

Missie	2
Voorwoord	3
1. Belangenbehartiging IVBN in 2014	5
1.1 Woningmarkt.....	5
1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt	5
1.1.2 Huurbeleid.....	7
1.1.3 Corporatiedossier.....	8
1.2 Kantorenmarkt.....	9
1.2.1 Voortgang kantorentop in 2014.....	9
1.2.2 ROZ model Kantoren en bankgarantie	9
1.2.3 Servicekosten kantoren.....	9
1.2.4 NEN 8021 Waardering prestaties van kantorengebouwen	10
1.2.5 Kantoor vol energie.....	10
1.3 Winkelmarkt	10
1.3.1 MKB Winkeltop / EZ Retailagenda	10
1.3.2 Lobby voor meer flexibiliteit en maatwerk in het huurrecht.....	11
1.3.3 Winkellocatiebeleid / perifere detailhandel	11
1.4 Ronde Tafel overleg met DNB en AFM	12
1.5 Platform Taxateurs en Accountants (PTA).....	13
1.6 Warmtewet.....	13
1.7 Stedelijke herverkaveling: herschikken van zakelijke rechten	13
2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2014.....	14
2.1 Bevordering integriteit.....	14
2.2 Commissie van Toelating en Integriteit	14
2.3 Bevordering transparantie	15
2.3.1 Ontwikkelingen StiVAD.....	15
2.3.2 Risk management en AIFMD.....	15
2.4 Researchseminar	15
2.5 European Real Estate Forum	16
3. IVBN als platform in 2014.....	16
3.1 Werkgroep Woningen	16
3.2 Werkgroep Winkels	16
3.3 Werkgroep Kantoren	17
3.4 Werkgroep Strategie & Research	17
3.5 Werkgroep Duurzaamheid	17
3.6 Platform Techniek	17
3.7 Platform CFO's	18
3.8 Platform Jong IVBN.....	18
3.9 Platform Integriteit.....	18
3.10 Ledenbijeenkomsten	19
4. Lijst van persberichten en publicaties	21
5. Samenstelling bestuur en bureau	22
6. Ledenlijst per 31 december 2014.....	23
7. Samenstelling Werkgroepen en Platforms per 31 december 2014	26

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.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Voorwoord

Nederlands institutioneel vastgoed scoorde in 2014 een totaal rendement van 4,4% volgens de IPD/MSCI vastgoedindex. Er is sprake van herstel van de rendementen in de diverse vastgoed segmenten. Woningen deden het goed met een direct rendement van 4,7% en een waardestijging van 0,5%. In de kantorenmarkt was er nog wel sprake van licht verlies van waarde, maar het directe rendement bedroeg een stevige 7,0%. Ook in de winkelsector was er verlies van waarde, tegenover een direct rendement van 6,3%. Het vastgoed van de leden van IVBN wijkt overigens enigszins af van het vastgoed in de index. De 29 IVBN-leden exploiteren voor circa 45 miljard euro aan Nederlands onroerend goed (en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland). Zij beleggen in woningen (22 miljard; circa 50%), winkels (14 miljard; 30%), kantoren (7 miljard; 15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed.

De rol van de institutionele vastgoedbelegger in de vastgoedmarkt verandert en hun belang en betekenis neemt toe bij gebiedsontwikkelingen en grootschalige herontwikkelingen en renovaties van bestaand vastgoed. Ook door de leden van IVBN werd veel geïnvesteerd in nieuwe vrije sector huurwoningen en in vernieuwing van bestaande kantoren en winkels. In het jaar 2014 bleek nadrukkelijk een kentering van de markt door de toegenomen belangstelling van buitenlandse beleggers om te investeren in Nederlands vastgoed. Nieuwbouw vanuit ontwikkelaars blijft beperkt; veelal moet er immers eerst een belegger bereid zijn gevonden om te investeren. Vanuit beleggersoptiek is een zekere schaarste nodig en dus is essentieel een regulerend ruimtelijke ordeningsbeleid, naast een stimulerend overheidsbeleid om meer te investeren in Nederlands vastgoed. Lokale overheden zullen deze beide publieke functies moeten laten prevaleren boven hun private belang om als marktpartij gronden uit te geven voor nieuwe kantoren of winkels.

De lobby-inspanningen van IVBN op de woningmarkt richtten zich ook in 2014 op de vrije sector huurmarkt en het corporatiedossier. De Parlementaire Enquête Woningbouwcorporaties (PEW) legde het vergrootglas op de activiteiten van de corporaties en met name de commerciële activiteiten, die over alle jaren heen voor de hele sector verliesgevend zijn geweest. Toch wilden de corporaties dergelijke niet-DAEB investeringen blijven doen. Het advies van de PEW werd door voorzitter Van Vliet kernachtig samengevat in: "Niet DAEB; niet doen!" Bij de uiteindelijke behandeling van de novelle en de AMvB dor de Tweede en Eerste Kamer bleek het parlement daar toch weer anders over te denken en werden helaas diverse versoepelingen aangebracht.

Gedurende het jaar intensiveerde IVBN haar inspanningen naar het huurrecht winkelruimte. IVBN heeft het onderwerp nadrukkelijk op de agenda gezet zowel in de vastgoedsector zelf als bij de retail. Het was daardoor mogelijk om het onderwerp ook in te brengen in de door de minister van Economische Zaken – op verzoek van de retail- opgezette Retailagenda. Het betreft een langdurige lobby die voor de leden met winkelbezit van groot belang is. Aanpassing van het huurrecht winkelruimte is essentieel om als vastgoedondernemers sturing te kunnen gaan om aantrekkelijke winkelgebieden te kunnen maken. Huurders kunnen bij noodzakelijke renovaties van winkelgebieden bijvoorbeeld niet worden verplaatst. Het Nederlandse huurrecht winkelruimte belemmert de sturing vanuit de vastgoedondernemer vanwege de té grote huurbescherming die alle huurders van winkelruimte genieten. Zo kunnen huurcontracten wél door de huurder, maar niet door de verhuurder worden opgezegd. Door de huurbescherming en een te ruim gebruik van de indeplaatsstelling vindt handel in huurcontracten plaats, zonder tussenkomst van de eigenaar/verhuurder. Vanwege de wettelijk vastgelegde huurprijsherziening kan nu niet tot een meer marktconforme huur worden gekomen. In zowel goede als slechte winkelgebieden leidt die procedure tot een demping van huurprijsaanpassing. Voor een verhoging naar de markthuurl heeft de verhuurder echter nu geen juridische mogelijkheden; terwijl een huurder wel een verlaging kan afdwingen door te dreigen het contract te beëindigen.

IVBN is in 2014 (samen met Vastgoed Belang, Forumvast en VGM NL) een omvangrijk lobbytraject gestart tegen de per 1 januari 2014 ingegane Warmtewet. De Warmtewet stelt hoge eisen aan 'wamteleveranciers' die via blokverwarmingsinstallaties 'warmte' leveren aan huishoudens in woningen, die 'gebonden' zijn aan die leverancier en geen andere mogelijkheden hebben om in hun warmte te voorzien. Onopgemerkt voor de vastgoedsector zijn in het langsepende wetgevingstraject en in de interpretatie van de wetgeving door het verantwoordelijke ministerie van EZ echter ook zogenaamde 'gebouwgebonden installaties' betrokken geraakt. Tevens werd commercieel vastgoed (kantoren, winkels en bedrijfsruimten) onder de werking van de Warmtewet gebracht. Door verhuurders en beheerders is gezamenlijk actie genomen, zowel richting EZ als Tweede Kamer om tegen beide zaken te protesteren.

DNB en AFM organiseerden ook in 2014 twee keer een Ronde Tafel om te komen tot een betere waardering van commercieel vastgoed. Naast een centraal register van taxateurs, met één set van beroeps- en gedragsregels en ook tuchtrecht, vonden AFM/DNB dat er drie vastgoed-dataregisters zouden moeten komen, waarin aan- en verkopen, huurgegevens en taxaties in zouden moeten worden opgenomen. Zoals bekend had IVBN al in 2011 het initiatief genomen tot oprichting van een (onafhankelijk van IVBN staande) Stichting Vastgoeddata (StiVAD). Op vrijwillige basis melden eigenaren hun aan- en verkooptransacties bij deze databank, zodat de voor die eigenaren werkzame taxateurs over meer en betere referentiegegevens kunnen beschikken. Centraal principe daarbij is 'halen én brengen' van informatie. Vooralsnog bleek dat Vastgoed Belang nog niet bereid was StiVAD te steunen. IVBN en Vastgoed Belang zijn het er wel beide over eens dat registers voor huur – of voor taxatiegegevens niet mogelijk zijn omdat dergelijke registers teveel commerciële informatie bevatten die bedrijfsvertrouwelijk moet blijven. Het aantal bij StiVAD gemelde transacties was in 2014 sterk gegroeid tot over de 4,5 miljard; waarmee de database circa 25% van de transacties in de totale markt omvatte.

