

Inhoudsopgave

Missie van IVBN	2
Voorwoord	3
1. Belangenbehartiging IVBN in 2013	5
1.1 Woningmarkt	5
1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt	5
1.1.2 Huurbeleid.....	6
1.1.3 Corporatiedossier.....	7
1.2 Kantorenmarkt.....	8
1.2.1 Convenant Aanpak Leegstand Kantoren (juni 2012)	8
1.2.2 Herziening ROZ model kantoren en overige bedrijfsruimten	9
1.2.3 Servicekosten kantoren.....	9
1.2.4 Congres 'Kansen in de kantorenvorraad'	9
1.3 Winkelmarkt	9
1.3.1 MKB Winkeltop.....	9
1.3.2 Expertteam Detailhandel Noord-Brabant.....	10
1.3.3 Visie IVBN op winkellocatiebeleid.....	10
1.3.4 Zondagopenstelling & boetebepaling	11
1.4 Overleg met DNB en AFM over waardering vastgoed.....	11
1.5 Rol institutionele beleggers ter versterking Nederlandse economie	12
1.6 AIFMD.....	12
1.7 Fiscale dossiers.....	12
2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2013	13
2.1 Bevordering integriteit	13
2.2 Commissie van Toelating en Integriteit.....	13
2.3 Bevordering transparantie	14
2.4 Researchseminar / onderzoek 'vastgoed in de beleggingsportefeuille'	14
3. IVBN als platform in 2013.....	15
3.1 Werkgroep Woningen	15
3.2 Werkgroep Winkels	15
3.3 Werkgroep Kantoren	15
3.4 Werkgroep Strategie & Research.....	15
3.5 Werkgroep Duurzaamheid.....	16
3.6 Platform Techniek	16
3.8 Platform Jong IVBN	17
3.9 Platform Integriteit.....	17
3.10 Ledenbijeenkomsten	17
IVBN Scriptieprijs / themabijeenkomst.....	18
Lijst van persberichten en publicaties	18
Samenstelling bestuur en bureau	19
Ledenlijst per 1 januari 2014.....	20
Samenstelling Werkgroepen en Platforms per 1 januari 2014	23

Missie van IVBN

De missie van IVBN is het bevorderen van het investeringsklimaat in Nederlands vastgoed.

Doelen van IVBN:

- het bevorderen van de professionaliteit, transparantie en integriteit van de Nederlandse (institutionele) vastgoedbeleggingssector
- het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de leden en het bieden van een platform aan institutionele vastgoedbeleggers
- voor overheden en toezichthouders de natuurlijke gesprekspartner zijn voor de vastgoedbeleggingsmarkt.
- het stimuleren van de verduurzaming en het hergebruik van de bestaande voorraad vastgoed.
- 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, die in opdracht van institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en/of banken) een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De 30 leden hebben voor circa 50 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed. IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren.

Het institutionele karakter van het lidmaatschap komt tot uiting in het (in overwegende mate) werkzaam zijn voor pensioenfondsen, verzekeraars of banken en in een 'institutionele' wijze van werken: professioneel, transparant, integer, gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed en op het afleggen van verantwoording aan externe opdrachtgevers. De leden van IVBN hebben ieder afzonderlijk een omvangrijke vastgoedportefeuille van tenminste € 100 miljoen belegd vermogen in Nederland. De beleggingsportefeuilles zijn in eigendom of in beheer voor overwegend institutionele opdrachtgevers en/of aandeelhouders met discretionaire bevoegdheid om de portefeuille optimaal te laten renderen.

Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn op de website te vinden. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin belangrijk zijn het voldoen aan het institutionele karakter, de professionaliteit, transparantie, integriteit, het imago en het trackrecord van het aspirant-lid in de vastgoedmarkt.

De Commissie van Toelating en Integriteit adviseert het bestuur over toelating van nieuwe leden en het integriteitsbeleid binnen de vereniging. Leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector.

Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor zowel directie als medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor de IVBN Model Interne Gedragscode ontwikkeld. (zie de website).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Voorwoord

In 2013 kwamen de eerste signalen van herstel in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. Het betere vastgoed op goede locaties draait qua verhuurderbaarheid en qua aan- en verkooptransacties nog prima. Voor kantoren is veel meer buitenlandse belangstelling. Daarnaast is de woningmarkt bezig met een herstel. De IPD Nederlandse Vastgoedindex rapporteerde over 2013 een totaal rendement op de standing investments van 0,5%, voor de winkels 1,1%, de kantoren -2,4% en voor de woningen 0,6%; met een kapitaalswaarde van totaal 35,7 miljard (waarvan winkels 11,4 miljard, kantoren 5,4 miljard, woningen 16,4 miljard, bedrijfsruimten en overig van 2,3 miljard).

De markten waar IVBN zich op richt zijn de woningen-, winkel- en kantorenmarkt. Leden van IVBN hebben daar omvangrijke en vooraanstaande posities. IVBN en haar leden staan bekend als deskundige en betrouwbare gesprekspartners. Er is in de vastgoedmarkt sprake van een veranderende rol voor de belegger door de nadruk op verduurzaming, hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed op goede locaties. Zowel in de kantorenmarkt als de winkelmarkt is in de afgelopen jaren te veel nieuwbouw gepleegd. De omslag van nieuwbouw naar bestaande bouw, het aanpakken van de leegstand van kantoren en (op sommige plekken ook) winkels, evenals de zich sterk wijzigende gebruikerswensen ten aanzien van vastgoed, stellen andere eisen aan wat vastgoedbeleggers met elkaar doen, kunnen en willen bereiken.

Tot grote tevredenheid van IVBN mengen provinciale overheden zich in de discussie over de aanpak van leegstand zowel op de kantoren- als op de winkelmarkt. Er is daarbij nog wel veel focus op het terugbrengen van plancapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen en daarmee het voorkomen van nog verder oplopende tekorten op de grondexploitaties van gemeenten. Meer en meer gaan provincies zich ook inzetten om gemeenten te stimuleren beleid te maken voor de bestaande voorraad kantoren en winkels. En dat is wat IVBN nadrukkelijk bepleit. Gemeentelijke overheden voorop (gesteund, gestimuleerd of waar nodig gedwongen door provinciale overheden) zullen zich echt moeten richten op de bestaande voorraad. Samen met eigenaren en beleggers zullen er keuzes gemaakt moeten worden welk vastgoed kansrijk of kansarm is of in de toekomst zal zijn. Ten aanzien van de verder oplopende voorraad structureel leegstaande kantoren op slechte locaties zullen de eigenaren daarvan moeten inzien dat deze kantoren niet langer de kwalificatie 'kantoor' verdienen en dus ook niet meer als zodanig in de statistieken moeten gaan meetellen.

De lobby-inspanningen van IVBN op de **woningmarkt** richtten zich in 2013 opnieuw op de vrije sector huurmarkt en het corporatiedossier. IVBN steunt de richting van het regeringsbeleid om te komen tot een beter functionerende (huur)woningmarkt. Er is een grotere rol weggelegd voor de vrije sector huur met huren tussen de €700 en €1000. IVBN heeft eind 2013 met haar leden een visiedocument voor de vrije sector huurmarkt opgesteld, die begin 2014 werd gepresenteerd. Ook is er in 2013 mede door IVBN een opdracht verstrekt om de Nederlandse woningbeleggingsmarkt in Europees perspectief in beeld te brengen. Dit rapport is begin 2014 aan minister Blok aangeboden en wordt volop gebruikt. Eind december 2013 stemde de Eerste Kamer uiteindelijk met de kleinst mogelijke meerderheid helaas in met de verhuurderheffing. IVBN heeft vele pogingen ondernomen om de heffing voor institutionele beleggers van tafel te krijgen, dan wel aan te passen. De verhuurderheffing ontmoedigt immers noodzakelijke extra investeringen door marktpartijen. IVBN vindt de heffing voor commerciële verhuurders ongewenst omdat dit niet helpt meer binnen- of buitenlands institutioneel geld naar de Nederlandse woningmarkt te trekken. Voorts hebben commerciële verhuurders, in tegenstelling tot woningcorporaties nooit staatssteun ontvangen voor de realisatie en exploitatie van gereguleerde huurwoningen.

In de **winkelmarkt** werd in 2013 door een aantal partijen de stormbal gehesen over de groeiende leegstand in de winkelmarkt. In haar visie op de winkelmarkt (maart 2012) wees IVBN al op te weinig dynamiek en te weinig diversiteit in winkelgebieden. Als we in de winkelmarkt de consumenten weer meer naar de fysieke winkels willen trekken, zal de aantrekkingskracht sterk moeten worden vergroot.

Daarvoor zijn niet alleen nieuwe investeringen nodig, maar de winkeleigenaar moet ook veel meer grip krijgen op de samenstelling van de huurdersmix in een winkelgebied. IVBN acht het onontkoombaar dat het Nederlandse huurrecht op een aantal punten wordt aangepast.

In oktober 2013 publiceerde IVBN een verdere uitwerking van het visiedocument uit 2012, op het vlak van winkellocatiebeleid. Centraal punt daarin was de constatering dat sterke gebieden sterker worden en zwakke gebieden (snel) zwakker. In dat nieuwe visiedocument staat onder meer dat IVBN geen uitbreiding wil van winkelmeters buiten de bestaande winkelstructuur en voorrang wil geven aan de binnenstad en de grote wijkwinkelcentra. Volgens IVBN is meer gemeentelijke regie nodig op de aanpak van slechtlopende winkelgebieden, die getransformeerd moeten worden naar andere functies.

De afwaardering van de (overwegend sterke) portefeuilles **kantoren** van de deelnemers aan de IPD/ROZ Vastgoedindex bedroeg gemiddeld over 2013 -8,9%, na eerdere afwaarderingen in 2012 van -8,8% en in 2011 van -4,6% en 2010 van -2,9%. Dat deze portefeuilles gemiddeld genomen nog goed zijn bewees het directe rendement over 2013 van 7%. Helaas bleef het totaal rendement negatief. Voor de structurele leegstand op bepaalde locaties in de kantorenmarkt is nog geen oplossing; wel wordt duidelijk dat de markt steeds meer zijn werk doet; steeds meer kantoren worden getransformeerd en de nieuwbouw van kantoren is minimaal.

