging Eigen Huis en VVE-Belang eigenaar/bewoners. Aedes, Vastgoed Belang en IVBN vertegenwoordigen verhuurders, die ook nog eens de split incentive moeten zien op te lossen met hun huurders. Aedes heeft een grote ambitie uitgesproken om in vele wijken het voortouw te nemen in de energietransitie, zodra gemeenten duidelijk hebben gemaakt welke vorm van warmtevoorziening er zal komen. Aedes legt de nadruk op de betaalbaarheid en beoogt de huurder door de transitie financieel in een betere inkomenspositie te zetten. Tevens speelt dat woningcorporaties over de investeringen geen rendement hoeft te maken. IVBN en haar leden moeten dat laatste wél. Onze leden zijn vanuit maatschappelijk oogpunt en hun lange termijn commitment met langdurige vastgoedexploitatie al eerder begonnen met het verduurzamen van hun vastgoed. Niet alleen in de woningsector, maar ook in het commercieel vastgoed (winkels, kantoren en bedrijfsruimten) spelen echter tal van issues rondom de energietransitie die de komende jaren moeten worden opgelost.

Het streven was erop gericht dat de vijf verschillende Klimaattafels eind december hun resultaten zouden presenteren. Onder grote druk lukte dat voor de vijf verschillende tafels en op 21 december werd het Klimaatakkoord aan het Kabinet aangeboden. Het concept werd vervolgens voor toetsing en doorrekening aan het Centraal Plan Bureau en het Planbureau voor de Leefomgeving overgedragen. Medio maart 2019 zouden de doorrekeningen beschikbaar komen. In januari en februari 2019 werd het Klimaatakkoord onderwerp van heftig politiek debat.

1.5 Stand van zaken fbi

In het regeerakkoord van het Kabinet Rutte III was besloten tot afschaffing van de dividendbelasting. Tegelijk werd besloten om vastgoedbeleggingen in een fiscale beleggingsinstelling (fbi) niet meer toe te staan. Leden van de IVBN houden echter 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) 'real estate investment trusts (REITs)' opgezet. Nederland zou daarmee het eerste land worden om het bestaande fbi-regime af te schaffen. De lobby werd dan ook gericht op het behoud van de vastgoed-fbi, met als voorstel dan de heffing van dividendbelasting - als uitzondering - te behouden. Alle Nederlandse en vrij veel buitenlandse institutionele beleggers kunnen die betaalde dividendbelasting immers verrekenen of terugkrijgen. Tevens is IVBN in gesprek gegaan met het ministerie van Financiën

over de problemen die spelen rond overdrachtsbelasting als een niet-beursgenoteerde fbi zou gaan herstructureren naar een fonds voor gemene rekening (fgr).

In januari van het verslagjaar 2018 werd de IVBN-achterban breed geïnformeerd over de stand van zaken rond de fbi, nadat IVBN een brief aan staatssecretaris Snel hadden gestuurd. Naar aanleiding daarvan had IVBN eind maart een vervolgbespreking met MinFin/Belastingdienst, onder meer over de overdrachtsbelasting. IVBN legde toen een aantal casussen voor. Begin april was er een overleg met staatssecretaris Snel. IVBN, de beursgenoteerde vastgoedpartijen, DUFAS en diverse andere organisaties waren aanwezig. Voor de beursgenoteerde fbi's gaf de staatssecretaris geen oplossing; zij bleven uiteraard lobbyen voor een uitzondering voor beursgenoteerd vastgoed. IVBN voerde dezelfde lobby. Staatssecretaris Snel had in het overleg aangegeven 'welwillend' te kijken naar de problematiek van de overdrachtsbelasting bij herstructurering. In augustus heeft hierover opnieuw een gesprek plaatsgevonden tussen IVBN en MinFin/BD, waarbij mogelijke oplossingsrichtingen zijn aangegeven.

Het wetsvoorstel tot afschaffing van de dividendbelasting werd met Prinsjesdag 2018 aangeboden aan de Tweede Kamer. In de tekst van de memorie van toelichting stond dat MinFin nog met IVBN in overleg was en dat men (nog) een jaar uittrekt om "de voor de overdrachtsbelasting belastbare grondslag beter inzichtelijk te krijgen". IVBN en DUFAS hadden gezamenlijk bij de VVD een gesprek gevoerd; mede op basis daarvan werden er Kamervragen gesteld over de problematiek voor vastgoed-fbi's en over de effecten-fbi's voor particulieren.

Over de afschaffing van de dividendbelasting was uiteraard fel politiek debat uitgebroken; alleen de coalitiepartijen hielden vast een de in het regeerakkoord gemaakt afspraak, maar bij de andere coalitiepartijen dan de VVD niet van harte. Toen begin oktober Unilever bekend maakte dat de verhuizing van het hoofdkantoor van Londen naar Rotterdam niet zou doorgaan, was dat voor het Kabinet aanleiding de afschaffing van de dividendbelasting te gaan heroverwegen. De stand van zaken begin oktober was dat we nog met MinFin in gesprek waren over de weg te werken problemen als de (niet-beursgenoteerde) vastgoed-fbi's zouden gaan omvormen naar fondsen voor gemene rekening; met name in het voorkomen van heffing van overdrachtsbelasting. Dat zag er op zich niet slecht uit, maar het was geen oplossing voor de beursgenoteerde fbi's. Deze partijen hebben zelfs nog een paginagrote advertentie in het FD gezet.