Als vereniging maakte IVBN opnieuw weer een goed jaar door. IVBN nam in 2014 het initiatief om samen met de leden te gaan kijken naar de toekomst van zowel de vastgoedbeleggingssector: hoe zien we de sector in 2025? In maart vond een zogeheten Growth Track-sessie plaats. Onder leiding van Deloitte werd in deze 2-daagse sessie stilgestaan bij een aantal trends die bepalend zullen zijn voor de wereld van 2025 en werden thema's geselecteerd die belangrijk zijn voor IVBN in de toekomst. Deze sessie was het gevolg van de strategische discussie die door het bestuur is gestart om met een hernieuwde positionering en strategie van de vereniging voor de leden van IVBN een zo sterk mogelijke positie te creëren. De ambitie van IVBN om meer proactief en agenda zettend op te treden werd onder meer waargemaakt met de intensieve lobby voor een aanpassing van het huurrecht winkelruimte.

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2014 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 2014

1.1 Woningmarkt

1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt

2014 was een jaar waarin in de woningmarkt zich leek te herstellen: woningprijzen en verkoopaantallen stegen. Wel waren er regionaal duidelijke verschillen waarneembaar. De bouwproductie van nieuwe woningen en het aantal aangevraagde bouwvergunningen bleef net als in 2013 onveranderd laag. Zeker in bepaalde groeiregio's is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag ver boven het aanbod uitgestegen. Er bleef namelijk zeker in die regio's sprake van een sterke autonome vraag, voortkomende uit bevolkingsgroei en huishoudensverdunding.

Ook in politiek opzicht was 2014 een zeer bewogen jaar voor de woningmarkt. Naast de reeds in gang gezette structurele hervorming op de koopmarkt in 2013, kwam het kabinet van VVD en PvdA in 2014 met nadere hervormingen voor de huurmarkt. Zo werd eind 2014 de nieuwe Woningwet (novelle) aangenomen in de Tweede Kamer, waardoor corporaties terug moeten gaan naar hun kerntaken. Ook werd een voorstel voor een nieuw Woningwaarderingssysteem (WWS) naar de Kamer gestuurd, waardoor huurprijzen in de gereguleerde sector meer marktconform kunnen worden, mede door introductie van de WOZ in het WWS. IVBN kan zich goed vinden in de richting van het regeringsbeleid, waardoor een beter functionerende (huur)woningmarkt tot stand moet komen en een grotere rol weggelegd is voor de vrije sector huur.

In januari 2014 heeft IVBN een visiedocument uitgebracht met de titel: 'Beleggersgeld naar een verder te liberaliseren huurmarkt'. IVBN onderstreepte in deze visie het belang van een substantiële vrije sector huurwoningmarkt als ventiel tussen de sociale huur en de koopsector. Deze vrije sector, met huurprijzen tussen €700 en € 1000, beslaat nu echter slechts een klein gedeelte van de woningmarkt. Door veranderende demografische en maatschappelijke trends en door gewijzigde hypotheekregels wordt de vraag naar kwalitatief goede huurwoningen steeds groter. Beleggers zullen onder de juiste voorwaarden ook méér willen investeren in de vrije sector woningmarkt. Hiervoor is dan nodig:

- **Herstel van vertrouwen: geen ingreep in de vrije sector huurmarkt.**
Geen verhuurderheffing voor (vrije sector) huurwoningen van beleggers en geen verdere regulering van de vrije sector ('eens geliberaliseerd, altijd geliberaliseerd').
- **Een meer gelijk speelveld tussen woningcorporaties en beleggers.**
Een heldere juridische splitsing tussen kerntaken van corporaties en hun (af te bouwen) commerciële activiteiten.
- **Een geleidelijke ontwikkeling naar meer marktconformiteit in de gereguleerde huursector.**
Meer marktconformiteit in het woningwaarderingssysteem en blijvende aanpak van het scheefhuren in de corporatievoorraad (met inkomenstoetsen).
- **Verdere liberalisatie van wet- en regelgeving rondom het huren.**
Verlaging van de liberalisatiegrens, woningen met meer dan 142 WWS punten behandelen als vrije sector huurwoningen, aanpassing WOHV, verruiming mogelijkheden voor tijdelijke contracten.

Met bovenstaande en andere maatregelen kunnen meer investeringen van (institutionele) beleggers in de woningmarkt worden losgetrokken. Ook kan dan beter samen met corporaties en ontwikkelaars de woningmarkt vormgegeven worden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)



Ontvangst IVBN-Visiedocument door Kamerleden Van der Linde (l) en Visser (r) in februari 2014

Omdat niet alleen Nederlandse, maar ook buitenlandse partijen de Nederlandse woningmarkt mede vorm zullen moeten geven is in maart 2014 onder de vlag van IVBN het rapport “Dutch Residential Investments in European Perspective” gepubliceerd. Het rapport is op 10 maart 2014 in Nieuwspoor aangeboden aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Het rapport presenteert de karakteristieken en de fundamenteën van de Nederlandse woning(beleggings-)markt in internationaal perspectief. Het rapport concludeert onder andere dat woningprijzen in Nederland de laatste jaren fors gedaald zijn, terwijl de huurniveaus zijn gestegen. Dit heeft tot een stijging van de aanvangsrendementen voor woningbeleggingen geleid. Dit in tegenstelling tot andere Europese markten waar de verhouding tussen de woningprijs en de huurniveaus zich minder gunstig ontwikkeld heeft. Voorts speelt volgens het rapport de *inflatiehedge*, de beperkte correlatie met andere *assetclasses* en de algemene situatie op de Nederlandse woningmarkt een beleggingspropositie in Nederlandse huurwoningen in de kaart.



Aanbieding Rapport “Dutch Residential Investments” aan minister Blok door IVBN-voorzitter Jagersma op 10 maart 2014

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.1.2 Huurbeleid

Per 1 juli werd verhuurders voor de tweede keer de mogelijkheid geboden om een **inkomensafhankelijke huurverhoging** (IAH) door te voeren. Deze IAH zou voor dekking van de verhuurderheffing moeten zorgen die verhuurders voor hun gereguleerde woningen moeten betalen. Daarnaast kan de IAH (mits langer doorgezet) doorstroming in de sociale huurvoorraad (van corporaties) bevorderen. Voor het aanzeggen van een IAH hadden verhuurders opnieuw inkomensindicaties van de belastingdienst nodig. Door een complex en een met veel waarborgen omkleed opvragingsproces, hebben IVBN-leden met wisselend succes dit huurverhogingsbeleid van de overheid doorgevoerd. Doordat bleek dat gemeentes niet altijd hun WOZ-administratie op orde hebben, kon de belastingdienst niet alle indicaties verstrekken. IVBN heeft de Waarderingskamer dan ook met klem opgeroepen er op toe te zien dat alle gemeentes een deugdelijke WOZ-administratie voeren.

In het Woonakkoord (van VVD, PvdA, D66, CU en SGP) was afgesproken dat in 2015 de inkomensafhankelijke huurverhoging (voor gereguleerde huurwoningen) vervangen zou worden door een **“huursombenadering”**. In gezamenlijke overleggen van verhuurders (Aedes, Vastgoed Belang en IVBN) en huurders (Woonbond) met BZK konden partijen het echter niet eens worden over een invulling van deze “huursombenadering”. Als snel werd namelijk gesproken over een uiterst complexe invulling van de “huursombenadering”, waarin IVBN zich absoluut niet kon vinden. Er moest in deze bewerkelijke invulling rekening gehouden worden met zowel de inkomenspositie van de huurder als de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur! Daardoor kan voor huurwoningen die al dicht tegen de maximale huur aan zitten geen of een lagere huurverhoging doorgevoerd worden, terwijl de verhuurderheffing wel maximaal op dit soort huurwoningen drukt. IVBN vindt ten eerste dat een huursombenadering eenvoudig en zonder extra administratieve lasten uit te voeren moet zijn. Ten tweede moet een huursombenadering voldoende vrijheid aan verhuurders bieden om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van een woning. Eind oktober 2014 besloot de minister gelukkig om de “huursombenadering” niet al in het huurjaar 2015/2016 in te voeren. IVBN stelde dat bij elke nieuwe huurverhogingssystematiek de verdien capaciteit voor alle typen verhuurders (corporaties, professionele en institutionele beleggers) gehandhaafd moet blijven omwille van de te betalen verhuurderheffing. Deze heffing geldt immers voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen onder de € 700.