Als vereniging maakte IVBN opnieuw weer een goed jaar door. In het verslagjaar is het bestuur van IVBN een strategische discussie gestart om met een hernieuwde positionering en strategie voor haar leden een zo sterk mogelijke positie te creëren. De ambitie van IVBN is om zich te ontwikkelen van reactief naar proactief en agenda zettend. Hiervoor worden er op diverse thema's en markten visies op de toekomst gevormd. Aan het eind van het verslagjaar werd besloten om als vereniging gezamenlijk met alle leden een toekomstverkenning te gaan maken.

In het verslagjaar verliet IVBN-voorzitter Hans Copier CBRE GI en ging bij SNS Property Finance (het latere Propertize) aan de slag. Henk Jagersma (directievoorzitter Syntrus Achmea Real Estate & Finance) volgde hem als IVBN-voorzitter op. Dick van Hal (CEO van Bouwinvest) trad toe tot het bestuur en nam de portefeuille Woningen van hem over en werd vice-voorzitter. In de loop van het verslagjaar werden de Statuten en het Huishoudelijk Reglement besproken met betrekking tot het verruimen van de lidmaatschapscriteria en het verscherpen van het integriteitsbeleid.

Binnen de Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI) waren twee mutaties. De voorzitter van de CvTI, Kees de Boo, trad om statutaire redenen af. Wij zijn de oud-voorzitter van zowel IVBN als (later) de Commissie van Toelating en Integriteit erg dankbaar dat hij zijn ervaring en wijsheid in de vastgoedbeleggingssector zo lang ten dienste van IVBN heeft gesteld. Ook Peter de Heer nam afscheid van de CvTI. In hun plaats kwamen respectievelijk George Jautze (oud ING RE, tevens oud-bestuurslid) en Onno Breur (oud Vesteda, tevens oud-voorzitter).

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2013 is verricht. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten.

Namens het bestuur,

Henk Jagersma, voorzitter

Namens het bureau,

Frank van Blokland, directeur

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1. Belangenbehartiging IVBN in 2013

1.1 Woningmarkt

1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt

In 2013 was er sprake van blijvende stagnatie op de woningmarkt: de doorstroming bleef beperkt, de woningprijzen daalden nog heel licht, de nieuwbouw bleef kwakkelen en het aantal verleende bouwvergunningen daalde naar een ongekend laag aantal. Met een lichte demografische groei, verdere huishoudensverdunding en toenemende vergrijzing zal daarbij de discrepantie tussen vraag en aanbod verder kunnen toenemen. Zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar (huur)woningen in de groei regio's van Nederland zal het aanbod verder kunnen gaan overstijgen.

De maatregelen uit het regeerakkoord van VVD en PvdA die de woningmarkt uit het slop zouden moeten trekken, moesten in 2013 verder uitgewerkt worden. Doordat de twee partijen in de Senaat echter geen meerderheid hebben, leek het er aanvankelijk op dat de kabinetsplannen voor onder andere de woningmarkt in de Senaat zouden sneuvelen. Hierdoor zou er een streep zijn gegaan door één van de belangrijkste hervormingsdossiers van het kabinet, inclusief de zogenaamde verhuurderheffing die het kabinet noodzakelijk achtte om het begrotingstekort terug te dringen. Op 13 februari zag echter het 'Woonakkoord' het licht, waarmee de regeringspartijen zich wisten te verzekeren van steun van D'66, ChristenUnie en de SGP. Met de steun van deze drie partijen ontstond er een nipte meerderheid in de Eerste Kamer voor de (aangepaste) plannen uit het regeerakkoord. De belangrijkste punten voor IVBN uit dit woonakkoord waren:

- De verlaging van de verhuurderheffing van 2,1 miljard naar uiteindelijk 1,77 miljard voor alle verhuurders met meer dan 10 gereguleerde huurwoningen;
- Een beperking van de (inkomensafhankelijke) huurstijging in het gereguleerde huursegment, waarbij in 2013 de maximale wettelijke huurstijging 6,5% zou bedragen en het plafond van de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingsstelsel niet meer overschreden mocht worden;
- Introductie van een 'huursombenadering' per 1 juli 2015 ter vervanging van de 'inkomensafhankelijke huurverhoging';
- Een aangepast woningwaarderingsstelsel voor gereguleerde huurwoningen gebaseerd op punten met daarin een WOZ-component in plaats van een uniforme waardering op basis van 4,5% van de WOZ-waarde ter bepaling van de maximaal toegestane huurprijs.

Op 24 december 2013 werd na veel gesoebat uiteindelijk ook met de kleinst mogelijke meerderheid in de Eerste Kamer ingestemd met de verhuurderheffing. Even leek het er nog op dat de verhuurderheffing alsnog zou sneuvelen, omdat PvdA-senator Duivesteyn zich fel tegen de omstreden heffing gekant had. IVBN heeft vele pogingen ondernomen om de heffing voor institutionele beleggers van tafel te krijgen, dan wel aan te passen. Tot en met de Eerste Kamer heeft IVBN zich – onder andere in een niet vaak voorkomende besloten hoorzitting – tot het laatst verzet tegen de heffing. Gezien het grote budgettaire belang van de heffing voor het Kabinet werd de heffing vrijwel onafwendbaar. In dat licht heeft IVBN gepleit voor verlaging van de heffingsgrens voor commerciële verhuurders, ook omdat dat de verkoop van té liberaliseren corporatiewoningen sterk zou bevorderen. Dat voorstel werd echter niet overgenomen. Het algemene beleid van de regering voor de (huur-)woningmarkt werd door IVBN als positief beschouwd voor extra investeringen vanuit de markt. Tegelijkertijd ontmoedigt de verhuurderheffing die noodzakelijke extra investeringen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

In 2013 werd de verkoopcirculaire aangepast waardoor woningcorporaties per 1 oktober 2013 beter in staat zouden moeten zijn om geliberaliseerd (en gereguleerd, maar op basis van voldoende WWS-punten te liberaliseren) bezit tegen marktwaarde te kunnen verkopen aan (institutionele) beleggers.

IVBN is tevreden met de circulaire, maar betreurt het dat te weinig complexen in aanmerking zullen kunnen komen omdat er in de praktijk meestal wel 30% gereguleerd blijvende huurwoningen aanwezig zijn. In de verkoopcirculaire staat dat er maximaal 10% van dergelijke woningen in een complex mogen zitten. Door dit en andere cruciale punten in de circulaire zal de versnelde verkoop aan beleggers niet op gang komen. Daarbij drukt vooral de verhuurderheffing (naast de veelal relatief lage huur) de prijs van te liberaliseren huurwoningen van woningcorporaties zo sterk, dat het voor corporaties weinig aantrekkelijk zal zijn om die woningen aan beleggers te verkopen.

IVBN is overigens blij met de richting van het regeringsbeleid om te komen tot een beter functionerende (huur)woningmarkt waarbij een grotere rol weg is gelegd voor de vrije sector huur met huren tussen de €700 en €1000. IVBN heeft eind 2013 met haar leden een visiedocument voor de vrije sector huurmarkt opgesteld, die begin 2014 werd gepresenteerd. Ook is er in 2013 mede door IVBN een opdracht verstrekt aan het onderzoeksbureau Finance Ideas om de Nederlandse woningbeleggingsmarkt in Europees perspectief in beeld te brengen.

1.1.2 Huurbeleid

Op 12 maart 2013 werd door de Senaat ingestemd met een aangepast wetsvoorstel dat inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 mogelijk maakte. Verhuurders hadden toen nog krap anderhalve maand de tijd om zich hierop voor te bereiden. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is in het leven geroepen om huurders met een relatief hoog inkomen in de gereguleerde voorraad versneld een marktconforme huurprijs te laten betalen, om daarmee ook de doorstroming te bevorderen. Bovenop het basishuurverhogingspercentage van 4%, dat per definitie voor iedere huurder gold, kon afhankelijk van het inkomen respectievelijk 4,5% (voor huishoudinkomens tussen de €33.614 en €43.000) en 6,5% (voor huishoudinkomens boven de €43.000) gevraagd worden.

Ter voorbereiding van de complexe IAH heeft IVBN voor haar leden en hun vastgoedmanagers (aangesloten bij VGM NL) op 27 maart 2013 in Houten een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd. Op de zeer goed bezochte voorlichtingsbijeenkomst heeft Hilma Bolsman ('Huurbeleid en Meer' en lid Raad Advies Huurcommissie) de IAH nader toegelicht. Bij de bijeenkomst waren ook functionarissen van het ministerie van BZK, de Belastingdienst, Huurcommissie evenals een huurrechtadvocaat aanwezig. Ondanks deze voorlichting verliep de uiteindelijke feitelijke huurverhogingsronde in 2014 in de praktijk uitermate stroef.

Voor het inkomensafhankelijk aanzeggen waren namelijk inkomensindicaties van de Belastingdienst noodzakelijk. Het opvragen van deze indicaties bleek door een omslachtige procedure waarbij zowel de belastingdienst als de individuele gemeenten betrokken waren, een enorm lastige klus te zijn voor verhuurders. Door grote problemen bij de Belastingdienst en de individuele gemeenten konden IVBN-leden voor gemiddeld 35% van de (gereguleerde) huurwoningen geen inkomensindicaties verkrijgen. Dit terwijl zij wel jaarlijks een forse verhuurderheffing van circa 1,5 maand huur per woning aan de schatkist moeten gaan afdragen.