Toen op maandag 15 oktober het Kabinet bekend maakte niet langer meer de dividendbelasting te gaan afschaffen, was IVBN nog niet meteen gerustgesteld, want hoe zou het Kabinet omgaan met het verbod op vastgoedbeleggingen binnen een fbi? Het was denkbaar en eigenlijk ook wel goed voorstelbaar dat MinFin toch door zou willen met de afschaffing van de vastgoed-fbi, gezien alle rechtszaken en moeilijkheden die MinFin heeft met name met buitenlandse partijen die die status willen hebben. Pas 's avonds toen de staatssecretaris Snel zijn brief naar de Kamer stuurde werd duidelijk dat de vastgoed-fbi overeind zou blijven. Namens het kabinet meldde de staatssecretaris: "verviel de directe aanleiding voor de vastgoedmaatregel. Over Nederlands vastgoed, gehouden door fbi's, zal in principe dividendbelasting worden geheven. Gelet hierop ziet het kabinet af van de voorgestelde aanpassing van het fbi-regime".

1.6 ROZ bankgarantiemodel

De ROZ heeft in juni 2018 een eigen model bankgarantie uitgebracht. Er kon helaas geen overeenstemming worden bereikt met de NVBanken, onder meer omdat de NVBanken de bankgarantie een eindig karakter wil geven. Een nieuw ROZ model bankgarantie was nodig vanwege jurisprudentie op grond waarvan verhuurders, als er sprake is van insolventie van de huurder, worden beperkt in het claimen van hun schade.

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2018

2.1 IVBN onderzoek naar omvang en rendementen van institutionele vastgoedportefeuilles

In 2017 had Guus van den Born voor IVBN en ASRE onderzoek gedaan naar samenstelling en rendement van institutionele vastgoedportefeuilles. Dit als vervolg op een vergelijkbaar onderzoek vanuit IVBN in 2013. De resultaten zijn in maart 2018 gepresenteerd aan de deelnemers van het onderzoek en de werkgroep Strategie & Research; eind van het jaar is de publicatie verschenen.

2.2 Taxaties

De AFM en DNB hebben in april 2018 bij de minister van Financiën gepleit voor wetgeving voor de taxatiebranche. NRVT is van mening dat de AFM en DNB hiermee te overhaast hebben gehandeld. Het bestuur van NRVT heeft AFM en DNB laten weten wat de huidige stand van zaken is en dat de taxatiebranche juist goed op weg is naar zelfregulering. De Centrale Raad van het NRVT, waar IVBN deel van uitmaakt, heeft over de verrassende stap van AFM en DNB vergaderd. Op 22 mei heeft het bestuur van NRVT een persbericht uitgebracht, dat de taxatiebranche juist goed op weg is met zelfregulering.

Vanuit AFM en DNB kwamen daarnaast berichten dat zij de kwaliteit van de taxaties van grootzakelijk vastgoed niet vertrouwden. Waar dat op is gebaseerd is echter niet duidelijk geworden. Ook aan het eind van het verslagjaar bracht DNB die zorg opnieuw naar buiten tijdens een VOGON-bijeenkomst. IVBN wil in 2019 met beide toezichthouders graag in gesprek hierover. DNB en AFM hebben in een brief aan de ministeries van Financiën en BZK aangedrongen op nader onderzoek naar woningtaxaties voor de particuliere koopmarkt en ook daar gepleit voor een scheiding tussen de makelaar en de taxateur.

Op de Provada in juni organiseerde IVBN in samenwerking met RICS een paneldebat over de toekomst van taxaties. Er werd met panelleden en de zaal gediscussieerd. Na een inleiding door Sander Scheurwater van RICS werd onder leiding van Peter van Gool gediscussieerd met het panel en de zaal. Met behulp van BuzzMaster werd de zaal uitgedaagd stelling te nemen en vragen te stellen. Duidelijk werd dat de discussie over de toekomst van taxaties zal worden vervolgd. In samenwerking met de stichting ROZ Vastgoedindex werden overigens de interne richtlijnen voor het taxatieproces verbeterd.

2.3 Bevordering integriteit in de sector

2.3.1 Commissie van Toelating en Integriteit

De bevordering van het integriteitsbewustzijn binnen de eigen ledenkring is voor IVBN een blijvende prioriteit. De IVBN Commissie voor Toelating en Integriteit (CvTI) heeft in 2017 het advies gegeven om de publicatie over Beheersing van Frauderisico's te actualiseren; hetgeen in februari 2018 leidde tot een geactualiseerde publicatie. De CvTI heeft in 2018 vier maal vergaderd en heeft onder meer een zelf-evaluatie gedaan en opnieuw gesproken over het advies inzake schikkingen. Kern van dat advies is om geen zaken te doen met partijen waarmee het Openbaar Ministerie eerder een schikking heeft getroffen. Leden van IVBN maken overigens zelf die afweging; de CvTI vraagt hen wel te melden als zij toch zaken zouden doen met een partij die 'geschikt' heeft. In het verslagjaar hebben enkele leden dat inderdaad gemeld. Het bestuur besloot dat advies desalniettemin te handhaven.
Voorts besloot CvTI om de jaarlijkse opvraag van de integriteitsincidenten intensiever te beoordelen. Aan het eind van het jaar ontstond een vacature in de CvTI, die in 2019 zal worden ingevuld.