In 2014 werd er wel vaart gezet achter een aangepast **woningwaarderingstelsel** (WWS). Met het nieuwe stelsel tracht het kabinet meer marktconformiteit in de gereguleerde huursector te bewerkstelligen. Bij de bepaling van de maximale huurprijzen is daartoe gekozen om rekening te houden met de (individuele) WOZ-waarde van een woning. Hierdoor kunnen gereguleerde huurwoningen op gewilde locaties een wat hogere maximale huur krijgen dan woningen op minder gewaardeerde locaties. IVBN-leden hebben een grote inspanning geleverd om voor onderzoek i.o.v. BZK vertrouwelijke gegevens over bijna al hun gereguleerde huurwoningen aan te leveren. IVBN kan zich vinden in de voorgestelde wijziging van het WWS, maar betreurt dat de minister ervoor kiest dat door de stelselwijziging geliberaliseerde huurwoningen bij mutatie kunnen terugvallen naar de gereguleerde voorraad. Ook wordt helaas gekozen voor feitelijke huurverlaging ineens indien de feitelijke huur door de stelselwijziging boven de -verlaagde-maximale huur komt te liggen. Huurbevriezing was meer op z'n plaats geweest; feitelijke huren kunnen immers door het huurverhogingsbeleid van de overheid ook niet ineens stijgen naar het maximale niveau. De minister heeft wel een aparte regeling bedacht waarbij alleen *nieuwe*, in de periode 2015-2019 op te leveren, vrije sector huurwoningen niet terug kunnen vallen naar de gereguleerde voorraad. Voorwaarde is dat dergelijke nieuw op te leveren woningen een minimum puntenaantal van 110 WWS-punten hebben, exclusief de punten voor de WOZ-waardering. Deze regeling helpt, maar lost het grote probleem van ‘terugval’ van geliberaliseerde huurwoningen niet op. In een eerder aangenomen motie van VVD en PvdA was hier echter wel toe opgeroepen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

In april 2014 kwam het kabinet voorts met enkele andere nieuwe plannen voor de huursector, die IVBN grotendeels kon verwelkomen. Een zeer belangrijk element is de **(tijdelijke) bevrozing van de liberalisatiegrens** (aanvankelijk voorzien per januari 2015, inmiddels uitgesteld naar januari 2016), waardoor er meer zekerheid komt voor investeringen in vrije sector huurwoningen met een huurprijs vanaf €700. Ook kondigde het kabinet **verruimde mogelijkheden aan voor tijdelijke contracten**, waardoor er een betere doorstroming (met name in de corporatievoorraad) tot stand kan komen. Ook ingenomen was IVBN met een plan van VVD en PvdA eind oktober 2014 om transformatie van kantoren naar woningen een duw in de rug te geven. **Kantoortransformatie naar woningen** kan door dit plan beter van de grond komen, omdat die woningen zonder beklemming van WWS en verhuurderheffing (maar dan wel zonder huurtoeslag) verhuurd mogen worden.

1.1.3 Corporatiedossier

2014 was vooral ook het jaar van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW). Ook IVBN was door de PEW gevraagd om te reflecteren op het corporatiestelsel en heeft in het kader van de 'staatssteundiscussie' een aanzienlijk dossier aangeleverd. Na een grondig onderzoek kwam de PEW in oktober 2014 in haar rapport 'Ver van huis' met 18 aanbevelingen om de corporatiesector te hervormen. De eerste aanbeveling in het rapport is om de taken van woningcorporaties wettelijk te begrenzen tot wat als de klassieke kerntaak wordt beschouwd: het zorgen voor de huisvesting van mensen die daar niet zelfstandig toe in staat zijn. Bestaande niet-DAEB-activiteiten moeten voorts verantwoord worden afgebouwd. De PEW stelt nadrukkelijk: 'geen commerciële avonturen meer'.

Kort na het uitkomen van het rapport van de PEW werd in de Tweede Kamer ook de novelle voor de te herziene Woningwet behandeld. Deze wet moet de corporaties een duidelijk omlijnd takenpakket geven. Met het invullen van de novelle moeten conform regeerakkoord en het 'woonakkoord' corporaties terugkeren naar hun kerntaak. In het debat in de Tweede Kamer oarmde de Kamer de uitkomsten van de PEW. Wel wijzigde de Kamer met een fors aantal amendementen en moties de novelle van de minister, waarmee corporaties toch meer mogelijkheden kregen om onder bepaalde voorwaarden commerciële projectontwikkeling te blijven doen. Hoofddlijn van de novelle is dat corporaties hun commerciële activiteiten in een administratieve of juridische splitsing moeten scheiden van de sociale kerntaak. Bij splitsing zal een interne (start)lening aan de commerciële tak ontstaan, die uiteraard zal moeten worden afgelost. Hoofdgedachte is voorts dat corporaties in de toekomst geen nieuwe commerciële activiteiten meer op moeten pakken. De wet maakt dit bij administratieve scheiding onder bepaalde voorwaarden nog mogelijk. In de wet is opgenomen dat een (administratief gescheiden) corporatie dit alleen mag als blijkt dat 'de markt' dit vanwege onder andere de financiële risico's niet wil doen (markttoets). In een juridische scheiding zijn er geen eisen opgenomen over het oppakken van nieuwe commerciële activiteiten, die uiteraard alleen ongeborgd en extern gefinancierd kunnen worden. Op 11 december werd de novelle met algemene stemmen door de Kamer aangenomen.

IVBN kan zich vinden in de kaders die in de novelle zijn neergelegd en hoopt dat er met de novelle na vele jaren eindelijk duidelijkheid met betrekking tot het functioneren van de corporatiesector ontstaat. Wel heeft IVBN bij de politiek benadrukt dat van cruciaal belang is hoe de novelle verder wordt uitgewerkt. De feitelijke invulling van de novelle vindt namelijk bij AMvB en bij ministeriële regeling plaats. Met deze feitelijke invulling moet uiteindelijk een meer gelijk speelveld op de woningmarkt tot stand komen, waardoor beleggers méér kunnen investeren in het vrije sector huursegment met huurprijzen tussen €700 en € 1000.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.2 Kantorenmarkt

1.2.1 Voortgang kantorentop in 2014

In 2014 is de Kantorentop twee maal bijeen gekomen. Betrokken zijn de ministeries I&M en BZK, IPO, VNG, Metropoolregio Amsterdam, de vastgoedsector (IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en NVM Business), gebruikers (Corenet en FMN) en de banken (naast NVB ook FGH, ING REF en Propertize).

De eerste bijeenkomst vond plaats in april. Uit een rondgang onder de ondertekenaars van het convenant bleek dat de intenties goed zijn, maar dat het de vraag is of het aanpakken van de leegstand wel snel genoeg gaat. IVBN en andere marktpartijen hebben aangegeven dat er nog gebrek aan (regionale) regie met betrekking tot de leegstandsaanpak wordt ervaren. De innovatieve werkwijze van de provincie Utrecht werd gepresenteerd en door marktpartijen van lof voorzien; andere provincies aarzelen nog of voeren een voorzichtiger beleid, ook omdat grotere gemeenten geen inmenging dulden. Vastgoed Belang bracht een voorstel in om een één-voor-één-aanpak te ontwikkelen: voor iedere m2 nieuwbouw moet er (minstens) één m2 worden gesloopt of getransformeerd.

In oktober was er weer een overleg. Vastgoed Belang heeft daar een voorstel voor een “sloop- en/of transformatiecertificaten systeem” gepresenteerd. Onder de convenantspartijen viel veel nieuwsgierigheid te bespeuren, maar ook twijfel of dit systeem echt gaat werken. Overheidspartijen waren nog niet direct bereid dit beleidsmatig te steunen. Bij IVBN bestaat grote twijfel. Zo betreurt IVBN dat het vooralsnog gaat om vrijwillige te maken afspraken en wordt gevreesd dat de nieuwbouw er door wordt aangejaagd. De nieuwbouw bleef immers beperkt bleef mede omdat gebruikers aarzelen vanuit een negatieve publieke opinie. Als volstrekt kansloze leegstaande kantoren, die niet concurreren met de bestaande, te verduurzamen middenklasse kantoren worden gesloopt om nieuwbouw te ‘legitimeren’ door de sloopcertificaten, wordt het leegstandsprobleem weer aanzienlijk groter en verdwijnt de druk op verduurzaming. Voorts blijft IVBN kritisch op de gemeenten die als marktpartij belang hebben bij gronduitgifte voor nieuwbouw. Vastgoed Belang werkt het plan verder uit met enkele pilots.

1.2.2 ROZ model Kantoren en bankgarantie

In 2014 heeft een werkgroep, vallend onder de ROZ Juridische Commissie, het verouderde ROZ model Kantoren uit 2003 geactualiseerd. Voor die herziening heeft de ROZ een leidraad opgesteld, waarin onder meer is geregeld dat de werkgroep, meestal samen met de voorzitter van de ROZ JCH en de directeur van de ROZ, met diverse stakeholders overleg heeft. In het najaar van 2014 werd over een nagenoeg afgerond model, opnieuw overleg gezocht met gebruikers. Dat overleg zal begin 2015 zijn afgerond, zodat dan een nieuw ROZ-model kan worden gepresenteerd.