Daarnaast waren enkele huurdersorganisaties (onder aanvoering van de Woonbond) van mening dat het wettelijke inkomensafhankelijke huurbeleid van de overheid ook een 'wijziging van beleid aan de zijde van de verhuurder' betekende op grond van de Wet Overleg Huurders Verhuurders. Verhuurders volgen echter al jaren eenvoudigweg het overheidsbeleid en zeggen standaard de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging bij gereguleerde huurwoningen aan. Het inkomensafhankelijke huurbeleid van de overheid valt daarbij niet te kwalificeren als verandering van beleid aan de zijde van de verhuurder.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

IVBN heeft in dit licht dan ook één van haar leden in hoger beroep ondersteund naar aanleiding van een klacht van een huurdersvereniging (aangemoedigd door de Woonbond) bij de Huurcommissie over de vermeende ‘wijziging van beleid’ aan verhuurderszijde.

Een ander onderwerp van het huurbeleid in 2013 was de door de politiek gewenste aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS). In dit WWS zou een deel van de maximaal toegestane huur bepaald moeten worden door een WOZ-component. Het ministerie van BZK is hiervoor met de primair belanghebbenden (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) evenals de Woonbond in overleg gegaan. IVBN heeft er in dit traject steeds voor gepleit dat een stelselwijziging niet mag leiden tot verlies van verdien capaciteit op portefeuilleniveau. Dit houdt onder andere in dat een stelselwijziging dus niet mag leiden tot terugval van reeds geliberaliseerde huurwoningen en ook niet tot huurverlaging ineens als een huurwoning door invoering van de WOZ een lagere maximale huur krijgt, waardoor de feitelijke huur hoger is dan dat nieuwe maximum. Vanuit dit perspectief heeft IVBN in alle openheid medewerking verleend en vertrouwelijk een bestand met vrijwel alle gereguleerde huurwoningen van IVBN-leden aangeleverd aan het onderzoeksbureau. IVBN-leden en hun vastgoedmanagers hebben hiervoor in korte tijd veel werk moeten verzetten. Met dit bestand kon het door het ministerie van BZK aangewezen onderzoeksbureau ABF berekeningen maken ten aanzien van verschillende varianten. In 2013 is er overigens nog geen besluit gevallen voor een nieuw WWS. Wel werd duidelijk dat er door de minister wel zal worden voorgesteld om huurverlagingen ineens door te moeten voeren en kunnen reeds geliberaliseerde huurwoningen wel degelijk terugvallen. Voor IVBN (en Vastgoed Belang) is dat echter niet acceptabel.

1.1.3 Corporatiedossier

Met het aantreden van het kabinet van VVD en PvdA eind 2012 was duidelijk dat er een zogenaamde novelle zou komen, ter aanpassing van het wetsvoorstel voor de ‘nieuwe woningwet’ (de herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting). De herzieningswet moet daarbij in de geest van het regeer- en woonakkoord een nadere afbakening van het werkveld van woningcorporaties tot stand brengen. Corporaties zullen met deze herzieningswet terug moeten gaan naar hun sociale kerntaken voor de doelgroep van beleid. In deze herzieningswet dient tevens de Europese beschikking uit 2009 op correcte wijze geïmplementeerd te worden door een splitsing aan te brengen tussen sociale kerntaken en commerciële nevenactiviteiten.

In 2013 is de aanpassing voor de herzieningswet in het parlement niet nader aan de orde geweest. Wel lekte er eind mei 2013 een concept voor de aanpassing uit. Deze uitgelekte ‘concept novelle’ gaf een zeer duidelijke omlijning van het taakveld van corporaties. Zo werd in deze novelle een juridische scheiding van commerciële activiteiten van corporaties en sociale activiteiten verplicht, mochten de ‘moedercorporaties’ geen risicovolle commerciële activiteiten meer ontplooiën en moest de afgesplitste commerciële tak binnen een bepaalde termijn verkocht zijn. De revenuen van de verkoop zouden dan helemaal ten goede kunnen komen aan de sociale kerntaak van corporaties. Door de keuze voor een juridische scheiding zou daarnaast ook nauwelijks sprake zijn van het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen naar commerciële activiteiten.

De publieke discussie over het speelveld van corporaties werd in 2013 mede gevoed door de start van de parlementaire enquête woningcorporaties. Deze parlementaire enquête doet onderzoek naar de opzet en het functioneren van het stelsel van woningcorporaties en onderzoekt onder andere de casus Vestia en de casus Woonbron. In deze discussie over het speelveld en het functioneren van woningcorporaties heeft Aedes eind mei een rapport uitgebracht met de titel “De balans verstoord”. De hoofdconclusie van het (eigen) rapport is dat de verbanden van woningcorporaties met huurders, de samenleving, overheid en markt verzwakt zijn. Ook is er volgens het rapport in de sector geen gezamenlijk ‘moreel kompas’ ontwikkeld en hebben individuele corporaties ongestraft te veel risico’s kunnen nemen bij het ontplooiën van commerciële activiteiten.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Na de commotie over de uitgelekte concept novelle en de publicatie van “De balans verstoord” volgde eind september de “Aedes-deal”. Deze deal tussen minister Blok en Aedes zorgde echter voor nieuwe onduidelijkheid in de hele huursector, ook bij commerciële partijen. Aedes ging voor de lopende kabinetsperiode akkoord met de omstreden verhuurderheffing van 1,77 miljard euro in ruil voor een ruimer werkdomein dan in de uitgelekte concept novelle van mei werd voorgesteld. Hoewel de deal in de uitwerking over het werkdomein allerminst duidelijk was, kwam wel naar voren dat corporaties niet meer verplicht juridisch zouden hoeven te scheiden. Een nieuwe concept novelle naar aanleiding van de deal verscheen in 2013 echter niet meer, waardoor de onduidelijkheid in de markt verder bleef bestaan. Pas begin 2014 bracht minister Blok de herziene concept-novelle over de splitsing van de activiteiten van corporaties ter consultatie naar buiten.

Nog meer ruis over het werkdomein van woningcorporaties was inmiddels ontstaan met de op 26 november 2013 aangenomen Kamermotie ten aanzien van de inkomensgrens bij nieuwe verhueringen van corporaties. Een Kamermeerderheid sprak zich uit voor een verhoging naar de facto €38.000 met daarbij een mogelijkheid tot eventuele verdere verhoging naar €43.000. Met een dergelijke verhoging wordt de doelgroep die woningcorporaties mogen bedienen verder uitgebreid. Hoewel de minister een dergelijke verhoging afried, zal bij de nadere invulling van de herzieningswet zo'n verhoging van inkomensgrenzen meegenomen worden.

1.2 Kantorenmarkt

1.2.1 Convenant Aanpak Leegstand Kantoren (juni 2012)

In 2013 is de Kantorentop tweemaal bijeen gekomen en zijn de vorderingen van de in het convenant afgesproken acties besproken. Begin 2013 werd duidelijk dat alle grote steden, met uitzondering van Amsterdam, tegen een saneringsfonds voor kantoren zijn. Binnen de VNG was men intern verdeeld en ook vanuit de provincies kwamen weinig positieve geluiden. Er bleken in de markt veel onjuiste verhalen ‘rond te spoken’, door verschillende partijen werd het saneringsfonds gezien als oplossing voor alle problemen, terwijl convenantpartijen het als een stimulans zagen voor eigenaren om met een (beperkte) bijdrage vanuit een (regionaal of lokaal werkend) fonds sanering te stimuleren. Prioriteit was dan ook een juiste uitleg van het convenant te bewerkstelligen. Daarnaast werd besloten de in het convenant afgesproken deadlines te schrappen.

In het voorjaar van 2013 sneuvelde het initiatief van de Metropool Regio Amsterdam om het convenant, en specifiek het saneringsfonds, met de meest betrokken partijen nader uit te werken. Vastgoed Belang geloofde er helaas niet langer in.

Bij de bijeenkomst van de Kantorentop in het najaar van 2013 werd vanuit IVBN duidelijk gemaakt dat de markt steeds meer zijn werk doet; de (deels) leegstaande kantoren zijn op een reële manier afgewaardeerd, waardoor transformatie naar andere functies financieel steeds beter mogelijk wordt. Nu de markt zelf zijn werk is gaan doen zien de marktpartijen de noodzaak van een stimuleringsmaatregel zoals het kantorenfonds steeds minder worden. Het commitment om tot een regionaal saneringsfonds te komen (in de vorm zoals dat in het convenant opgenomen) verdween daarmee dan ook bij marktpartijen. Omdat het proces om de kantorenleegstand terug te dringen nog wel langzaam gaat, is afgesproken gezamenlijk te kijken of nadere acties nodig en mogelijk zijn. Daarnaast is besloten een gezamenlijke nieuwsbrief uit te brengen om ook de positieve geluiden vanuit de kantorenmarkt te laten horen (zoals een toename van renovaties, herontwikkelingen en verduurzaming).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.2.2 Herziening ROZ model kantoren en overige bedrijfsruimten

Onder invloed van marktontwikkelingen is het huidige ROZ model kantoren en overige bedrijfsruimten (dat stamt uit 2003) aan herziening toe. Anno 2013 is de positie van de huurder immers aanzienlijk sterker geworden.

Ook is de samenstelling van de ROZ veranderd en werd er vanuit de vertegenwoordigers vanuit de makelaardij aangedrongen op makkelijker af te sluiten modelcontracten. Na intensieve discussies in de ROZ werd vastgelegd dat het uitgangspunt is om het ROZ-model op te stellen vanuit de verhuurderoptiek, waarbij er voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de huurders zodat er een acceptabel startpunt ontstaat bij de onderhandelingen voor zowel huurder als verhuurder.

Vertegenwoordigers vanuit de ROZ zoeken naar een model waarin bepaalde keuzes/overwegingen explicieter worden toegelicht, maar nog wel onderhandelbaar zijn tussen partijen, zodat er een transparant en evenwichtig(er) model komt waarin zowel huurders als verhuurders zich herkennen en dat breed zal worden toegepast.