2.3.2 Update publicatie Beheersing frauderisico's

Samen met enkele compliance officers uit het IVBN Platform Integriteit heeft het bureau in 2017 en begin 2018 hard gewerkt aan een actualisatie van de publicatie 'Beheersing frauderisico's' uit 2008. Opvallend is dat veel van de tien jaar geleden geschetste maatregelen nog steeds geldig zijn en actueel. Ook zijn er onderdelen toegevoegd zoals het 'Enterprise Risk Management Framework' en het 'Three-lines-of-defence model'. Het bestuur van IVBN heeft de geactualiseerde publicatie bij haar leden aanbevolen om waar nodig de eigen organisatie er opnieuw aan te spiegelen.

2.3.3 Integriteitsevents

Op 6 februari organiseerden NEPROM, IVBN en RICS gezamenlijk het jaarlijkse integriteitscongres van de vastgoedsector. Het werd in een nieuw interactief format gegoten. "We konden niet achteroverleunen en naar sprekers luisteren, maar we moesten zelf actief aan de bak", verwoordde een van de deelnemers het. 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) het congres geopend had, betoogde Peter Herfkens (Certifind Institute) dat bij integer handelen zowel de analytische kant als de emotionele kant van het brein zijn invloed laat gelden. Hij behandelde drie types ethiek. De beginselethiek stelt: regels gelden voor iedereen. 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.
Aan vijftien ronde tafels in Undercurrent aan het IJ in Amsterdam Noord werd vervolgens aan de hand van vragen en stellingen intensief gedebatteerd over de onderwerpen Professioneel handelen, Duurzaamheid en Innovatie en Privacy. Vanuit IVBN kondigde voorzitter Dick van Hal aan dat IVBN de publicatie "Beheersing van frauderisico's" had geactualiseerd.

In juni organiseerden Jong IVBN, Young RICS en Neprom New Gen ook een discussiemiddag over integriteit. Voorafgaand nam het Certifind Institute een online assessment af die samengevoegd en geanonimiseerd input gaf voor de bijeenkomst. Met twee korte praktische presentaties gevolgd door ronde tafel discussies over enkele aansprekende stellingen werd integriteit concreet gemaakt.

2.3.4 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 Rabo Real Estate & Finance (namens de NVBanken) Sinds 2013 is de 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. Tot eind 2015 werd vanuit het IOV intensief samengewerkt met de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. Hoewel de overheid had afgesproken om jaarlijks, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau, met elkaar te blijven overleggen over integriteit, heeft er zowel in 2017 als in 2018 geen overleg plaatsgevonden. Het IOV heeft dan ook moeten vaststellen dat overleg met overheden en overheidsdiensten over integriteit helaas niet meer aan de orde is. Wel legde het IOV nieuwe contacten met specifieke overheidsdiensten om kennis en kunde over de reguliere, professionele en integere vastgoedsector te kunnen delen.

2.4 Overige onderwerpen

2.4.1 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Samen met VGM NL organiseerde IVBN in mei bij a.s.r. in Utrecht een informatiebijeenkomst over de AVG. Marieke Thijssen, advocaat op het gebied van vastgoed- en privacyrecht, hield een presentatie over de AVG en ging in op enkele belangrijke aandachtspunten voor vastgoedbeleggers en -managers. Ook werd aandacht besteed aan het (online) verhuurproces – met name voor woningen – in relatie tot de AVG en wordt (onder voorbehoud) een modelovereenkomst (verantwoordelijke-bewerker) gepresenteerd. Mede naar aanleiding van deze bijeenkomst kwam uit de ledenkring een ad hoc werkgroep tot stand die met elkaar de uitwerking van de AVG verder besprak. In deze IVBN-werkgroep zijn verschillende best practises gedeeld en met VGM NL besproken en is een model verwerkingsovereenkomst tussen belegger en beheerder tot stand gekomen.

2.4.2 Programma Stedelijke Transformatie

Samen met andere partijen neemt IVBN deel aan het programma Stedelijke Transformatie. Het is een initiatief van de G4, de G40, VNG, Bouwend NL, NEPROM en IVBN en wordt georganiseerd door het Platform31. In februari vond het eerste congres plaats, met als centrale vraag: hoe krijgen we de realisatie van één miljoen woningen voor elkaar, die in de komende decennia binnenstedelijk toegevoegd moeten worden? Wat betekent die nieuwe woningbouw voor bijvoorbeeld de leefbaarheid, mobiliteit en gezondheid in de stad? In oktober vond een vervolgconferentie plaats met als onderwerpen flexibele bestemmingsplannen, onrendabele toppen, parkeren en mobiliteit, de reiswijzer gebiedsontwikkeling en versnipperd grondeigendom.

In april vond in Utrecht het investeringsdebat voor verstedelijking door NEPROM en IVBN plaats. Tijdens die bijeenkomst stond centraal wat marktpartijen en overheden gezamenlijk kunnen betekenen voor een verdere en duurzame verstedelijking. Onder andere werd door BRINK-groep een onderzoek gepresenteerd over de woningbouwopgave. Uit dat onderzoek bleek dat naast binnenstedelijk óók in het groen gebouwd zal moeten worden om de toekomstige woningvraag te kunnen accommoderen. De aanwezige gedeputeerden van de meer verstedelijkte provincies waren juist zeer stellig tegen nieuwbouw in het groen. Volgens de gedeputeerden is er namelijk meer dan voldoende plancapaciteit in gemeenten en is er geen behoefte aan extra locaties en bouwen in

het groen. De gemoederen liepen hoog op en het bleef nog lang onrustig in Utrecht; de hevige regenval die zeer luid klaterde op het dak van de futuristische zaal in MediaPlaza was daar vooral debet aan.