De ROZ JCH heeft zich het afgelopen jaar ook gebogen over het model bankgarantie. Van de zijde van de NVBanken was voorgesteld om eindigende bankgaranties te gaan hanteren, ter voorkoming van ‘spookgaranties’ (niet geretourneerd bankgaranties, terwijl de huurovereenkomsten al zijn afgewikkeld). Vanuit IVBN is daartegen, samen met andere eigenaren binnen de ROZ, vooralsnog met succes tegen geprotesteerd. Voorts hebben de gezamenlijke banken nieuwe tekstvoorstellen gedaan inzake zogenaamde ‘uitgesloten vorderingen’ bij een faillissement van de huurder. In 2015 zal daarover nog verder overleg plaatsvinden tussen ROZ JCH en NVBanken.

1.2.3 Servicekosten kantoren

In 2014 is in branchebreed verband samen met VGM NL, NeVaP en Vastgoed Belang, verder gewerkt aan de uniforme rubricering voor servicekosten bij kantoren met als doel een onafhankelijke benchmark. Nu is dit nog de OSCAR-benchmark met data van een viertal vastgoedmanagementorganisaties en aanvullend twee beleggers. In april is een informatiebijeenkomst voor leden van IVBN georganiseerd waar de stand van zaken is toegelicht en een aantal (praktische) vragen zijn besproken. Eind oktober is een branchebrede bijeenkomst georganiseerd waar de totstandkoming van de uniforme rubricering is gepresenteerd. Tevens zijn gemiddelde servicekosten over 2013 gepresenteerd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.2.4 NEN 8021 Waardering prestaties van kantorengebouwen

Met de lancering van de NEN 8021 is er nu een nationale norm voor de waardering van prestaties van kantoorgebouwen. De norm moet zowel de wensen van kantoorgebruikers objectief in beeld brengen, als ook de prestaties van een gebouw. Samen met onder meer de RGD, Royal HaskoningDHV en Twynstra Gudde heeft IVBN meegewerkt aan de totstandkoming van deze norm.

De nieuwe methodiek is ontwikkeld om het gebruiksprofiel vast te stellen. Dit profiel is opgebouwd uit de door de gebruiker beoordeelde prestatie-indicatoren en onderwerpen. Met dit gebruikersprofiel kunnen gebouwprestaties vergeleken worden met de wensen die gebruikers stellen. Ook kunnen prestaties van gebouwen onderling vergeleken worden. De score uit de kwalitatieve waardering die de prestaties van kantoorgebouwen op hoofdlijnen vastlegt, moet uiteindelijk een match of een mismatch tussen gebruikersprofiel en gebouwprofiel aan het licht brengen.

IVBN heeft er voor gepleit dat de norm (zeker voorlopig) alleen van toepassing is op kantoorgebouwen; de systematiek leent zich niet voor winkels of bedrijfsruimten. Voor institutionele beleggers in de kantorenmarkt is de norm nuttig omdat men steeds dichter op de huurder wil zitten; men wil inzicht krijgen in wát de gebruiker anno 2014 precies wil. Daarmee kan de NEN 8021 een belangrijke bijdrage leveren aan het beter aansluiten van vraag en aanbod in de kantorenmarkt.

1.2.5 Kantoor vol energie

IVBN is in 2014 betrokken geweest bij het initiatief Kantoor vol Energie. Dit is een project van Energiesprong (meerjarig innovatieprogramma voor energieneutrale bouw) waarmee wordt beoogd de sprong naar het energieneutrale (bestaande) kantoor te maken met medewerking van huurders en eigenaren. Door een jury, waar ook IVBN deel van uitmaakte, is in februari een excellent expertteam verkozen dat verder aan de slag is gegaan met huurders en verhuurders waaronder IVBN-leden.

1.3 Winkelmarkt

1.3.1 MKB Winkeltop / EZ Retailagenda

Op initiatief van MKB Nederland is in 2012 een zogenaamde Winkeltop opgericht die zich buigt over de problematiek op de winkelmarkt, waaronder het winkellocatiebeleid. Naast vertegenwoordigers van Detailhandel Nederland en InRetail nemen hier aan deel IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM, NVM Business en Bouwend Nederland en vanuit de overheden VNG, IPO en de ministeries van I&M en EZ. De Winkeltop is in 2014 twee maal bijeen gekomen.

De eerste bijeenkomst, begin februari, stond voornamelijk in het teken van het congres “Winkelgebied van de toekomst”. Op 12 februari hebben Detailhandel Nederland, het G32-steden netwerk en Platform31 in samenwerking met de andere partijen in de Winkeltop dit congres georganiseerd. Tegelijkertijd werd het gelijknamige rapport gepubliceerd. IVBN heeft een bijdrage geleverd aan zowel het rapport als congres. Sprekers namens zowel markt- als overheidspartijen stonden stil bij de urgentie om gezamenlijk werk te maken van winkelgebieden van de toekomst. Centraal stond het instrumentarium dat verschillende stakeholders beschikbaar hebben, zowel op landelijk, regionaal als lokaal niveau. De sprekers namens Vastgoed Belang en IVBN wezen op de inflexibiliteit van het huidige huurrecht, dat daarmee dynamiek op de winkelmarkt in de weg staat. Meer flexibiliteit en maatwerk in huurcontracten is nodig om goed te kunnen anticiperen op de snelle ontwikkelingen die in de winkelmarkt gaande zijn (zie ook 1.3.2).

Medio september kwam de Winkeltop voor de tweede maal bijeen. Deze bijeenkomst stond voornamelijk in het teken van de door het ministerie van Economische Zaken aangekondigde lancering van de “Retailagenda”. In oktober 2014 ging deze Retailagenda van start met een ronde tafelconferentie onder leiding van minister Henk Kamp.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Doel van de Retailagenda is met elkaar acties te ondernemen die nodig zijn om van de detailhandel een gezonde, vernieuwende en kansrijke sector te maken. De Retailagenda moet aansluiten op lopende initiatieven en zal deze versterken en waar mogelijk versnellen. Er zijn totaal circa 20 onderwerpen benoemd die verdere uitwerking behoeven. Deze zijn onderverdeeld in “Fysieke omgeving winkels” (pijler 1), “Kansen voor online retail” (pijler 2) en “Stimuleren ondernemerschap” (pijler 3). Eén van de onderwerpen die onder pijler 1 valt is de huurwetgeving. Eind januari 2015 moeten de verschillende onderwerpen en acties in de Retailagenda definitief worden vastgesteld. Het is de ambitie om binnen één jaar substantiële voortgang te boeken op de verschillende onderwerpen.

1.3.2 Lobby voor meer flexibiliteit en maatwerk in het huurrecht

Als het gaat om winkels lag de prioriteit voor IVBN in 2014 op de lobby voor meer flexibiliteit en maatwerk in het (gedateerde) Nederlandse huurrecht. Er zijn in de loop van 2014 diverse persberichten uitgebracht om de lobby kracht bij te zetten, zoals:

- Persbericht *“Vernieuwingsslag in de winkelstraat” (februari 2014)*
(waarin IVBN pleit voor meer maatwerk in huurcontracten n.a.v. de presentatie van het rapport “Winkelgebied van de toekomst”)
- Persbericht *“Terugloop omzet primaire reden voor problemen bij retailers” (juli 2014)*
(reactie van IVBN op een studie van INretail met de conclusie dat winkeleigenaren teveel huur zouden vragen. IVBN stelt hierop onder meer dat het huurrecht winkelruimte te weinig ruimte biedt om van de wet afwijkende afspraken te maken)
- Persbericht *“Aantrekkelijke winkelgebieden alleen mogelijk na wetswijziging huurrecht winkelruimte” (augustus 2014)*
(de vastgoedsector (naast IVBN ook Vastgoed Belang, NEPROM, Forumvast en VGM NL) roept minister Kamp daarin op een actieve rol te spelen op dit dossier)

Daarnaast heeft IVBN en hebben IVBN-leden op diverse congressen en in gesprekken met stakeholders continu het huurrecht dossier onder de aandacht gebracht. Het huurrecht is dan ook op de agenda van de MKB Winkeltop en later de EZ Retailagenda gezet. Na lobbywerk zijn er in Den Haag ook Kamervragen over gesteld. In de loop van 2014 heeft er een tweetal gesprekken plaatsgevonden tussen een afvaardiging van IVBN en een afvaardiging vanuit de Detailhandel Nederland. Dit waren positieve gesprekken, maar helaas hebben deze eind 2014 nog niet tot een doorbraak geleid.