1.2.3 Servicekosten kantoren

Het zogeheten branchebreed overleg servicekosten (IVBN, NeVaP, Vastgoed Belang en VGM) kantoren werkt aan uniformering en transparantie op het gebied van servicekosten voor kantoren. Dit heeft geresulteerd in een uniforme rubricering welke wordt gepubliceerd in de OSCAR-benchmark van JLL. Met behulp van een viertal vastgoedmanagementorganisaties en aanvullend twee beleggers is inmiddels informatie van circa 350 kantoorpanden voorhanden. In het afgelopen jaar is vooral gesproken over verbreding van deze benchmark door meer kantorenportefeuilles op te nemen.

1.2.4 Congres 'Kansen in de kantorenvorraad'

Op 12 december 2013 vond het congres 'Kansen in de kantorenvorraad' plaats. IVBN heeft als partner meegewerkt met het door NEPROM en PropertyNL georganiseerde congres. Centraal stond de vraag hoe we gezamenlijk de problemen op de kantorenmarkt kunnen aanpakken en hoe we kansen kunnen creëren en benutten. De bijeenkomst begon met twee interessante plenaire presentaties en vervolgens kregen de deelnemers de gelegenheid om in twee workshops naar keuze ervaringen uit te wisselen en van elkaar te leren. De bijeenkomst trok ruim honderd man, waaronder relatief veel afgevaardigden van provincies en gemeenten.

1.3 Winkelmarkt

1.3.1 MKB Winkeltop

Op initiatief van MKB Nederland is in 2012 een zogenaamde Winkeltop opgericht die zich buigt over de brede problemen in de winkelmarkt, waaronder het winkellocatiebeleid. Naast de retailvertegenwoordigers van Detailhandel Nederland en Inretail nemen vanuit de markt hier aan deel IVBN, NEPROM, NVM, Vastgoed Belang, en Bouwend Nederland en vanuit de overheden VNG, IPO en enkele ministeries. In 2013 zijn er twee bijeenkomsten van deze Winkeltop geweest. Vanuit de Winkeltop en bijhorende werkgroep zijn onder meer regionale werkbezoeken georganiseerd, is een gezamenlijke visie van marktpartijen op winkellocatiebeleid opgesteld en zijn allerlei andere acties uitgezet. Op de agenda staat ook de flexibilisering van het huurrecht. In de loop van 2013 is er, mede ook onder druk van de oplopende leegstand, steeds meer aandacht gekomen voor het thema winkellocatiebeleid. Niet alleen worden er meer dan eens Kamervragen gesteld, ook komen er vele publicaties uit en worden er congressen over dit onderwerp georganiseerd. Vanuit de Winkeltop zal in februari 2014 het congres 'Winkelgebied van de toekomst' worden georganiseerd, waarin zal worden benadrukt dat marktpartijen en overheden alleen in goede samenwerking kunnen werken aan winkelgebieden van de toekomst. Op het congres zal tevens een publicatie worden uitgebracht waarin een overzicht wordt gegeven van de belangen van de verschillende partijen op de winkelmarkt en er zullen instrumenten worden gepresenteerd die partijen kunnen inzetten om te werken aan toekomstbestendige winkelgebieden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.3.2 Expertteam Detailhandel Noord-Brabant

In januari heeft de provincie Noord-Brabant als een van de eerste provincies een discussienota detailhandel uitgebracht en aansluitend heeft zij het symposium 'Detailhandel in Brabant: werk aan de winkel' georganiseerd. De centrale boodschap in zowel nota als symposium is dat zich grote vraagstukken voordoen in de detailhandel en dat het van belang is dat de verschillende overheden en marktpartijen samenwerken om deze vraagstukken aan te pakken. Tijdens het symposium heeft gedeputeerde Yves de Boer aangekondigd dat een expertteam aan de slag gaat om tot een advies te komen.

IVBN, NEPROM, NVM en Detailhandel NL hebben samen met enkele gemeenten dit advies voor de provincie opgesteld. Doel van het advies is om uiteindelijk tot een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Noord-Brabant te komen. Het expertteam beveelt onder meer aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen altijd langs de 'ladder van duurzame verstedelijking' te leggen. Zowel op gemeentelijk niveau als in regionaal verband moeten visies op de detailhandelsstructuur worden opgesteld en daar moet uiteraard ook naar worden gehandeld. Daarnaast moeten scherpe keuzes worden gemaakt; zo moeten gemeenten expliciet perspectiefrijke en -arme locaties benoemen en moeten nieuwe detailhandelsontwikkelingen (indirect) worden gekoppeld aan gerichte ingrepen in en verbetering van de bestaande structuur.

In juni is het advies voorgelegd aan de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's) in de provincie. Deze vier Brabantse regio's hebben het advies verder uitgewerkt en vervolgens zijn eind 2013 regionale afspraken met betrekking tot detailhandelsbeleid gemaakt. IVBN gaat ervan uit dat deze Brabantse aanpak navolging zal krijgen in andere provincies.

1.3.3 Visie IVBN op winkellocatiebeleid

In oktober heeft IVBN haar visiedocument op winkellocatiebeleid gepubliceerd. Het betreft een nadere uitwerking van het visiedocument 'Dynamiek op de winkelmarkt' (maart 2012). IVBN-leden zien de verschillen tussen sterke en zwakke winkelgebieden steeds verder toenemen. Zij willen investeren in het versterken van in potentie perspectiefrijke winkelgebieden, om deze winkelgebieden bij de tijd te houden en daarmee de aantrekkingskracht op consumenten te vergroten. IVBN wil geen uitbreiding van winkelmeters buiten de bestaande winkelstructuur en voorrang geven aan de binnenstad en grote wijkwinkelcentra. Er is meer gemeentelijke regie nodig op de aanpak van slechtlopende winkelgebieden, die getransformeerd moeten worden naar andere functies.

IVBN ziet de komende jaren een uitdaging in de vormgeving van het winkellocatiebeleid, dat een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van zowel marktpartijen als overheid. Beleggers kunnen de aantrekkelijkheid van een winkelgebied sterk bevorderen door investeringen te doen en nauw samen te werken met de collectiviteit van de ondernemers om het fysieke winkelen aantrekkelijk te houden. De consument moet een optimale mix van winkels worden geboden, met daarin een goede balans tussen winkelketens en 'local heroes'. Beleggers lopen hierbij helaas nog vaak aan tegen de beperkingen die het Nederlandse huurrecht hen oplegt.

[Terug naar inhoudsopgave](#)



1.3.4 Zondagopenstelling & boetebepaling

In mei kwam het Eerste Kamerlid Holdijk (SGP) met een motie over het versterken van de positie van winkeliers rondom de zondagopenstelling. Enkele maanden eerder had het parlement in meerderheid ingestemd met een verruimde zondagopenstelling. Volgens hem zouden verhuurders openstelling op zondag afdwingen met boetes. In de motie wordt de regering verzocht om via wetgeving of aanpassing van bijvoorbeeld het ROZ-model de contractuele positie van winkeliers te versterken.

Het ministerie van Economische Zaken nam de uitwerking van de aangenomen motie op zich. IVBN heeft contact gezocht met EZ en aangegeven dat de boetes voor IVBN-leden noodzakelijk zijn als 'stok achter de deur', maar dat deze in de praktijk niet of nauwelijks worden opgelegd. Deze reactie was voor EZ niet afdoende. EZ had ingezet op een wijziging van het ROZ winkelmodel. Binnen de ROZ is vervolgens uitgebreid gediscussieerd en werd een compromis bereikt. In december is vanuit de ROZ een uitvoerige brief naar EZ gestuurd waarin achtergrond en praktijk werd geschetst van de huidige gang van zaken rond de zondagopenstelling. In de brief werd voorgesteld een passage aan artikel 9.7 van de algemene bepalingen toe te voegen. Hierin staat dat het volgende: *"verhuurder kan het niet nakomen van openstelling op zondag door huurder niet afdwingen met een direct opeisbare boete, indien de huurder een onderbouwd verzoek heeft gedaan aan verhuurder niet op (alle) zondagen op te kunnen gaan en verhuurder met dat verzoek heeft ingestemd. De verhuurder zal niet op onredelijke gronden deze instemming onthouden"*. De minister van Economische Zaken zal begin 2014 zijn reactie geven op de motie. Bij het afsluiten van deze tekst werd bekend dat het parlement nog niet tevreden was met deze aangereikte oplossing.

1.4 Overleg met DNB en AFM over waardering vastgoed

In 2013 organiseerden DNB en AFM gezamenlijk het zogenaamde 'ronde tafel-overleg' met de vastgoedbeleggingssector over hun grote zorg ten aanzien van de taxaties van commercieel vastgoed en de - in hun ogen - intransparantie in de sector. Dat overleg inspireerde de taxateurs en de accountants tot oprichting van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA), die in het verslagjaar uiteindelijk 28 aanbevelingen publiceerden. Het PTA deed stevige aanbevelingen ter verbetering van de kwaliteit van taxaties en er vloeiden heldere en innoverende adviezen uit voort. IVBN heeft de aanbevelingen verwelkomd en steunt waar mogelijk de verdere uitwerking. Helaas lukte het de grote taxatiebureaus nog niet om alle aanbevelingen al in de eindejaarstaxaties te hebben verwerkt. Naar verwachting zal er in februari 2014 een consultatiedocument verschijnen met 'good practises'. IVBN heeft een interne werkgroep opgericht om de uitvoering van de aanbevelingen en adviezen vanuit de kant van beleggers te kunnen begeleiden en stimuleren. Het 'ronde tafel-overleg' van DNB/AFM leidde ook tot uitwerking van hun nadrukkelijk geuite wensen om te komen tot een drietal registers waarin gegevens over aan- en verkopen, over verrichte taxaties en over huurgegevens zouden moeten worden opgeslagen, zodat taxateurs daar meer houvast aan hebben bij het uitvoeren van taxaties, vooral van kantoren, winkels en overig commercieel vastgoed. Met financiële ondersteuning van onder meer IVBN werd een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de wenselijkheid en mogelijkheden van dergelijke registers. De wens vanuit DNB/AFM om taxateurs kwalitatief goede informatie te geven over vastgoedtransacties kon uitstekend worden ingevuld door het initiatief dat IVBN in 2012 al had genomen om de Stichting Transparantie Vastgoeddata (StiVAD) op te richten. Sinds die tijd worden de vastgoedtransacties van de deelnemers aan StiVAD in een database opgenomen en worden er referentieobjecten getoond met voor incentives 'geschoonde' gegevens over die aan- en verkopen. Dit gebeurt om externe taxateurs de mogelijkheid te bieden hun taxaties te valideren aan feitelijke plaatsgevonden aan- en verkopen. Aan het einde van het verslagjaar werd duidelijk dat er ook door de verschillende andere eigenaren van beleggingsvastgoed, zoals Vastgoed Belang en Forumvast (vastgoedfondsen voor particulieren) steun is uitgesproken om gezamenlijk verdere stappen te zetten richting een vastgoedtransactieregister. De coördinatie daarvan ligt bij IVBN. Het doel van het register is dus om de taxateur toegang te geven tot data van andere vastgoedtransacties, wat zal bijdragen aan reële taxaties en een betere onderbouwing ervan.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.5 Rol institutionele beleggers ter versterking Nederlandse economie