2.4.3 Nieuwe norm inzake energieprestatie van gebouwen NTA 8800

Het ministerie van BZK heeft in 2017 opdracht gegeven aan de NEN om te komen tot een nieuwe meetlat voor de energieprestatie van gebouwen. De nieuwe bepalingsmethode is van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw en op zowel woningen als utiliteit. Een wijziging ten opzichte van de huidige methoden is de overstap naar een zuiver fysische indicator, namelijk kWh per m^2 per jaar. De NEN heeft in maart een 90% versie gepresenteerd, met daarin een sterk accent op de regelgeving voor de nieuwbouw. Voor de bestaande bouw zal in de NTA 8800 vaker gewerkt moeten gaan worden met forfaitaire waarden, omdat andere, meer accurate gegevens niet beschikbaar zijn. Een zogenaamde 'in-ijkings-studie' moet nog zicht geven op de bruikbaarheid en eventuele problemen die zich in de praktijk mogelijk gaan voordoen bij de bestaande bouw. In november werd zowel de NTA 8800 als de concept geadviseerde BENG-eisen bekend gemaakt. De definitieve NTA 8800 werd in februari 2019 gepubliceerd.
NTA 8800 is niet alleen bedoeld om de energieprestatie van nieuwbouw uit te rekenen, maar ook om de energieprestatie van bestaande gebouwen te bepalen. De afwijking van de werkelijke energieprestatie wordt bij bestaande bouw groter naarmate het aantal berekende parameters afneemt. Niet alles is bij bestaande bouw immers bekend of meetbaar. Daarom werkt de NTA 8800 met inklapniveaus. Stel dat wel bekend is dat een spouw is geïsoleerd, maar het is onbekend met welke isolatie of in welke dikte; dan wordt daarvoor in de plaats een forfaitaire waarde genomen. De NTA 8800 is uitsluitend gericht op het kunnen nemen van gebouwgebonden maatregelen. NTA 8800 is dus niet bedoeld om het werkelijke energiegebruik in te schatten. Dat verbruik is bijvoorbeeld bij woningen sterk afhankelijk van bewonersgedrag en het aantal gezinsleden.

2.4.5 Overig

2.4.5.1 Stichting ROZ Vastgoedindex Nederland stopt

Per 1 januari 2019 is de stichting ROZ Vastgoedindex Nederland opgehouden te bestaan. De stichting heeft jarenlang een belangrijke rol gehad bij de publicatie van de ROZ / IPD Nederlandse Vastgoedindex (IPD Nederlandse Vastgoedindex) en daarmee een belangrijke bijdrage geleverd aan het transparanter maken van de Nederlandse vastgoedmarkt.

2.4.5.2 AVG voor het bureau van IVBN

Per 25 mei 2018 zijn er verplichtingen in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Het bureau van IVBN heeft daarvoor het 'Stappenplan AVG voor verenigingen' doorgewerkt. IVBN beschikte dan ook tijdig over een 'eigen verklaring' zoals opgesteld door 'AVG voor verenigingen', dat alle noodzakelijke stappen zijn gezet. Op de website staat de IVBN privacy verklaring.

3. IVBN als platform in 2018

3.1 Werkgroep Woningen

De IVBN-werkgroep Woningen is in 2018, onder leiding van Gertjan van der Baan, vier keer bijeen gekomen. Onderwerpen die dit jaar op de agenda van de werkgroep stonden waren onder andere de dreigende regulering van het vrije huursegment, de lancering van de IVBN-projectenwebsite De Gezamenlijke Stad, goed verhuurderschap, het klimaatakkoord, Platform Amsterdam Middenhuur (PAM), de communicatiestrategie, de Nationale woonagenda 2018-2021, de Woningwet en het wetsvoorstel maatregelen middenhuur. Ook de jaarlijkse huur- en nieuwbouwenquête stond op de agenda van de werkgroep.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep winkels is, met als nieuwe voorzitter Nicole Maarsen, vier keer bijeen gekomen. Er zijn drie kernboodschappen geformuleerd welke gebruikt worden in de lobby huurrecht. Parallel aan de bijeenkomsten van de werkgroep Winkels hebben er gesprekken plaatsgevonden met retail over duurzaamheid, servicekosten en enkele andere onderwerpen met als doel de relatie te herstellen. Deze gesprekken worden in 2019 voortgezet. Ook is de toolkit sociale meerwaarde in winkelgebieden (Mindlogyx) opgeleverd en is de Footfall Index Netherlands (FIN) live gegaan. Een vast onderwerp in de categorie duurzaamheid is de green lease geweest. Het model is bijna voltooid: in 2019 verwachten we het model in gebruik te kunnen nemen. Een ander onderwerp is de discussie in de Tweede Kamer over de zondagsopenstelling/winkeltijdenwet. Hier is een motie aangenomen die betekent dat zelfs een contractuele afspraak tussen huurder en verhuurder over zondagopenstelling niet is toegestaan.