1.3.3 Winkellocatiebeleid / perifere detailhandel

Conform het in oktober 2013 uitgebrachte visiedocument op Winkellocatiebeleid heeft IVBN in 2014 gelobbyd op diverse dossiers ten aanzien van winkellocatiebeleid. Zo heeft IVBN:

- ingesproken bij de provincie Zuid-Holland waar de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit zorgt voor een verruiming van het detailhandelsbeleid. IVBN is tegen verdere verruiming, maar vindt wel dat (beperkte) nieuwbouw in of aansluitend aan kansrijke winkelgebieden mogelijk moet blijven.
- schriftelijke inbreng geleverd bij het Algemeen Overleg over Grondbeleid en RO in de Tweede Kamer.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

- schriftelijke inbreng geleverd aan de Decathlon-discussie in de Statencommissie Ruimte & Leefomgeving van de provincie Zuid-Holland. IVBN is van mening dat grootschalige (sport-) detailhandel zoveel mogelijk ingepast dient te worden binnen of direct aan bestaande winkelgebieden. Het toevoegen van nieuwe winkelruimte op perspectiefarme winkellocaties leidt volgens IVBN tot verdringing en kannibalisering van perspectiefrijke locaties zoals de binnenstad en omliggende (grote) wijkwinkelcentra.
- schriftelijke inbreng geleverd bij de provincie Noord-Holland inzake het aangescherpte detailhandelsbeleid van de provincie voor de periode 2015-2020. Hier speelde een discussie over internet-afhaalpunten. Volgens IVBN moeten die bij bestaande winkelcentra worden ingericht, in combinatie met een verbod op internet-afhaalpunten op bedrijventerreinen.
- IVBN heeft ook de provincie Noord-Holland in haar aangescherpte detailhandelsbeleid gesteund door aan te geven dat IVBN dergelijke internet-afhaalpunten bij voorkeur dicht tegen een (overigens goed bereikbaar) winkelgebied aan ziet, zodat de fysieke winkels kunnen profiteren van eventueel gecombineerd bezoek.

1.4 Ronde Tafel overleg met DNB en AFM

Voornaamste doel van dat overleg is te komen tot een betere waardering van commercieel vastgoed. Daartoe hebben AFM/DNB gesteld dat er gekomen zou moeten worden tot één centraal register van taxateurs, met één set van beroeps- en gedragsregels en ook tuchtrecht. Tevens vonden AFM/DNB dat er drie vastgoed-dataregisters zouden moeten komen, waarin aan- en verkopen, huurgegevens en taxaties in zouden moeten worden opgenomen. Taxateurs kunnen dan daaruit kunnen putten om tot betere taxaties te komen. Vrijwel alle marktpartijen aan de Ronde Tafel erkenden dat dergelijke registers commercieel uiterst belangrijke gegevens bevatten, die niet zomaar verstrekt kunnen worden en dat het eigendom van die gegevens bij de vastgoedeigenaren ligt. Zoals bekend had IVBN al in 2011 het initiatief genomen tot oprichting van een (onafhankelijk van IVBN staande) Stichting Vastgoeddata (StiVAD). Op vrijwillige basis melden eigenaren hun aan- en verkooptransacties bij deze databank, zodat de voor die eigenaren werkzame taxateurs over meer en betere referentiegegevens kunnen beschikken. StiVAD streeft ernaar zoveel mogelijk aan- en verkooptransacties van commercieel vastgoed en van complexgewijze woningtransacties te verzamelen. Vooralsnog bleek in het verslagjaar 2014 dat Vastgoed Belang helaas nog niet bereid was StiVad te steunen. IVBN en Vastgoed Belang zijn het er wel beide over eens dat registers voor huur – of voor taxatiegegevens niet mogelijk zijn omdat dergelijke registers teveel commerciële informatie bevatten die bedrijfsvertrouwelijk moet blijven.

Het aantal bij StiVAD gemelde transacties was in 2014 sterk gegroeid tot over de 4,5 miljard; waarmee de database circa 25% van de transacties in de totale markt omvatte (voor groot zakelijke vastgoedtransacties is dat aanzienlijk veel meer!). Mede op verzoek van AFM/DNB hebben de deelnemers aan StiVad in 2014 wel besloten om náást alle referentiegegevens ook de effectieve huur ten tijde van de transactie te ontsluiten.

In het kader van de Ronde Tafel van AFM/DNB hebben de besturen van de drie bestaande registers van vastgoedtaxateurs SCVM, VastgoedCert en RICS in 2014 besloten tot oprichting van één centraal register voor vastgoedtaxateurs. In 2015 zal dat register worden uitgewerkt. De kern van het nieuwe register is de registratie van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs, separaat van de beroepsgroep makelaars. Het centrale register zal bestaan uit vijf deelregisters, waaronder het deelregister voor groot zakelijk vastgoed.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.5 Platform Taxateurs en Accountants (PTA)

In het voorjaar heeft overleg tussen IVBN en PTA plaatsgevonden waarbij in grote lijnen de eerdere aanbevelingen van het PTA-document 'Goed gewaardeerd vastgoed - 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten' zijn besproken. In aanloop naar de presentatie van de 'Good Practices' op de Provada werden enkele aandachtspunten besproken. Deze zijn later ook in de reactie van IVBN opgenomen en betroffen onder andere het proces, de onafhankelijkheid, werkzaamheden en informatie. Een adhoc werkgroep van enkele leden heeft vanuit beleggers inhoudelijk gereageerd op de 'good practises'.

1.6 Warmtewet

Ook in 2014 bleef er veel onduidelijkheid bestaan over de toepassing van de Warmtewet, die formeel per 1 januari 2014 was ingegaan. De Warmtewet is toegesneden op de situatie van stads- en blokverwarming, waarbij aan individuele huishoudens via een warmtenet warmte wordt geleverd. Die huishoudens worden beschouwd als 'gebonden afnemers' die geen alternatieve warmtevoorziening hebben. Later werden echter ook zogenaamde 'gebouw gebonden installaties' betrokken. Deze gebouw gebonden installaties wekken inpandig, op basis van een aansluiting op het gasnet en het elektriciteitsnet, warmte én koude op die via een inpandig leidingstelsel wordt verspreid. In mei heeft IVBN dit ook aangegeven tijdens een bijeenkomst van EZ, waarin de focus uiteindelijk geheel op de stadsverwarmingssituatie bij huishoudens lag.

Op 9 juli heeft IVBN samen met Vastgoed Belang, VGM NL, Forumvast en Kences de ontstane problematiek van de Warmtewet in een brief aan de Tweede Kamer aan de kaak gesteld. Verhuurders worden door de uitwerking van de wet door EZ onterecht als primaire energieleveranciers gezien, indien zij voor hun huurders via een gebouw gebonden installatie warmte (en vaak ook koude) opwekken. In een gesprek met EZ werden de onoverkomelijke praktijkproblemen echter niet opgelost. Daarom heeft IVBN samen met Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast in oktober een tweede brief gestuurd naar de Tweede Kamer. Deze brief ging specifiek in op de problematiek in het commercieel vastgoed. Naast het feit dat in het commercieel vastgoed sprake is van 'gebouw gebonden installaties' en niet van een 'warmtenet', zijn parameters in de wet compleet toegesneden op individuele huishoudens en niet op commerciële verbruikers. Voorts zorgt de Warmtewet er dan in deze situatie ook voor dat verduurzaming van de warmtevoorziening (met bijvoorbeeld WKO-installaties) sterk ondermijnd wordt.

Op 17 november hield de minister tijdens een overleg in de Tweede Kamer vast aan '*de hoofdlijn van de wet en die is dat je, als je warmte afneemt, niet meer betaalt dan als je je huis verwarmt met gas*'. IVBN heeft ter voorbereiding van dit overleg gesproken met verschillende Kamerleden, die de problematiek zeiden te herkennen. Tijdens dit overleg op 17 november bleek ook dat de Kamer behoefte had aan een hoorzitting, gezien de problematiek die er met de Warmtewet was ontstaan. IVBN had contact gezocht met ACTAL, de regeldrukwaakhond van de overheid. ACTAL meldde in december 2014 op basis van signalen uit de markt onderzoek te gaan doen naar de fors toegenomen regeldruk die commerciële verhuurders met gebouw gebonden installaties door de Warmtewet ervaren.

1.7 Stedelijke herverkaveling: herschikken van zakelijke rechten

De door het ministerie van I&M ingestelde commissie Stedelijke herverkaveling heeft in mei hun adviesrapport uitgebracht. Het advies was om te komen tot een wettelijke regeling, die het 'ruilen' van gronden in de stad mogelijk maakt als middel voor gebiedsontwikkeling en tegen leegstand. Als de eigenaren binnen een gebied het in meerderheid met elkaar eens zijn, kan de gemeente de herverkaveling opleggen. De overheid (i.c. de gemeente) kan dan een herverkavelingsplan (Ruilplan) vaststellen, dat in het openbaar register van het Kadaster kan worden ingeschreven en verwerkt. Voorwaarde is dat een voldoende grote meerderheid van de eigenaren achter het plan staat. Het oordeel of er een voldoende meerderheid aanwezig is aan de gemeenteraad.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

IVBN begrijpt de bedoeling van stedelijke herverkaveling, maar heeft (samen met Vastgoed Belang) wel kanttekeningen geplaatst. Het draagvlak onder eigenaren moet van doorslaggevend belang zijn; onwillige eigenaren moeten behoorlijk schadeloos gesteld worden en voorkomen moet worden dat gemeenten het instrument gebruiken als goedkoop alternatief voor onteigening.