Politiek gezien was er veel discussie over de mogelijke rol van pensioenfondsen en verzekeraars om de Nederlandse economie te versterken, onder meer door hypotheekfinancieringen van banken over te nemen en door (aanzienlijk) meer te investeren in Nederlandse huurwoningen. Om voldoende schaalgrootte te krijgen werden een Nationaal Hypotheek Instituut (NHI) en een Nationaal Investerings Instituut (NII) opgericht, waarbij vooral het laatste vanuit IVBN werd toegejuicht. Vanuit het (door onder meer IVBN gesteunde) Maastricht Real Estate (MARE) werd breed vanuit de sector deze politiek levende wens ondersteund.

1.6 AIFMD

In het verslagjaar stond bij de leden van IVBN de invoering van de *Alternative Investments Fund Managers Directive* (AIFMD) op de agenda. In het voorjaar werd overleg gevoerd met een aantal betrokken leden, een adviseur alsook enkele (potentiële) bewaarders. Verder is een bijeenkomst georganiseerd waarbij ook de AFM aanwezig was. Een aantal vragen en knelpunten zoals de rol van de bewaarder, uitbesteding, monitoring en het risk management zijn aan de orde geweest. Verder zijn door de Europese toezichthouder ESMA nadere documenten gepubliceerd met betrekking tot onder andere de rapportageverplichtingen. In Europees verband is met andere brancheorganisaties verenigd in het *European Real Estate Forum* informatie uitgewisseld op dit dossier (en o.a. ook inzake Solvency II).

1.7 Fiscale dossiers

Het eind september gepubliceerde Vastgoedbesluit bevatte in paragraaf 7.4.4 het uiteindelijke besluit over *servicekosten en BTW*. IVBN, samen met VGM NL en Vastgoed Belang, heeft gedurende lange tijd in onderhandeling gezeten met het Ministerie van Financiën over de onduidelijkheid die er was ontstaan over servicekosten en BTW door het eerdere Vastgoedbesluit uit 2009 (!). Daarin was namelijk bepaald dat het BTW-regime in principe hetzelfde regime als het huurcontract (wel of niet vrijgesteld van BTW) zou moeten volgen; wat betekende dat de servicekosten voortaan verschillende regimes zouden moeten volgen. De gesprekken hadden eind 2011 (!) al tot een oplossing geleid. Echter, door een nieuw arrest, dat door het Europese Hof in september 2012 werd gewezen, nam MinFin die oplossing weer in heroverweging. Na nieuwe gesprekken werd eind januari 2013 overeenstemming bereikt over de eind september gepubliceerde tekst, die samen met andere (reparatie-)wijzigingen in het kader van het Belastingplan werd uitgebracht. Deze (al eerder bereikte) uitkomst stelt IVBN tevreden. In het algemeen kan de huidige praktijk hiermee worden voortgezet; voor kantoren en winkels blijft het in het algemeen zo dat servicekosten mét BTW zijn.

Bij de behandeling van het Belastingplan voor 2014 werd ook een wijziging voorgesteld inzake het *regime van de overdrachtsbelasting* bij de verkrijging van belangen in vastgoedvennootschappen. Met het wetsvoorstel werd het zogenaamde Scheepjeshofarrest van de Hoge Raad uit 2004 gerepareerd. Achtergrond was dat het Ministerie vond dat er door specifieke constructies met overdracht van aandelen in plaats van vastgoed de heffing van overdrachtsbelasting onterecht werd ontlopen. In 2012 (!) publiceerde Financiën een plan dat een einde maakte aan de 1/3-regel in beleggingssituaties, zodat bij alle overdrachten van aandelen in vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid en fondsen overdrachtsbelasting kon worden geheven. Onder meer IVBN had daar krachtig tegen geprotesteerd. Met de eind september 2013 voorgestelde veel beperktere wijziging, is het eerdere plan van Financiën van tafel. Belangen (kleiner dan 1/3) in vastgoedbeleggingsfondsen blijven dus voortaan zonder overdrachtsbelasting te verkrijgen. Alleen CV's met een in aandelen verdeeld kapitaal, die geen beleggingsfonds zijn, raken dit voordeel kwijt. Een vastgoed-CV's behoudt dus de 1/3-regel.

Langdurig overleg van de beursgenoteerde *vastgoedfbi's* leidde in het najaar tot een versoepeling van de fiscale regels rond de FBI en de belaste dochtervennootschap. Deze versoepeling betrof zogenaamde 'bijkomstige' (ondernemingsmatige) werkzaamheden, die samenhangen met de verhuur en die met ingang van 1 januari 2014 zijn toegestaan, zij het binnen een normaal belaste dochtervennootschap.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2013

2.1 Bevordering integriteit

Het overleg binnen het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt is ook in 2013 verder gevoerd. In dat kader werd opnieuw aandacht besteed aan de verbetering van transparantie bij aan/verkoop van pakketten vastgoed. Partijen willen immers bereiken dat er een waardetoedeling komt van de onderdelen van een pakket, zodat bij latere doorverkoop van één van de onderdelen er geen intransparante en niet te verklaren waardesprongen optreden. Bij ABC-transacties willen partijen de tussenliggende partij B voortaan altijd in de acte opnemen. Helaas heeft het in 2012 gestarte overleg met Belastingdienst over 'fenomenen' die zij waarnemen, in 2013 geen vervolg gekregen. Het CDD-beleid binnen vastgoedondernemingen is gebaseerd op zo goed mogelijke controle van zakenrelaties, ook van privé personen. Dat laatste vindt onder meer plaats via het Handelsregister. Er is echter een duidelijke beperking aan dergelijk onderzoek, omdat een privé persoon zich kan verschuilen achter een BV en er geen onderzoek mogelijk is wie de verschillende aandeelhouders binnen een BV zijn. Dat probleem is ook vanuit het IOV aangekaart en de overheid heeft besloten een Centraal Aandeelhoudersregister op te zetten voor aandeelhouders met een aanmerkelijk belang in een BV. Vooralsnog kunnen alleen specifieke overheidsdiensten daar gebruik van maken, maar in de nabije toekomst zal door het opvragen van een Verklaring omtrent het Gedrag van een natuurlijk persoon óf van een rechtspersoon door de afgevendende overheidsinstantie kan wél in dat register kijken. Binnen het CDD-beleid, maar ook voor nieuwe leden van de aan het IOV deelnemende brancheorganisaties zullen partijen meer en vaker een VOG Np en VOG Rp gaan vragen. Binnen IVBN is van alle bestaande leden ook een VOG Rp opgevraagd, en verkregen, voor zover de leden van IVBN niet al onder toezicht van DNB of AFM stonden. De meerderheid van de leden van IVBN staat overigens al onder toezicht of zal, door de AIFMD, onder toezicht komen. De voornaamste activiteiten van het IOV voor de komende jaren zijn het levend houden van integriteitsbeleid in de keten, het bevorderen van het doen van meldingen van (ernstige) integriteitsschendingen in de brede vastgoedsector (en dat ook als professioneel gedrag beschouwen!) en de voortzetting van het overleg vanuit de vastgoedsector met overheidsdiensten, ook in 2015 als de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed (NRG) formeel ophoudt te bestaan.

Binnen IVBN werd in het najaar het eerste Integriteit-event georganiseerd. KPMG Integrity hield voor de deelnemende leden hun integriteits-show; een groot deel van de middag werd besteed aan het spelen van een dilemma-spel met vanuit de ledenkring aangedragen praktijk-dilemma's.

2.2 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 van Toelating en Integriteit (CvTI). De CvTI heeft als taken het adviseren van het bestuur betreffende de toelating van nieuwe (geassocieerd) leden; het dienen als centraal aanspreekpunt voor integriteit binnen de institutionele vastgoedsector en het behandelen van meldingen 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. Met regelmaat publiceert de CvTI adviezen aan de leden (en de vastgoedbeleggingssector) hoe betreffende bepaalde dilemma's bij voorkeur gehandeld zou dienen te worden. Gedurende het jaar 2013 zijn géén meldingen betreffende misstanden of incidenten over een van de leden van IVBN bij de CvTI binnengekomen. De CvTI heeft in 2013 vier maal vergaderd. Tijdens de bijeenkomsten is onder meer uitgebreid stil gestaan bij de lidmaatschapscriteria en het integriteitsbeleid binnen IVBN. Deze twee zaken hebben geleid tot aanpassing van de statuten en het huishoudelijk reglement (HR) van IVBN. Het HR bevat nu een bijlage over het melden van ernstige incidenten. Begin 2014 stemde de ledenvergadering met de voorstellen in.