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren, onder leiding van Dick Gort, is in 2018 drie maal bijeen gekomen. Belangrijke onderwerpen die in de werkgroep zijn besproken zijn een mogelijk model voor een service level agreement (SLA) en de label C verplichting per 2023. Ook organiseerde de werkgroep Kantoren opnieuw een bijeenkomst met de internationale kantorenbeleggers over de Nederlandse kantorenmarkt en werd een bijeenkomst met de gemeente Rotterdam georganiseerd over hun kantorenbeleid.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

In de werkgroep Strategie & Research onder leiding van Guido Verhoef is met name aandacht besteed aan het onderzoek naar rendementen en samenstelling van institutionele vastgoedportefeuilles dat is samenwerking met de ASRE is uitgevoerd. Enkele andere onderwerpen zijn geweest betaalbaarheid op de woningmarkt, transparantie op de winkelmarkt, ontwikkelingen binnen StiVAD en huurderstevredenheid bij kantoren (presentatie Keepfactor).

Terug naar de inhoudsopgave

Ook is gesproken over het jaarlijkse researchseminar dat gezamenlijk met CFA Society VBA Netherlands wordt georganiseerd. In 2018 is vanuit deze werkgroep ook gestart met een aparte werkgroep over data, innovatie en benchmarking. Vanuit deze werkgroep wordt onder andere overleg gevoerd met MSCI na het stopzetten van de stichting ROZ Vastgoedindex eind 2018. FundStar verzorgde in deze werkgroep een presentatie over hun analysetool.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

In de werkgroep Duurzaamheid onder leiding van Roel van de Bilt stond de totstandkoming van het Klimaatakkoord centraal. Daarbij is gesproken over de rol van IVBN en de gezamenlijke ambities en doelstellingen in de verschillende sectoren (woningen, winkels, kantoren) en op verschillende thema's. Verder is aandacht besteed aan onder andere GRESB, het verzamelen van data van huurders en innovaties. Ook is gesproken met het bevoegd gezag (kernteam EED) over een praktische aanpak met betrekking tot de handhaving van uiteenlopende wet- en regelgeving waaronder de informatieplicht energiebesparing die in 2019 van kracht wordt.

Verder neemt IVBN deel aan het Platform Duurzame Huisvesting waarin de verduurzaming van de utiliteitsbouw centraal staat. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat vanuit dit platform wordt gewerkt aan een datastelsel en benchmark op basis waarvan een normering voor utiliteitsbouw kan worden ontwikkeld. IVBN neemt tevens deel aan het Platform Duurzaam Winkelvastgoed. Dit platform organiseerde in november een congres met onder andere een co-creatie sessie over de green lease retail.

3.6 Werkgroep Zorgvastgoed

In de werkgroep is de opzet besproken voor een Nederlandse healthcare index. Met ruim 100 assets van de deelnemende IVBN-leden wordt gestreefd in het voorjaar van 2019 een eerste rapportage te leveren vanuit MSCI. De classificatie leverde nog enkele vragen op, evenals de aanpak voor gemengde objecten. Andere aandachtspunten in de werkgroep waren onder andere taxaties en referenties en beheerovereenkomsten in relatie tot 'triple net'-contracten. Ook is gesproken met een aantal zorgvastgoedpartijen over de ontwikkelingen op de markt.

3.7 Platform Techniek

In maart was het centrale thema 'brandveiligheid'. Erwin Kamps van brandveiligheidsadviesbureau Van Hooft en Partners hield een presentatie. De hele bijeenkomst werd aan dit belangrijke thema gewijd. In de platformbijeenkomst van september werd gesproken over de energietransitie en de gevolgen voor het netbeheer aan de hand van een presentatie van Reinout Wissenburg (Stedin). Daarna hielden Roel Stijl en Joas Schutte (Navara) een presentatie over verduurzaming en de rol van data analytics daarbij. In deze bijeenkomst praatte IVBN-bestuurslid Nicole Maarsen de technisch managers bij over de Klimaattafel voor de Gebouwde Omgeving.

3.8 Platform CFO's

In februari is aan de hand van een presentatie van Michiel Janssen van Bouwinvest gesproken over de mogelijkheden voor blockchain-toepassingen in de vastgoedsector. In oktober is in het platform gesproken over taxaties en richtlijnen met Mirande Waldmann (NRVT) en Dave Hendriks (Savills). Daarnaast zijn de taxatierichtlijnen voor de vastgoedindex eind vorig jaar herzien door IVBN, de stichting ROZ Vastgoedindex en NRVT.

3.9 Platform Integriteit

Ook in 2018 is het platform Integriteit twee keer bij elkaar gekomen, met als doel onderlinge uitwisseling en samenwerking rondom integriteit. In mei stond bij de 'compliance officers' van de IVBN-leden op de agenda de IVBN-publicatie "Beheersing van frauderisico's"; de implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG); de samenvatting van de incidenten die in 2017 in de individuele incidentenregisters zijn opgenomen (en die jaarlijks door de CvTI worden uitgevraagd) en de problematiek van spookfacturen/phishingmails. Het platform sprak ook over de vraag hoe ver je moet (en vooral ook kunt) gaan bij een CDD onderzoek en hoe je buitenlandse partijen beoordeelt. In september werd uitvoerig gesproken over het spanningsveld tussen het 'voorkomen en opsporen van criminaliteit' enerzijds en 'privacybescherming' anderzijds. De AVG schept daarin nieuwe problemen. Tevens werd besloten tot de ontwikkeling van een e-learning module integriteit en werd daarvoor een werkgroep in het leven geroepen.