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2014

2.1 Bevordering integriteit

Ook in 2014 is verder gewerkt aan de bevordering van de integriteit in de vastgoedmarkt. Het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) vindt plaats tussen Bouwend Nederland, IVBN, Neprom, Aedes, Vastgoedmanagement Nederland, NVM, KNB en FGH-bank, namens de grote financiers. Veel aandacht is besteed aan de verbetering van transparantie bij aan/verkoop van pakketten vastgoed. Partijen willen 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 in de acte opnemen. Helaas heeft het overleg op dit punt nog geen oplossing opgeleverd. Ook is het Centraal Aandeelhoudersregister besproken, dat door de overheid wordt opgezet, maar waar het bedrijfsleven niet bij kan. Het is wel de bedoeling dat overheidsdiensten, zoals de Dienst Justis, die de Verklaring omtrent het Gedrag van een natuurlijk persoon óf van een rechtspersoon afgeeft, in dat register kan kijken. Met diezelfde dienst werd besproken of en zo ja welke bestuurlijke sancties, die in het kader van uiteenlopende wetgeving aan het bedrijfsleven kunnen worden opgelegd, in beschouwing genomen zouden kunnen worden bij het afgeven van een VOG. Het IOV is van mening dat het uitsluitend om integriteitskwesties dient te gaan. Gezien de trend bij de overheid om steeds meer met dergelijke sancties te dreigen en ook om die in een hele keten op te kunnen leggen als één van de partijen in de keten in de fout gaat, is het IOV zeer terughoudend.

De voornaamste activiteiten van het IOV voor de komende jaren blijven 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. In 2014 werd tweemaal met de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed (NRG) overlegd; deze houdt in 2015 op te bestaan. Er is echter afgesproken om op een aangepaste wijze het overleg tussen overheden en het IOV voort te zetten. De coördinator van het IOV, mr. R. Craemer, droeg zijn werkzaamheden, die hij met grote inzet de afgelopen drie jaar heeft gedaan, over aan mr. G. Gubbels van FGH Bank.

Op 11 november organiseerden RICS, NeVaP, IVBN en VGM NL gezamenlijk een integriteitsbijeenkomst, getiteld "Ben ik OK, ben jij OK?". Het congres trok maar liefst 230 deelnemers en is daarmee uitgegroeid tot dé bijeenkomst op het gebied van integriteit in de vastgoedsector. De hele sector is gebaat bij integere organisaties en integere collega's/ concullega's. Door jaarlijks met elkaar over dit onderwerp kennis en ervaring te blijven uitwisselen, blijft het belang van integer handelen actueel. IVBN streeft ernaar om samen met RICS, NeVaP en VGM NL in 2015 een nog grootser congres neer te zetten.

2.2 Commissie van Toelating en Integriteit

De bevordering van het integriteitbewustzijn 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.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Gedurende het jaar 2014 zijn géén meldingen inzake misstanden of ernstige integriteitsincidenten over een van de leden van IVBN bij de CvTI binnengekomen. De CvTI heeft in 2014 drie maal vergaderd. De CvTI adviseerde het bestuur over een lidmaatschapsaanvraag. Daarnaast heeft de CvTI voor het eerst over het jaar 2013 een geaggregeerde en geanonimiseerde opgave bij de leden opgevraagd van de incidenten die in 2013 bij de leden in het eigen (bedrijfsinterne) incidentenregister zijn genoteerd. Hierover is aan de leden teruggekoppeld. Deze opvraag zal jaarlijks worden herhaald.

2.3 Bevordering transparantie

2.3.1 Ontwikkelingen StiVAD

Op de ledenvergadering in november gaf René Vierkant (Syntrus Achmea) als voorzitter van StiVAD een toelichting op de ontwikkelingen en de plannen voor 2015. Hij liet zien dat er inmiddels voor € 4,5 miljard aan transacties is geregistreerd sinds eind 2011 en dat betekent een marktdekking van circa 20 procent. De grootste uitdaging is het vergroten van het aantal deelnemers (o.a. cv-beleggers en corporaties) voor een grotere marktdekking. Naast een aantal andere deelnemers hebben de grootste taxatiebureaus zich aangesloten bij StiVAD het afgelopen jaar. Op verzoek vanuit IVBN maakte StiVAD tevens een begin met het publiceren van de effectieve huur ten tijde van de transactie.

2.3.2 Risk management en AIFMD

Begin 2014 organiseerde IVBN een sessie die in het teken stond van risk management en AIFMD. Aan de hand van een presentatie van Marco Pronk van CBRE Global Investors werd gediscussieerd over het normenkader rondom risk management, de vertaling van de AIFM-richtlijn en hoe dit in te regelen in de organisatie. Enkele discussiepunten betroffen structuren, definities en rapportages. Uit de bijeenkomst bleek dat het grootste deel van de IVBN-leden al een eind op weg was voor de aanvraag van een vergunning in het kader van AIFMD.

2.4 Researchseminar

Op 30 september vond het jaarlijkse researchseminar plaats van IVBN en VBA, met als partners dit jaar de ASRE, de VOGON en de stichting ROZ Vastgoedindex. Het thema was vastgoedfinanciering en centraal stond een onderzoek naar de (Nederlandse) vastgoedfinancieringsmarkt. Bijdrages waren er van Fred Huibers (ASRE), Maarten van der Spek (PGGM/TIAS) en Robert-Jan Peters (CBRE); dagvoorzitter was Alfred Slager (TIAS).



Van links naar rechts: dagvoorzitter Alfred Slager en Fred Huibers (ASRE) en Robert-Jan Peters (CBRE)

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.5 European Real Estate Forum

Op 4 november organiseerde het European Real Estate Forum, waar IVBN deel van uitmaakt, een bijeenkomst in Brussel over het belang van vastgoed als beleggingscategorie en de rol van vastgoed in de economie. In een paneldiscussie onder leiding van Dirk Brounen (TIAS) en met Europarlementariër Philippe de Backer, Karel Lannoo van het Centrum voor Europese Beleidsstudies (CEPS) en Patrick Kanters (APG Asset Management) werd gesproken over onder andere het belang van een gecoördineerd investeringsbeleid, de toegenomen rol van verantwoord/duurzaam beleggen, en het voorkomen van overregulering voor de sector.

3. IVBN als platform in 2014

3.1 Werkgroep Woningen

De werkgroep Woningen is onder leiding van IVBN-bestuurslid Dick van Hal in 2014 vier maal bijeengekomen. Naast het uitbrengen van het visiedocument voor de vrije sector en het rapport "Dutch Residential Investments", heeft de werkgroep uitgebreid gesproken over het huurbeleid en het corporatiedossier.

Ten aanzien van het huurbeleid kwam men veelvuldig te spreken over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, die door foutieve administratie (bij gemeentes) nog niet overal even goed was verlopen. Ook is uitgebreid gesproken over de plannen voor de nieuwe huurverhogingssystematiek en het nieuwe WWS. Met betrekking tot het corporatiedossier is vooral het 'waarderingsvraagstuk' bij corporaties de revue gepasseerd. Professor Johan Conijn, betrokken bij de uitwerking van 'marktwaarde in verhuurde staat', heeft een toelichting in de werkgroep gegeven. Voorts is stilgestaan bij de verduurzaming woningen (onder andere in een aparte bijeenkomst over de energiesubsidieregeling voor woningen in juni 2014). In de werkgroep bleek ook dat geschikt beleggingsproduct om toe te voegen aan portefeuilles onvoldoende aanwezig is. Grondprijzen en beleid van gemeentes voor de vrije sector huur zijn hier o.a. debet aan. Andere onderwerpen die langskwamen waren verhuurkosten, henneproblematiek, database vrije sector en de IVBN huur- en nieuwbouwenquête.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep Winkels is onder leiding van Jan Willem Weissink in 2014 viermaal bijeengekomen. Belangrijkste agendapunt was dit jaar steevast de IVBN lobby om het huurrecht te flexibiliseren. Vanuit het speciaal hiervoor geformeerde Regieteam Lobby Huurrecht vond terugkoppeling naar en afstemming binnen de werkgroep plaats. In dat verband werden ook de ontwikkelingen binnen de Winkeltop (waar het huurrecht op de agenda stond) en later de ontwikkelingen omtrent de EZ Retailagenda besproken.