Begin 2013 hebben enkele leden van de CvTI overlegd met enkele leden van de Commissie Gedragscode van de NEPROM. Beide gremia kunnen van elkaar leren en besloten is dit overleg eens per jaar te herhalen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.3 Bevordering transparantie

Transparantere vastgoedmarkten en verdere professionalisering van vastgoed waarderingen zijn noodzakelijk om de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt interessant te houden voor (internationale) institutionele beleggers. In een 'dunne' markt vinden er weinig transacties plaats. Door te weinig transacties is het moeilijk goed referentiemateriaal te vinden voor taxaties. Daar komt bij dat de wel naar buiten komende informatie over een transactie vaak niet goed (genoeg) is, bijvoorbeeld omdat er geen gegevens over incentives worden vrijgegeven. Op initiatief van IVBN is eind 2011 de Stichting Vastgoeddata opgericht, afgekort StiVAD. StiVAD verzamelt de exacte gegevens van een beleggingstransactie (aan- of verkoop) zoals die door een deelnemer aan StiVAD, die als verkoper ofwel als aankoper optreedt, aan de database worden aangeboden. Vervolgens worden uit deze gegevens 'geschoonde' gegevens gehaald die kunnen dienen ter validatie van taxaties. In overleg tussen de deelnemers en externe taxateurs zijn aparte invoermodellen opgesteld voor o.a. woningcomplexen, kantoorruimte en winkelruimte.

StiVAD is onafhankelijk (ook van IVBN) en streeft ernaar het aantal deelnemers sterk uit te breiden. Inmiddels zijn ook enkele woningcorporaties toegetreden en wordt aansluiting gezocht met professionele taxateursorganisaties. StiVAD moet een sectorbreed initiatief worden. In korte tijd heeft StiVAD een groot aandeel in de aan- en verkooptransacties weten te registreren. Eind december 2013 kon StiVAD melden sinds de start de grens van 3 miljard aan meldingen van vastgoedtransacties te hebben bereikt. Het betreft 356 meldingen van 21 deelnemende grote vastgoedeigenaren, waaronder institutionele beleggers en corporaties. De partijen vervullen hiermee de wens van de toezichthouders om te komen tot meer zelfregulatie in de vastgoedsector en de realisatie van een centraal register voor vastgoedbeleggingstransacties.

De vastgoedbeleggers melden niet slechts de koopsom vrij op naam maar ook vijftig andere prijsbepalende kenmerken. Hierbij moet worden gedacht aan zaken zoals: soort transactie (bijvoorbeeld portefeuilleverkoop versus verkoop één object), gebouwkenmerken, exploitatiegegevens, mogelijke huurconcessies, de grondsituatie en het behaalde rendement. Met deze gedetailleerde data over feitelijke aan- en verkopen produceert StiVAD eenduidige referentiegegevens en ook marktrapportages. Dit leidt tot een sterk betere transparantie. De marktreferenties in de database ondersteunen bij het beter onderbouwen van vastgoedwaarderingen op marktwaarde. De deelnemende beleggers gebruiken de marktreferenties voor de validatie van vastgoedtaxaties. Vanaf 1 januari 2014 zullen ook de taxateurs van deze beleggers tot de database worden toegelaten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kritiek van taxateurs dat beleggers wel om referenties vragen, maar deze zelf niet verstrekken. De samenwerking tussen vastgoedeigenaren en hun taxateurs en de hierdoor gerealiseerde transparantie zijn uniek in Nederland en in de wereld.

2.4 Researchseminar / onderzoek 'vastgoed in de beleggingsportefeuille'

Begin oktober vond het jaarlijkse researchseminar plaats met als thema vastgoed in de beleggingsportefeuille. De middag stond onder leiding van André van Vliet (Ortec Finance) en in de eerste presentatie besprak Marco Mosselman de resultaten van het in 2013 uitgevoerde IVBN-onderzoek naar rendement en samenstelling van institutionele vastgoedportefeuilles. Andere bijdrages waren er van Tjeerd Tromp en Norbert Bol (Grontmij Capital Consultants) over de te verwachten toekomstige allocatie en Eugène Philips (CBRE Global Investors) kwam met een aantal lessons learned.

[Terug naar inhoudsopgave](#)



3. IVBN als platform in 2013

3.1 Werkgroep Woningen

De werkgroep woningen is in 2013 vier keer bijeengekomen. Door een mutatie in het bestuur van IVBN, volgde Dick van Hal (CEO Bouwinvest) Henk Jagersma (directievoorzitter Syntrus Achmea Real Estate & Finance) op als voorzitter van de werkgroep Woningen. De belangrijkste onderwerpen die in 2013 werden besproken waren de verschillende maatregelen die voortvloeiden uit respectievelijk het regeer- en woonakkoord. Met name is uitgebreid stilgestaan bij de verhuurderheffing, maar ook bij alle problemen die speelden bij de inkomensafhankelijke huurverhogingsronde in 2013. Ook zijn er in 2013 voorbereidingen getroffen voor een nieuw gezamenlijk IVBN-visiedocument voor de vrije sector huurmarkt. Daarnaast zijn acht leden van de werkgroep nader betrokken geweest bij het opstellen van een onderzoeksrapport waarin de Nederlandse woning(beleggings)markt in Europees perspectief belicht wordt. Andere onderwerpen die de revue passeerden waren o.a. de transactiedatabase vrije sector huur, het aanbieden van huurwoningen via Funda, het meldregister voor ongewenst huurdersgedrag (NMOH / KKR), klanttevredenheidsonderzoek, de warmtewet en het corporatiedossier.

In 2013 heeft tevens in een afzonderlijke bijeenkomst in Amsterdam een overleg plaatsgevonden tussen vrijwel alle IVBN-woningbeleggers en de grote woningtaxateurs. In het overleg stonden onderwerpen centraal zoals de onderbouwing van taxaties en de gehanteerde parameters.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep Winkels, onder leiding van Jan Willem Weissink, is in 2013 vier keer bijeengekomen. Veel energie is gestoken in het IVBN visiedocument 'Winkellocatiebeleid' en de lobby om het huurrecht te flexibiliseren. Daarnaast is aandacht besteed aan onder meer de winkeltijdenwet en boetes bij niet op zondag opengaan, de opvolging van de voormalige Bedrijfshuuradviescommissies (BHAC's) en er heeft structureel terugkoppeling plaatsgevonden van de acties vanuit de door MKB Nederland georganiseerde Winkeltop. Tevens is een inventarisatie gemaakt van het bezit van de leden.

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren is in 2013 vier keer bijeen geweest. Agendapunten die telkens terugkeerden waren de voorbereidingen op het nieuwe ROZ-model kantoren, acties/nieuwe initiatieven voorkomende uit het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren en verschillende items met betrekking tot taxaties/taxateurs. Onderwerpen die daarnaast aan de orde zijn gekomen zijn een norm voor de waardering van gebruiksprestaties van kantoorgebouwen (NEN8021), een onderzoek van Corenet/FMN naar de wensen van de kantoorgebruiker en een benchmark servicekosten kantoren. Ook was er ruimte voor presentaties van nieuwe initiatieven als het ruilverkavelingsconcept van Heijmans Real Exchange en Vastgoeddata.nl, een online databank die het mogelijk maakt sneller en efficiënter vastgoedinformatie op pandniveau te vergaren. In 2013 heeft tevens een apart overleg plaatsgevonden tussen enkele leden van de werkgroep Kantoren en de grotere taxateurs. Centraal stonden onderwerpen als de waardering van leegstand, de onderbouwing van taxaties en de voorspelbaarheid hiervan.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

In de werkgroep Strategie & Research wordt gekeken naar onderwerpen die liggen op het gebied van de vastgoedmarkten en beleggingsmarkten en -strategie, regelgeving (toezicht) en trends. Transparantie ten behoeve van sector en stakeholders staat hierbij centraal. Met als voorzitter Guido Verhoef zijn in 2013 een aantal onderzoeken gestart: rendement en samenstelling van institutionele vastgoedportefeuilles, zorgvastgoed als beleggingscategorie, beleving in relatie tot winkelgebieden en consistentie van taxaties. Ook is vanuit de werkgroep meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs en het jaarlijkse researchseminar.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid, met als voorzitter Dick Gort, is in 2013 vijf keer bijeen geweest. Aandacht is besteed aan thema's en onderwerpen als benchmarking (DGBC), financiële rentabiliteit (IPD), het Energieakkoord (maatregelenlijst Wet Milieubeheer), zonne-energie en integrated reporting. Vanuit de werkgroep zijn verder twee documenten gepubliceerd met betrekking tot green lease. Voor kantoren betreft het een intentieverklaring duurzaamheid en voor winkels een leidraad groene huurvoorwaarden. Deze documenten kunnen zowel bij nieuwe huurovereenkomsten als bij bestaande contracten worden toegepast. In samenwerking met GRESB en DGBC werd een bijeenkomst georganiseerd eind september. Tijdens deze middag werden de GRESB-resultaten gepresenteerd, waarbij vooral werd ingezoomd op de Nederlandse markt oftewel de resultaten van de IVBN-leden (19 van de 30 IVBN-leden deden in 2013 mee aan GRESB). Vanuit de leden werd door Altera Vastgoed en CBRE Global Investors een presentatie verzorgd.

3.6 Platform Techniek

Het Platform Techniek heeft als doel onderlinge technische kennisuitwisseling op het gebied van zowel woning-, winkel- als kantoorbeleggersvastgoed. De bijna 30 deelnemers van dit platform spreken met elkaar over actuele technisch gerelateerde thema's. Het gastheerschap van het Platform rouleert onder de verschillende deelnemers. In 2013 is het Platform Techniek twee maal bijeengekomen.

Op 5 maart is bij MN in Den Haag het thema 'asbest en asbestsanering' besproken. Ingmar Scheiberlich (AT Osborne) heeft uitvoerig stil gestaan bij onder andere de juridische verplichtingen vs. de zorgplicht, integrale asbestaanpak, verschillende asbestgerelateerde NEN-normen en de communicatie richting huurders. Op 10 oktober heeft Bouwfonds IM het gastheerschap in Hoevelaken op zich genomen voor een platformbijeenkomst die gewijd was aan de onderwerpen 'Energy Service Companies' (ESCO's) en de Warmtewet. Dhr. Korbee (Programma adviseur Agentschap NL) gaf een toelichting over de essentiële voorwaarden vanuit het eigenaarsperspectief voor ESCO's. In het tweede gedeelte is door dhr. Bosselaar (Nationaal Expertisecentrum Warmte) een uitvoerige toelichting gegeven op de Warmtewet die per 1 januari 2014 zou ingaan. Er bleek tijdens deze presentatie over de wet dat er nog vele vragen waren, waar nog niet altijd een goed antwoord op te geven was.