3.10 Jong IVBN

Jonge vastgoedprofessionals van de leden (t/m 35 jaar) krijgen bij deelname aan Jong IVBN toegang tot een breed netwerk van gelijkgestemden en leeftijdsgenoten, toegang tot educatieve en interessante seminars en evenementen maar ook ruimte om innovatieve ideeën aan te dragen en geïnspireerd te raken. Het platform bestaat uit ruim 50 personen die regelmatig tijdens activiteiten, borrels en via social media met elkaar in contact komen.

Het platform Jong IVBN is in 2018 drie keer bijeengekomen voor een vergadering en er zijn twee evenementen geweest, waaronder een projectbezoek aan het stationsgebied in Utrecht en een integriteitsevent dat plaats vond in samenwerking met andere organisaties. In dit platform wordt vooral gekeken naar de overkoepelende thema's als woningen, kantoren en winkels, maar ook de koppeling hiervan met duurzaamheid, techniek en innovatie.

3.11 Ledenbijeenkomsten

Op de ledenvergadering van 15 mei, voorafgaand aan het werkbezoek Leiden, stond StiVAD centraal. Pieter Jager gaf een overzicht van recente ontwikkelingen en in de discussie werd met name gesproken over de mogelijke toegang van accountants tot StiVAD (exclusief voor validatie). Verder werd in de vergadering gesproken over de sectortafel Gebouwde Omgeving (Klimaatakkoord), ingestemd met de begroting en afscheid genomen van Peter van Gool. Hij ontving wegens zijn verdiensten voor de sector de IVBN Pluim in de vorm van een luxe balpen met inscriptie.

Aansluitend vond een zonovergoten werkbezoek in Leiden plaats. Wethouder Paul Laudy van de gemeente Leiden heette de groep welkom alvorens er een afwisselende tour plaatsvond langs onder meer het Bio Science Park, Lammenschans en de Aalmarkt.

Eind september vond de jaarlijkse studiereis plaats met als reisdoel Dublin. Na een toelichting door CBRE op de vastgoed(beleggings)markt van Dublin werd een bezoek gebracht aan de historische Trinity University en Aungier Street, waar studentenhuisvesting was gerealiseerd. Onder leiding van een architect vond een rondleiding plaats door Dublin en de gerevitaliseerde havengebieden waar partijen als Facebook en Google zijn neergestreken. Het avondprogramma was in traditionele Ierse stijl. Op de tweede dag werd het project Cherrywood door APG/Hines toegelicht; werd een bezoek gebracht aan Dundrum Town Centre onder begeleiding door Hammerson en bijna tot besluit werd de transformatie van het kantoor complex Central Plaza door Hines bezocht. Met een sportieve afsluiting werd het zeer geslaagde bezoek afgerond.

De ledenvergadering op 22 november in het Volkshotel Amsterdam stond in het teken van de woningmarkt en de ontwikkelingen in Amsterdam. Vooraf was er een korte rondleiding door het naar een hotel getransformeerde kantoorpand. In de vergadering werd uitgebreid gediscussieerd over actuele politieke ontwikkelingen. De woning-, kantoren- en winkelmarkt kwamen aan bod en er werd stilgestaan bij het Klimaatakkoord. Als externe spreker trad Henk Jagersma op, die als directeur Ruimte en Economie van de gemeente Amsterdam een schets gaf van de uitdagingen op het gebied van de bereikbaarheid van de stad en de noodzaak 7500 nieuwe woningen per jaar te realiseren, waarvoor hij een beroep deed op de leden van IVBN. Dit leidde tot een geanimeerde discussie over de rol van institutionele vastgoedbeleggers en de inzet van IVBN-leden in Amsterdam.

4. Lijst met persberichten en publicaties in 2018

4.1 Lijst met persberichten 2018

Januari
- Rechtbank wijst vorderingen Woonbond inzake Inkomens Afhankelijke Huurverhoging af
- Nicole Maarsen in bestuur IVBN
- Marktpartijen: voorgestelde regulering van middenhuur leidt tot minder i.p.v. meer middenhuur

Februari
- Berichten over huurprijsstijgingen vrije sector behoeven nuancering

Mei
- Huurontwikkeling in de vrije sector lager dan die prijsontwikkeling in de koopmarkt

September
- Onderbelicht gevolg van afschaffing dividendbelasting: Investeringsklimaat in Nederlands vastgoed verslechtert ernstig
- Projectenwebsite IVBN gelanceerd tijdens bijeenkomst met G40 en G5

Oktober
- Nieuwe mensen in het team van IVBN

November
- Overregulering remt investeringen in Nederlandse woningmarkt

December
- Bernd Stahli in bestuur IVBN
- Elisa Bontrop senior beleidsadviseur woningmarkt bij IVBN

4.2 Lijst met publicaties 2018

Januari
- Middenhuur en institutionele woningbeleggers

Februari
- Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector (update)

Juni
- IVBN Jaarbericht 2018

Augustus
- Toolkit sociale meerwaarde – marktstrategie voor succesvolle winkelgebieden

November
- IVBN UPDATE – Samenstelling en rendement van Nederlandse institutionele vastgoedportefeuilles

5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN in 2018

Februari

- Jaarcongres Platform Stedelijke Transformatie, waar IVBN partner van is
- Integriteitscongres van IVBN, Neprom en RICS