Een agendapunt dat daarnaast meermaals terugkwam op de agenda was winkellocatiebeleid. Zo is gediscussieerd over grootschalige uitbreidingen binnen de bestaande winkelstructuur. Maar ook werd in de werkgroep teruggekoppeld over de bijdrage van IVBN aan nieuwe provinciale detailhandelsvisies en de bijdrage aan diverse lobby's tegen nieuwe perifere detailhandel, zoals de vestiging van twee perifere Decathlons in de regio Haaglanden en Schiedam. Andere onderwerpen waaraan aandacht is besteed zijn de in oprichting zijnde Geschillencommissie Huurprijsaanpassing Winkelbedrijfsruimte (HPW), de in de maak zijnde wetgeving rondom stedelijke herverkaveling, de Warmtewet en bankgarantie. Tevens heeft de werkgroep aangegeven graag een Nederlandse Winkelcentra Bezoekersaantallen Index (NWBI) te willen opzetten.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren, met als voorzitter Johan Buijs, is in 2014 vier keer bijeen geweest. Centraal stond onder meer het nieuwe ROZ-model Kantoren, dat begin 2015 definitief is geworden. Daarnaast is de werkgroep elke vergadering bijgepraat over de stand van zaken in de Stuurgroep Aanpak Leegstand Kantoren (voorheen Kantorentop). In dat kader is onder meer gesproken over een gezamenlijke nieuwsbrief die een actueel overzicht geeft van hoe partijen gezamenlijk bezig zijn met de aanpak van kantorenleegstand in Nederland. Daarnaast hebben in de loop van 2014 diverse voorstellen de revue gepasseerd om leegstaande meters uit de markt te halen, met als meest recente voorbeeld een notitie van Vastgoed Belang over 'sloop- en/of transformatiecertificaten'. Onderwerpen die daarnaast aan bod zijn gekomen waren een uniforme rubricering servicekosten kantoren (de zogenaamde OSCAR-benchmark), de gelanceerde NEN 8021-norm (die het mogelijk maakt gebruiksprestaties van kantoren te meten en vergelijken), de mededeling van het Rijsvastgoedbedrijf om hun huurcontracten openbaar te maken en de bankgarantie. Over de consequenties van de Warmtewet op kantoren is meermalen gesproken.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

In de werkgroep Strategie & Research is verder gewerkt aan de onderzoeksagenda met als onderwerpen onder meer zorgvastgoed, consistentie van taxaties (taxateurswissel) en beleving in relatie tot winkelgebieden. Bijzondere aandacht is besteed aan de toekomst van benchmarking en indices en hiervoor is een aparte sessie georganiseerd voor alle IVBN-leden gevolgd door een overleg met de stichting ROZ Vastgoedindex en IPD.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

In de werkgroep Duurzaamheid is in 2014 aandacht besteed aan het Activiteitenbesluit (Wet Milieubeheer) waarvoor, als onderdeel van het Energieakkoord, een erkende maatregelenlijst (utiliteitsbouw) is opgesteld. Enkele zaken waaronder de split-incentive en de energieprestatie (energielabel) spelen hierbij een belangrijke voorwaarde. Met input van een aantal leden is de concept maatregelenlijst besproken en overleg gevoerd met de betrokken ministeries (IenM en BZK) over de randvoorwaarden. Daarnaast is een initiatief voor het (verder) ontwikkelen van een webtool met betrekking tot duurzaam inkopen opgepakt en hiervoor is een stuurgroep met een aantal leden opgericht. Ook is regelmatig overleg gevoerd met GRESB over de survey van het afgelopen jaar (en het proces).

3.6 Platform Techniek

Het platform techniek (30 deelnemers) is in 2014 drie keer bij elkaar gekomen. Op 4 maart vond in het Olympisch Stadion (Bouwinvest) te Amsterdam de eerste bijeenkomst plaats. Hier is gesproken over de 'trend' van het steeds meer outsourcen van het technisch management. Als aftrap voor de discussie hebben Wietse Versteeg (Bouwfonds IM) en Klaas Voet (Corio) een presentatie gegeven.

Op 24 juni vond er een goedbezocht Platform Techniek in Amsterdam plaats. De deelnemers werden bovenin de Mondriaantoren door Delta Lloyd Vastgoed ontvangen. Dhr. Keus (TNO) sprak die middag over 'resultaat- en prestatiegericht vastgoedonderhoud'. Ook werd vooraf nog onderling uitgebreid over de onoverkomenlijke (technische) knelpunten van de Warmtewet gesproken.

Op 2 oktober heeft het platform een bezoek gebracht aan het transformatieproject "Molenwerf" in Amsterdam. Het betreft een kantoortransformatie met 185 vrije sector huurwoningen. Pieter Sitsen (Senior projectmanager KOW) en Thyrza Hoorn (projectmanager nieuwbouw bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance) gaven een toelichting.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.7 Platform CFO's

Het platform CFO's is in 2014 twee keer bij elkaar gekomen. Op 25 maart kwam het platform bij Vesteda in Amsterdam bij elkaar. Tijdens deze lunchbijeenkomst stond het onderwerp 'taxaties en (de uitwerking van) het PTA' centraal. Frans van Hoeken (DTZ) en Niels Bloem (Colliers) waren uitgenodigd om een toelichting te geven op de PTA-publicatie.

Op 4 november was ASR in Utrecht gastheer van het platform en is 'de taxateurswissel' vanuit het oogpunt van de CFO en de jaarverslaglegging onderling besproken. Ter inleiding is door dhr. Jur Niemeijer (ASR) een onderzoek over de taxateurswissel gepresenteerd. Ook is gesproken over de stand van zaken van het PTA en de rol van de accountant daarbij.

3.8 Platform Jong IVBN

Jong IVBN is het platform voor de jongere medewerkers van IVBN-leden. Doel is om IVBN ook bij deze groep onder de aandacht te brengen, de jongeren kritisch mee te laten denken met het beleid van IVBN en ze de ruimte te geven innovatieve ideeën aan te dragen en verfrissende input te geven. Daarnaast kan men generatiegenoten ontmoeten en het netwerk uitbreiden binnen de institutionele vastgoedbeleggingssector. De groep bestaat inmiddels uit 50 medewerkers, werkzaam bij 16 verschillende lidorganisaties. In 2014 zijn er vijf activiteiten georganiseerd.

In januari was er de traditionele nieuwjaarsborrel met het bestuur van IVBN. In april bracht Jong IVBN een projectbezoek aan Nieuw Hoog Catharijne en kregen we een toelichting op de bredere ontwikkelingen in het stationsgebied van Utrecht. In juni werd een boottocht over de Amsterdamse grachten georganiseerd. Vervolgens vond in oktober een gezamenlijk event met Jong Aedes plaats, getiteld "Samenwerken aan een gezonde huurwoningmarkt". Doel van het event was elkaar beter te leren kennen en begrijpen, omdat alleen in goede onderlinge samenwerking een gezonde huurwoningmarkt kan worden gerealiseerd. Afgaand op de louter positieve reacties na afloop is de organisatie hier zeker in geslaagd. Tot slot werd in het kader van de innovatieagenda van IVBN in november een brainstormsessie innovatie georganiseerd. Doel was tot een aantal onderwerpen/concepten te komen die mogelijk kansrijk zijn voor de toekomst van de sector. Er zijn een aantal onderwerpen geformuleerd waar we binnen IVBN graag verder onderzoek naar willen doen. Deze zullen in de loop van 2015 door enkele stagiairs verder worden uitgewerkt.

3.9 Platform Integriteit

Doel van het Platform Integriteit is het uitwisselen van ervaringen en gedachten inzake het onderwerp integriteit in brede zin. Het Platform is in 2014 drie keer bijeen gekomen. Onderwerpen die aan de orde zijn geweest zijn onder meer de impact van het toezicht van DNB en AFM: welke gevolgen heeft dit voor de acceptatie van het integriteitsbeleid vanuit IVBN? Voorts werd integriteit binnen de AIFMD besproken. Daarnaast werden als sprekers uitgenodigd een risk manager van Syntus Achmea voor een toelichting op de inrichting en procedure van hun incidentenregister en een specialist die een presentatie gaf over de privacy wetgeving die er vanuit de Europese Unie aan komt en wat dit betekent voor de lidorganisaties van IVBN.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.10 Ledenbijeenkomsten

De Scriptieprijs 2014 werd gewonnen door Luc Baas (TU Delft), met zijn onderzoek 'The incorporation of sustainability into the real estate investment portfolio'. Voor de IVBN Scriptieprijs 2014 nomineerde de jury uit 22 inzendingen, naast de winnaar ook nog Christian Finders (TU Eindhoven) voor zijn onderzoek 'Using leading indicators tot Forecast Real estate Returns' en Stefan Janssen (TU Eindhoven) voor zijn onderzoek 'The role of sense of place in retail location choices'. Na de uitreiking van de scriptieprijs vond er nog een themabijeenkomst plaats over demografie en urbanisatie met een interessante presentatie van hoogleraar sociale demografie Jan Latten (UvA).



De genomineerden van de IVBN Scriptieprijs 2014 en IVBN-voorzitter Henk Jagersma met Jan Latten (UvA)

IVBN nam in 2014 het initiatief om samen met de leden te gaan kijken naar de toekomst van zowel de vastgoedbeleggingssector als van IVBN: hoe zien we de sector in 2025. In maart vond een zogeheten Growth Track-sessie plaats met circa 25 personen vanuit de ledenkring. Onder leiding van Deloitte werd in deze 2-daagse sessie stilgestaan bij een aantal trends die bepalend zullen zijn voor de wereld van 2025 en werden thema's geselecteerd die belangrijk zijn voor IVBN in de toekomst. Vervolgens werden in verschillende groepen een aantal concepten uitgewerkt. Innovatie en het nadenken over de toekomst horen prominent op de agenda van IVBN door te agenderen, te signaleren en te faciliteren. Innovatie kreeg daarmee een vaste plek zal krijgen op de agenda van IVBN.