3.7 Platform CFO's

Het Platform CFO's is in 2013 drie maal bijeengekomen en heeft als doel onderlinge kennisuitwisseling op een aantal financiële en vastgoed gerelateerde thema's.

Op 11 april vond bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance een platformbijeenkomst plaats over de AIFMD. Tijdens deze bijeenkomst is nadrukkelijk ingegaan op de knelpunten die er voor IVBN-leden bestaan bij de invoering van de AIFM-richtlijn. De heer Boogaard, manager van het team AIFMD bij de AFM was bij deze bijeenkomst als gast aanwezig en heeft een nadere toelichting gegeven en is ingegaan op de vragen die er bij de CFO's leefden.

Op 20 juni is bij Vesteda in Amsterdam een platformbijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst stond in het teken van taxeren in een minder liquide markt en de weerslag die dit heeft op de rol van de CFO. Daarnaast is ruim ingegaan op (de aanbevelingen van) het Platform Taxateurs en Accountants. Dhr. Holland (Deloitte Accountants en lid van het PTA) heeft daarbij een nadere toelichting gegeven op dit PTA. Ook heeft hij kort IFRS 13 'Fair value measurement' behandeld; de norm die ingaat op de bepaling van de reële waarde. In de ruimte van Bouwinvest in het Olympisch Stadion in Amsterdam vond op 14 november 2013 een derde platformbijeenkomst plaats. Er is hier onderling gediscussieerd over een drietal onderwerpen: IFRS lease accounting en de betekenis voor vastgoedbeleggingen, voortgang AIFMD en de uitwerking van het PTA. Ten aanzien van het onderwerp IFRS-lease accounting heeft dhr. Tahtah (Director - Accounting and Valuation Advisory Services bij PwC) een presentatie gehouden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.8 Platform Jong IVBN

Het Platform Jong IVBN is het professionaliseringnetwerk voor jonge, vooruitstrevende medewerkers, werkzaam bij IVBN leden. De groep is inmiddels uitgegroeid tot ruim 40 leden, werkzaam bij 14 verschillende lidorganisaties. In 2013 zijn er vier activiteiten georganiseerd. In januari vond er een borrel plaats met het bestuur van IVBN met als doel een wederzijdse kennismaking tussen het bestuur en de leden van Jong IVBN. In mei werd er in samenwerking met FRESH Professionals een debat georganiseerd met als onderwerp 'Transparantie in waardering'. Onder leiding van Dirk Brounen gingen aansprekende namen als Frans van Hoeken, Johan Buijs en Pieter Jager met elkaar in debat. In juni werd een boottocht over de Amsterdamse grachten georganiseerd. Tot slot werd in oktober een projectbezoek gebracht aan Den Haag. Bezoekt werden de Nieuwe Haagse Passage (ontwikkeling van a.s.r.) en de Rode Olifant, met daarin gehuisvest het flexibele kantoorconcept Spaces (belegging van NSI).



3.9 Platform Integriteit

Het in 2012 opgerichte Platform Integriteit is in 2013 drie keer bijeen gekomen. Doel van het Platform is het uitwisselen van ervaringen en gedachten inzake het onderwerp integriteit in brede zin. In 2013 is in het Platform aandacht besteed aan onder meer Customer Due Diligence (CDD) beleid, CDD-dilemma's en pre- and during-employment screening. Daarnaast is uitgebreid stil gestaan bij het melden van 'ernstige' incidenten aan de Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI) van IVBN. In november heeft IVBN een integriteitsevenement georganiseerd voor haar leden (zie 2.1). Enkele leden van het Platform integriteit hebben actief bijgedragen aan de organisatie hiervan.

3.10 Ledenbijeenkomsten

In 2013 vonden drie ledenvergaderingen plaats. De eerste ledenvergadering (26 maart) stond grotendeels in het teken van de woningmarkt. Mark Frequin, Directeur-generaal Wonen en Bouwen ministerie BZK, was aanwezig voor een toelichting op de plannen uit het Woonakkoord. Verder was er na het huishoudelijke deel nog een presentatie door Cor Treure (CBRE Global Investors) en Menno van der Horst (MVGGM) namens stichting REDEX over de informatie-uitwisseling van beleggers met zowel vastgoedmanagementorganisaties als taxateurs.

Tijdens de ledenvergadering van 18 juni werd Henk Jagersma (directievoorzitter Syntrus Achmea Real Estate & Finance) verkozen tot nieuwe voorzitter van IVBN. Hij volgde Hans Copier op die wegens vertrek bij CBRE Global Investors uit het bestuur trad. Dick van Hal (directievoorzitter Bouwinvest REIM) werd verkozen tot nieuw bestuurslid met als portefeuille Woningen. Na de huishoudelijke vergadering vond nog een discussie plaats inzake taxaties na een inleiding van Frans van Hoeken (DTZ Zadelhoff) en Paul Verheggen (JLL).

De derde en laatste ledenvergadering vond plaats op 26 november met een presentatie van StiVAD door directeur Pieter Jager. Daarnaast was Gerard Riemen van de Pensioenfederatie te gast om te spreken over "Beleggingsvrijheid binnen het nieuwe FTK".

[Terug naar inhoudsopgave](#)

IVBN Scriptieprijs / themabijeenkomst

Begin februari werd de IVBN Scriptieprijs 2013 uitgereikt in combinatie met een themabijeenkomst over e-commerce. De elfde editie van de IVBN scriptieprijs werd gewonnen door Martijn Vlasveld (ASRE) met zijn scriptie 'Sustainability and the performance of a retail property investment portfolio'.

Nominatieprijzen waren er voor José Antonio Roodhof (Rijksuniversiteit Groningen) voor 'A real options theory: Quantifying and valuing the possibility of a lease renewal' en Bart Vink (ASRE) voor 'Van belevingswaarde naar beleggingswaarde'. De jury bestond uit Boris van der Gijp (Syntrus Achmea Real Estate & Finance), Kees van der Meulen (Altera Vastgoed), Dick Vos (Redevco), Henriëtte Weijdemuller (SPF beheer) en Cor Worms (Hogeschool Rotterdam en voorzitter VOGON).

Tijdens de themabijeenkomst over e-commerce werd door René Hendriks (Aan Zee) een toekomstbeeld geschetst van *everywhere commerce* en ging Oedsen Boersma in op de strategie van Corio met betrekking tot *Favorite Meeting Places*. De middag werd goed bezocht met in totaal ruim 140 aanwezigen.

De jaarlijkse studiereis werd in mei georganiseerd. Een groep van 25 leden bezocht gedurende twee dagen diverse uiteenlopende projecten in Berlijn.



Lijst van persberichten en publicaties

5 februari	Martijn Vlasveld wint IVBN Scriptieprijs 2013
4 maart	Heffing werkt volstrekt averechts uit op de investeringsbereidheid institutionele beleggers
19 juni	Bestuursmutaties bij IVBN
11 juli	IVBN steunt hoger beroep inzake Overlegwet
18 juli	IVBN positief over handhaving detailhandelsbeleid Zuid-Holland
22 juli	Verkoopcirculaire aangepast Meer marktconformiteit bij overname corporatiewoningen
16 september	WOZ in WoningWaarderingStelsel
18 september	IVBN juicht oprichting Nationaal Investerings Instituut toe
23 september	Extra huuropbrengsten naar schatkist Wet Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren gepubliceerd
1 oktober	Onderzoek IVBN naar vastgoedbeleggingen pensioenfondsen en verzekeraars
8 oktober	IVBN: aantrekkingskracht winkelgebieden vergroten

[Terug naar inhoudsopgave](#)

- 19 november Beoogde marktwerking huurmarkt onder druk bij verhoging inkomensgrens sociale huur
- 25 november Verhoging inkomensgrens sociale huur leidt tot nog langere wachtlijsten corporatiewoningen
- 19 december Wet Verhuurderheffing aangenomen
IVBN betreurt verhuurderheffing, maar ziet ook positieve kanten
- 19 december Genomineerden IVBN Scriptieprijs 2014 bekend

Lijst van publicaties

- Maart 2013 [Leidraad groene huurvoorwaarden retail](#)
- Maart 2013 [Intentieverklaring Duurzaamheid Kantoren](#)
- Maart 2013 [Intentieverklaring Duurzaamheid Kantoren ENG, \(Engelse versie\)](#)
- April 2013 [Het effect van duurzaamheid op beleggingsprestaties van winkels, Martijn Vlasveld](#)
- Oktober 2013 [IVBN visie op de winkelmarkt: uitwerking winkellocatiebeleid](#)
- Oktober 2013 [Samenstelling en rendement van Nederlandse institutionele vastgoedportefeuilles, Marco Mosselman](#)
- Oktober 2013 [Paper IVBN:Composition and returns of Dutch institutional real estate portfolios, Marco Mosselman \(Engelse versie\)](#)

Samenstelling bestuur en bureau

Bestuur:



Voorzitter
H. Jagersma (Henk)
Syntrus Achmea Real Estate & Finance



Penningmeester
D. Gort (Dick)
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer



Vice-voorzitter
D.J. van Hal (Dick)
Bouwinvest REIM



J. Buijs (Johan)
Nieuwe Steen
Investments NV



J.W.H. Weissink (Jan Willem)
Corio Nederland

Werkgroep Winkels



G.J.C. Verhoef (Guido)
PGGM

Werkgroep Strategie & Research

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Bureau:

Frank van Blokland (directeur)



Simon van der Gaast (senior beleidsadviseur; o.a. duurzaamheid)



Yvette Klein (bureau manager/secretaresse)