Mei

- IVBN Ledenvergadering i.c.m. werkbezoek Leiden
- Samen met VGM NL organiseerde IVBN in mei bij a.s.r. in Utrecht een informatiebijeenkomst over de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- Dag van de Projectontwikkeling in Den Bosch van de NEPROM, waar IVBN partner is

Juni

- Provada 2018, in samenwerking met RICS een paneldebat over de toekomst van taxaties
- IVBN organiseert een training met Trimension Crisismanagement risico's voor winkelcentra door terrorisme

September

- De Gezamenlijke Stad voor de G40 en G5
- Studiereis Dublin

Oktober

- Research seminar georganiseerd i.s.m. CFA Society / VBA Netherlands. Centraal thema was winkelvastgoed en experience

November

- IVBN Ledenvergadering met rondleiding Volkshotel, Amsterdam
- Jong integriteitsevent, Jong IVBN i.s.m. andere jongeren vastgoedorganisaties
- Congres Platform Duurzaamheid Winkelvastgoed

6. Samenstelling bestuur en bureau

6.1 Bestuur per 1 januari 2019

Dick van Hal
Bouwinvest
Real Estate Investors

Voorzitter
Portefeuille integriteit
(incl. IOV)

Bernd Stahli
NSI

Voorzitter
Werkgroep Kantoren

Gertjan van der Baan
Vesteda

Vice-voorzitter en
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

6.2 Bureau per 1 januari 2019

Frank van Blokland
(directeur)

Elisa Bontrop
(sr. beleidsadviseur)

Secretaris
- *Secretaris Werkgroep Woningen*
- *Secretaris Werkgroep Zorgvastgoed*

Simon van der Gaast
(sr. Beleidsadviseur)

Secretaris
- *Werkgroep Duurzaamheid*
- *Werkgroep Strategie & Research*
- *Werkgroep Data, Benchmarking & Innovation*

Eva van der Linde
(beleidsadviseur)

Secretaris
- *Werkgroep Winkels*
- *Werkgroep Kantoren*
- *Platform Techniek, Platform Juristen en Platform CFO's*

Laura Meurs
(bureau- & Communicatiemanager)

- *Event coordinator*
- *Secretaris Platform Jong IVBN*

6.3 Ledenlijst per 1 januari 2019

AlterA	www.alteravastgoed.nl
AMVEST	www.amvest.nl
apg All Pensions Group	www.apg.nl
a.s.r. de nederlandse verzekerings maatschappij voor alle verzekeringen	www.asrrealestate.nl
AXA Real Estate An AXA Investment Managers Company	www.axa-realestate.com
Blue Sky Group	www.blueskygroup.nl
Bouwinvest Real Estate Investors	www.bouwinvest.nl
CBRE GLOBAL INVESTORS	www.cbreglobalinvestors.com
CROMWELL PROPERTY GROUP	www.cromwellpropertygroup.nl
DELTA VASTGOED	www.delavastgoed.nl
EUROCOMMERCIAL	www.eurocommercialproperties.com
KLEPIERRE	www.klepierre.com
MN	www.mn.nl
nsi	www.nsi.nl
ORANGE CAPITAL PARTNERS	www.orangecapitalpartners.nl
PATRIZIA WERTE ENTSCHEIDEN	www.patrizia.ag
PGB pensioendiensten	www.pgbpensioendiensten.nl
PGGM	www.pggm.nl
Rabobank	www.rabobank.com
REDEVCO	www.redevco.com
Schiphol Your office at Amsterdam Airport	www.schiphol.nl/realestate
SPF Beheer bv	www.spfbeheer.nl
stienstra.nl	www.stienstra.nl
syntrus achmea real estate & finance	www.syntrusachmea.nl
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	www.urw.com
vesteda	www.vesteda.com
WERELDHAVE	www.wereldhave.com
wonam	www.wonam.nl

Terug naar de inhoudsopgave

7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31 december 2018

Werkgroep Woningen

Gertjan van der Baan, voorzitter	Vesteda Investment Management
Joost Compaan	a.s.r. real estate
Peter Blijenberg	Altera Vastgoed
Niels van Wonderen	Altera Vastgoed
Dennis Wedding	Amvest
Loes Driessen	Amvest
Tonny Teunissen	Bouwinvest
Michiel de Bruine	Bouwinvest
Helma Spuls	Bouwinvest
Wouter Terhorst	CBRE Global Investors
Dennis Verhagen	MN
Victor van Bommel	Orange Capital Partners
Martijn Sander	Orange Capital Partners
Menno de Kuijer	Orange Capital Partners
Evelien van der Plaat	Patrizia Netherlands B.V.
Hans Touw	Redevco
Jurrien Windhorst	SPF Beheer
Alphons Spaninks	Stienstra
Annemarie Maarse	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jeroen Luijks	Vesteda Investment Management
Erwin Evers	Vesteda Investment Management
Una Bunning	Vesteda Investment Management
Ebe Treffers	WONAM

Werkgroep Winkels

Nicole Maarsen, voorzitter	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Frits Tonnaer	a.s.r. real estate
Ivo Groenhuizen	Altera Vastgoed
Collin Boelhouwer	Bouwinvest
Marianne Wesselo	CBRE Global Investors
Ellen Nijenhoef	DELA Vastgoed
Vincent Meijer	Eurocommercial Properties
Rob Roggeveen	MN
Casper Vernooij	Orange Capital Partners
Janine Klunder	Patrizia
Clemens Brenninkmeijer	Redevco
Frank Geuze	SPF Beheer
Boris Gijp	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Bart van Twillert	Unibail Rodamco Westfield
Jeroen Verwolf	Wereldhave