De jaarlijkse studiereis vond in mei plaats naar Warschau. Met 25 deelnemers werden diverse prominente kantoren, winkelcentra en woningcomplexen bezocht. Het bezoek toonde aan dat de vastgoedmarkt in Polen (met 40 miljoen inwoners) snel volwassen is geworden.



[Terug naar inhoudsopgave](#)

Tijdens de Provada organiseerde IVBN een bijeenkomst voor buitenlandse beleggers, IVBN-leden en een aantal relaties. Naast een informele ontmoeting stond als centraal onderwerp op de agenda het onderzoeksrapport "Dutch residential investments in European perspective". Er kwamen circa 60 belangstellenden op de bijeenkomst af.



Op de Provada tijdens de bijeenkomst voor buitenlandse beleggers.

Ledenvergaderingen vonden plaats op 6 maart; 10 september en 20 november. Tijdens de vergadering in maart werden de Statuten en het Huishoudelijk Reglement (HR) aangepast. Met de wijziging van de statuten komen naast institutionele vastgoedbeleggers ook vastgoedfinanciers, family offices en actieve fiduciaire/investment managers in aanmerking voor het (geassocieerd) lidmaatschap van IVBN. Voorts werd het (aangescherpte) integriteitsbeleid van IVBN in het HR vastgelegd.

De ledenvergadering in september begon met een rondleiding door De Rotterdam en in het kader van innovatie een toelichting daarop van Edwin van Leeuwen (AMVEST) en Sten Karelse (OVG). Aan het eind van de vergadering gaf Peter Savelberg een toelichting over zijn (marketing)concept 'Tristate City', waarmee Nederland in internationaal perspectief wordt gepositioneerd tussen het Ruhrgebied en de Vlaamse Stedenruit.

De ledenvergadering van 20 november vond plaats Amsterdam Oost en werd voorafgegaan door een rondleiding door winkelcentrum Oostpoort, dat onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Oostpoort. De ledenvergadering stemde unaniem in met FGH Bank als nieuw geassocieerd lid van IVBN. Als externe spreker trad Jan Vis op, adjunct professor aan de Rotterdam School of Management, met een interessante bijdrage over waarden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

4. Lijst van persberichten en publicaties

31 januari	MG-circulaire huurprijsbeleid per 1 juli 2014
4 februari	Luc Baas wint IVBN scriptieprijs 2014
12 februari	Vernieuwingsslag in de winkelstraat
26 februari	IVBN publiceert visiedocument voor de vrije sector huurmarkt
5 maart	Helder speelveld nodig voor extra investeringen beleggers in Nederlandse woningmarkt
10 maart	Kansen voor internationale beleggers op de Nederlandse woningmarkt
13 april	IVBN reageert gemengd op politiek compromis huurmarkt
2 juli	Terugloop omzet primaire reden voor problemen bij retailers
9 juli	Warmtewet zorgt in de praktijk voor grote problemen
20 augustus	Aantrekkelijke winkelgebieden alleen mogelijk na wetswijziging huurrecht winkelruimte
9 september	Scheiding commerciële activiteiten woningcorporaties moet veel strakker
28 oktober	Warmtewet verstoort inspanningen verduurzaming commercieel vastgoed
30 oktober	Parlementaire enquête Woningcorporaties: 'geen commerciële avonturen meer'
3 november	Meer mogelijkheden tot transformatie kantoren tot woonruimte
2 december	FGH Bank eerste geassocieerd lid IVBN
11 december	IVBN verwelkomt een meer gelijk speelveld
22 december	Genomineerden IVBN Scriptieprijs 2015 bekend

Lijst van publicaties

Januari 2014	IVBN visie op de op de vrije sector huurwoningmarkt: Beleggersgeld naar een verder te liberaliseren huurmarkt
Mei 2014	Jaarbericht 2013
Mei 2014	The incorporation of sustainability into the real estate investment portfolio
Oktober 2014	Dutch residential investments in European perspective

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5. Samenstelling bestuur en bureau

Bestuur:



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



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

Werkgroep Duurzaamheid



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

Werkgroep Woningen



J. Buijs (Johan)
Nieuwe Steen
Investments NV

Werkgroep
Kantoren



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

Werkgroep Winkels



G.J.C. Verhoef (Guido)
PGGM

Werkgroep Strategie & Research

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)

6. Ledenlijst per 31 december 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



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



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

CÓRIO

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

DELA VASTGOED

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

delta lloyd

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



[Terug naar inhoudsopgave](#)

Timeos
Postbus 7855
1008 CA Amsterdam
www.timeos.nl

TIMEOS
pensioendiensten

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

MN

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

NEWOMIJ

NSI
Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp
www.nsi.nl

nsi

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



PGGM
Postbus 117
3700 AC Zeist
www.pggm.nl

PGGM

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



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



[Terug naar inhoudsopgave](#)

7. Samenstelling Werkgroepen en Platforms per 31 december 2014

Werkgroep Winkels

J.W.H. Weissink, voorzitter
R. Hogenes
B. Tiemstra
E. van de Woestijne
C. Boelhauer
A.J. Dobben
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
J.C. van Haaren
A. de Groot
B. Bakker

Corio Nederland
Altera Vastgoed
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
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

Werkgroep Kantoren

J. Buijs, voorzitter
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. Bischoff
R. van de Wetering
J.A. Zeelen
H. Honing
P. van der Zande
C. van Gent

Nieuwe Steen Investments
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
Schiphol Real Estate
SPF Beheer
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
V. Khandekar
M.H. Bosma

PGGM
Altera Vastgoed
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
Blue Sky Group

[Terug naar inhoudsopgave](#)

J. Kamminga
M. Hesp
M.R. van der Spek
H.M.A. Weijdemuller
B. van der Gijp
J. Darwinkel

Werkgroep Woningen

D.J. van Hal, voorzitter
A.C. Maarse
P.F. Blijenburg
P. Rigter
D. Wedding
C. van Harten
E. Huijgen
M.B. de Bruine
A.M.A. Teunissen
C. Hendriks
M. Esmeijer
C.J. Korver
D.C. Verhagen
D. Neeleman
M.W.J. Hofland
J.G. Windhorst
J.W.J. Verheijen
N.A. van Wonderen
E.C. van Langeveld

Werkgroep Duurzaamheid

D. Gort, voorzitter
M.G. van Loo
C.A.J. Nijboer
E. Eelman
A. Reerink
M. Spank
B. Korenberg
C. Treure
R. van der Helm
J.Y. Constandse
M. van Staveren
M. Castelijns
K. Brouns
R. Bakker
J.A. Zeelen
R. Kalfsveld
A.J.L. van Dijk-van Eck

CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
PGGM
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management

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

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Altera Vastgoed
Amvest
Amvest
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
Corio Nederland
Delta Lloyd Vastgoed
MN
Nieuwe Steen Investments
Q-Park
REDEVCO Nederland
Schiphol Real Estate
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Platform CFO's

T.H. Lam, voorzitter
C.J.M. van den Hoogen
H.D. de Haan
A.W. Rozendaal
A. van Geet
P.B.J. Oremus
R.P. van Altena
E. Megens
D.P.C. Ochtman
D.S.M. van Dongen
C. Snoek
A. de Jong
P. van Gool
C. Rombouts
G. Sieben
H. Pragt
R. Bolier

Platform Techniek

R. Schreudering, voorzitter
W. Kruizinga
J.J.P. Dellepoort
N.G. Spinhoven
H. ten Back
G. Stielstra
H. van Woerkom
A. Verhoog
J. Smit
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
R. Bakker
J.A. Knoester
J. Rutsen
H. Doornbos
W. Moll
J. van der Hek
E. Hoes
P.J.G. Scheepers
A. IJsseldijk

Amvest
Altera Vastgoed
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
DELA Vastgoed
NEWOMIJ
Nieuwe Steen Investments
Redevco Nederland
Schiphol Real Estate
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco
Vesteda Investment Management
Wereldhave Management Nederland

Bouwfonds Investment Management
Altera Vastgoed
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
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
REDEVCO Nederland
SPF Beheer
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

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Platform Integriteit

B.Y. Reidsma, voorzitter

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

J. Fluit

R. Sijsenaar

P.C.M. Mullink

M. Magrijn

J.A. Karstenberg

V. Meijer

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

SPF Beheer

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Vastned

Vesteda Investment Management

Wereldhave Management Nederland

Commissie van Toelating en Integriteit

G.J. Jautze

O. Breur

R. Jeurissen

C.M.F.M. Goumans

E.A. Erenst

[Terug naar inhoudsopgave](#)