Steef Verweij (beleidsadviseur; o.a. woningen, Platform CFO's en Platform Techniek)



Sieuwert Ermerins (beleidsadviseur; o.a. kantoren en winkels; Platform Jong IVBN)

Ledenlijst per 1 januari 2014

Aberdeen Asset Management
Postbus 79074
1070 NC Amsterdam
www.aberdeen-asset.nl



Altera Vastgoed NV
Postbus 9220
1180 ME Amstelveen
www.alteravastgoed.nl



Amvest
Postbus 12446
1100 AK Amsterdam ZO
www.amvest.nl



APG Asset Management
Postbus 75283
1070 AG Amsterdam
www.apg.nl



[Terug naar inhoudsopgave](#)

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Postbus 2008
3500 GA Utrecht
www.asrreim.nl

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

AXA Real Estate Investment
Managers Nederland B.V.
Strawinskylaan 2701-14
1077 ZZ Amsterdam
www.axa-realestate.com



Blue.Sky.Group
Postbus123
1180ACAmstelveen
www.blueskygroup.nl



Bouwfonds Investment
Management
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken
www.bouwfondsreim.nl



Bouwinvest Real Estate
Investment Management
Postbus 56045
1040 AA Amsterdam
www.bouwinvest.nl



CBRE Global Investors
Postbus 75620
1118 ZR Schiphol
www.cbreglobalinvestors.com



Corio
Postbus 8243
3503 RE Utrecht
www.corio-eu.com



Dela Vastgoed
Postbus 1555
5602 BN Eindhoven
www.delavastgoed.nl



Delta Lloyd Vastgoed
Postbus 1000
1000 BA Amsterdam
www.deltalloyd.nl



Generali Vastgoed
Postbus 1888
1110 CC Diemen
www.generalivastgoed.nl



[Terug naar inhoudsopgave](#)

Timeos
Postbus 7855
1008 CA Amsterdam
www.timeos.nl



MN
Postbus 30025
2500 GA Den Haag
www.mn.nl



NEWOMIJ
B.V. Nederlandsche
Woningfinanciering-Maatschappij
Postbus 5090
1410 AB Naarden
www.newomij.nl



NSI
Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp
www.nsi.nl



NS Stations
Postbus 2075
3500 GB Utrecht
www.nsstations.nl



PGGM
Postbus 117
3700 AC Zeist
www.pggm.nl



Q-Park
Postbus 1166
6201 BD Maastricht
www.q-park.nl



Redevco Nederland
Postbus 1340
1000 BH Amsterdam
www.redevco.com



Schiphol Real Estate
Postbus 75776
1118 ZX Luchthaven Schiphol
www.schipholrealestate.nl



SPF Beheer
Postbus 2030
3500 GA Utrecht
www.spfbeheer.nl



Stienstra Beleggingen
Postbus 79
6400 AB Heerlen
www.stienstra.nl
[Terug naar inhoudsopgave](#)



Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Postbus 59347
1040 KH Amsterdam
www.syntrusachmea.nl



Unibail - Rodamco
Postbus 75600
1118 ZR Luchthaven Schiphol
www.unibail-rodamco.com



Vastned
Postbus 4444
3006 AK Rotterdam
www.vastned.nl



Vesteda
Postbus 75675
1070 AR Amsterdam
www.vesteda.com



Wereldhave
Postbus 75837
1118 ZZ Schiphol
www.wereldhave.com



Samenstelling Werkgroepen en Platforms per 1 januari 2014

Werkgroep Winkels

J.W.H. Weissink, voorzitter
A. Jansen
R. Hogenes
B. Tiemstra
E. van de Woestijne
C. Boelhouwer
A.J. Dobben
M. Vlasveld
C.E. Kievit-Droste
J. Verhoeven
R.M. Mastop
R. Roggeveen
E-J. Bulstra
A. van der Duin
C.F.N. Brenninkmeijer
B.F.M. van Beers
R.S. Vierkant
drs. J.C. van Haaren
drs. A. de Groot
B. Bakker

Corio Nederland
Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Corio Nederland
DELA Vastgoed
Delta Lloyd Vastgoed
MN
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments
REDEVCO Nederland
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco
Vastned
Wereldhave Management Nederland

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Werkgroep Kantoren

J. Buijs, voorzitter
A. Jansen
W.J.H. Sturkenboom
J.P. Niemeijer
A.J.M. Spaninks
M.H.M. Mulder
S.F. Jochims
A.de Jong
J. Gaasenbeek
A. Verbij
P. Bischof
R. van de Wetering
M. Siezen
J.A. Zeelen
H. Honing
C. van Gent

Nieuwe Steen Investments
Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
AXA Real Estate Investment Managers Nederland
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
Delta Lloyd Vastgoed
Generali Vastgoed
MN
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments
Schiphol Real Estate
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Strategie & Research

G.J.C. Verhoef, voorzitter
C. van der Meulen
M. Nieuwenbroek
B.I. Louw
K.I. Deana
L. Massier
R. Koot
M.H. Bosma
J. Kamminga
M.R. van der Spek
H.M.A. Weijdemuller
B. van der Gijp
J. Kasteel

PGGM
Altera Vastgoed
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
Blue Sky Group
CBRE Global Investors
PGGM
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management

Werkgroep Woningen

D.J. van Hal, voorzitter
A.C. Maarse
P.F. Blijenburg
P. Rigter
D. Wedding
C. van Harten
M. Dubois
E. Huijgen
M.B. de Bruine
R.W.Y. van Dijk
C. Hendrikx
M. Esmeijer
C.J. Korver
D.C. Verhagen
D. Neeleman
M.W.J. Hofland
J.G. Windhorst
J.W.J. Verheijen
P.J.G. Appelman
N. van Wonderen
J.D.M. Touw

Bouwinvest Real Estate Investment Management
Altera Vastgoed
Altera Vastgoed
Amvest
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
DELA Vastgoed
Delta Lloyd Vastgoed
MN
MN
NEWOMIJ
SPF Beheer
Stienstra Beleggingen
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Werkgroep Duurzaamheid

D. Gort, voorzitter

M.G. van Loo

C.A.J. Nijboer

M.H.M. Mulder

B. Korenberg

M. Vlasveld

R. van der Helm

J. Verhoeven

J.Y. Constandse

M. van Staveren

M. Castelijm

K. Brouns

P. Roosen

J.A. Zeelen

R. Kalfsveld

A.J.L. van Dijck-van Eck

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Altera Vastgoed

Bouwfonds Investment Management

Bouwinvest Real Estate Investment Management

CBRE Global Investors

Corio Nederland

DELA Vastgoed

Delta Lloyd Vastgoed

MN

Nieuwe Steen Investments

Q-Park

REDEVCO Nederland

Schiphol Real Estate

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Vesteda Investment Management

Platform CFO's

T.H. Lam, voorzitter

P. de Wilde

C.J.M. van den Hoogen

H.D. de Haan

A.W. Rozendaal

P.B.J. Oremus

R.P. van Alena

D. Bogaards

E. Megens

D.P.C. Ochtman

D.S.M. van Dongen

C. Snoek

A. de Jong

P. van Gool

C. Rombouts

G. Sieben

T. de Witte

L. van der Ploeg

Amvest

Aberdeen Asset Management

Altera Vastgoed

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Bouwfonds Investment Management

CBRE Global Investors

CBRE Global Investors

Corio Nederland

DELA Vastgoed

NEWOMIJ

Nieuwe Steen Investments

Redevco Nederland

Schiphol Real Estate

SPF Beheer

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Unibail-Rodamco

Vastned

Vesteda Investment Management

Platform Techniek

R. Schreudering, voorzitter

W. Kruizinga

J.J.P. Dellepoort

N.G. Spinhoven

C.H. van Bekkum

B. Adriaans

G. Stielstra

J. Eijgelaar

H. van Woerkom

A. Verhoog

K. Voet

E. van Deurzen

P. Constandse

J. Kwisthout

G. van der Heiden

P.G.J. van Andel

D.C.H. Post

D. van der Stoop

M. Castelijm

Bouwfonds Investment Management

Altera Vastgoed

Amvest

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Bouwinvest Real Estate Investment Management

Bouwinvest Real Estate Investment Management

CBRE Global Investors

CBRE Global Investors

CBRE Global Investors

CBRE Global Investors

Corio Nederland

DELA Vastgoed

Delta Lloyd Vastgoed

Delta Lloyd Vastgoed

MN

MN

NEWOMIJ

Nieuwe Steen Investments

Nieuwe Steen Investments

[Terug naar inhoudsopgave](#)

R. Bakker
J.A. Knoester
J.A.M. Meertens
J. Rutsen
H. Doornbos
W. Moll
J. van der Hek
E. Hoes
P.J.G. Scheepers
A. IJsseldijk

Platform Integriteit

B.Y. Reidsma, voorzitter
Y.C.T.C. Scholte
C.J.M. van den Hoogen
J. Naber
J. van Hall
E.G.J. van Lierop
A.J.M. Spaninks
H.J. Wapstra
M. Kraijer
W. Verwijs
M. Bax
E. Megens
H.P. Laoh
P.A. Dekkers
F.L.H. Gerards
L. Stikkelbroeck
C. van Slooten
G. Jensma
P.C.M. Mullink
M. Magrijn
J.A. Karstenberg
V. Meijer

Commissie van Toelating en Integriteit

G.J. Jautze
O. Breur
R. Jeurissen
C.M.F.M. Goumans
E.A. Erenst

REDEVCO Nederland
SPF Beheer
Stienstra Beleggingen
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco
Vesteda Investment Management
Wereldhave Management Nederland

Aberdeen Asset Management
Altera Vastgoed
Altera Vastgoed
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
AXA Real Estate Investment Managers
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
Corio Nederland
DELA Vastgoed
Delta Lloyd Vastgoed
MN
Nieuwe Steen Investments
Q-Park
Redevco
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vastned
Vesteda Investment Management
Wereldhave Management Nederland

[Terug naar inhoudsopgave](#)