Werkgroep Kantoren

Bern Stahli, voorzitter	NSI
Jur Niemeijer	a.s.r. real estate
Robbert-Jan van Baal	AXA Real Estate Investment Managers Nederland
Bas Jochims	Bouwinvest
Jaap Snellen	CBRE Global Investors
Marian Mellema	MN
Anne de Jong	NSI
Nicole Wiersum	Patrizia
Han van Zeelen	Schiphol Real Estate
Peter van der Zande	SPF Beheer
Rick Christiaans	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Duurzaamheid

Roel van de Bilt, voorzitter	Rabobank Real Estate Finance
Lizzy Butink	a.s.r. real estate
Jan Willem Buesink	Altera Vastgoed
Djimmer Yetsenga	Altera Vastgoed
Arjan Reerink	Amvest
Bernardo Korenberg	Bouwinvest
Martijn Vlasveld	CBRE Global Investors
Joey Korteland	CBRE Global Investors
Karin Draisma	CBRE Global Investors
Erik van Deurzen	DELA Vastgoed
Gert van der Heiden	MN
Wilko Andrik	NSI
Anke Verhagen	Rabobank Real Estate Finance
Robert Bakker	Redevco
Inge van Baardwijk	Schiphol Real Estate
Roel Kalfsvel	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Stephan de Bie	Vesteda Investment Management

Werkgroep Strategie & Research

Guido Verhoef, voorzitter	PGGM
Sander Radix	a.s.r. real estate
Kees van der Meulen	Altera Vastgoed
Ellen Tak	Altera Vastgoed
Bart Louw	Amvest
Marleen Bosma	Bouwinvest
Michael Hesp	CBRE Global Investors
Maarten Jennen	PGGM
Arjen Ouwehand	Rabobank Real Estate & Finance
Bauke Robijn	SPF Beheer
Joost van Peer	SPF Beheer
Jos Sentel	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Erwin Evers	Vesteda Investment Management

Werkgroep Zorgvastgoed

Bart Terpstra	Amvest
Erwin Drenth	Bouwinvest
Jan-Thijs Koster	Bouwinvest
Marco Mosselman	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Joost de Baaij	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Platform CFO's

Henk-Dirk de Haan	a.s.r. real estate
Cyril van den Hoogen	Altera Vastgoed
Dennis van Vugt	Amvest
Arno van Geet	Bouwinvest
Ronald Gordijn	CBRE Global Investors
Michael Bax	Cromwell Property Group
Ellie Megens	DELA Vastgoed
Evert Jan van Garderen	Eurocommercial Properties
Michel Hoogervorst	Klépierre Management Nederland
Alianne de Jong	NSI
René Keulen	Orange Capital Partners
Gaston Hupkens	Patrizia Netherlands B.V.
Chris Snoek	Redevco
Paul de Lange	Schiphol Real Estate
Tony Link	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Frits Vervoort	Vesteda Investment Management

Platform Techniek

Harm Tenback	a.s.r. real estate
Jan Willem Buesink	Altera Vastgoed
Justin Kwitshout	Amvest
Wimar Zurlohe	Amvest
Erik-Jan Dekkers	Bouwinvest
Robert Schellekens	Bouwinvest
Joost Bakker	Bouwinvest
Henny van Woerkom	CBRE Global Investors
Geert Stielstra	CBRE Global Investors
Erik van Deurzen	DELA Vastgoed
Eric Rieter	Klépierre Management Nederland
Gert van der Heiden	MN
Peter van Andel	MN
Andre Burm	MN
Dennis van der Stoop	NSI
Edo Kievit	NSI
Dennis van der Putten	Patrizia Netherlands
Robert Bakker	Redevco
Jeroen Knoester	SPF Beheer
Jos Meertens	Stienstra
Jeroen Rutsen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jelle van der Hek	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Wim Smit	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Robert Dalenoort	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Raymond Schäperkötter	Vesteda Investment Management

Platform Integriteit

Erwin van Lierop	a.s.r. real estate
Cyril van den Hoogen	Altera Vastgoed
Jeffrey Naber	Altera Vastgoed
Maarten van der Lienden	Amvest
Robbert-Jan van Baal	Axa Real Estate Investment Managers Nederland
Martijn Kraijer	Bouwinvest
Marijke van Kamp	CBRE Global Investors
Shahlala Amirsavari	CBRE Global Investors
Sander Willems	CBRE Global Investors
Ellie Megens	DELA Vastgoed
Peter Dekkers	MN
Fred van der Drift	NSI
Rudo Mulder	Patrizia Netherland
Clemens Brenninkmeijer	Redevco
Albert Weenink	Redevco
Jan Fluit	SPF Beheer
Marjorie Bos	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jackie Breedveld	Vesteda Investment Management
Martijn van der Waal	Vesteda Investment Management

Platform Jong IVBN, stuurgroep

Marlies Folker	Amvest
Jan-Thijs Koster	Bouwinvest

Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI)

Onno Breur, voorzitter
Jaap Hoekstra
René Hogenboom
George Jautze

IVBN Jaarbericht 2018

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

WTC Den Haag
Toren E, 21e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84A
2595 BR Den Haag

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