IVBN Jaarbericht

2015

IVBN

Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

MISSIE

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

Dat doen we door:

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

Profiel van de leden:

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

Profiel van de vereniging:

IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen en de bedrijfstak verder te professionaliseren. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarbij de IVBN Code-of-Ethics dient te worden ondertekend. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren, die beschrijft wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor de IVBN Model Interne Gedragscode ontwikkeld.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord ... 4
1. Belangenbehartiging IVBN in 2015 ... 6
1.1 Woningmarkt ... 6
1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt ... 6
1.1.2. Huurbeleid en corporatiedossier ... 7
1.1.3. Huurmarktcijfers ... 8
1.1.4. Hennepinstructie en overleg VNG en CCV ... 8
1.2 Winkelmarkt ... 8
1.2.1 Retailagenda ... 9
1.2.2 Rubricering & herziening Leidraad servicekosten ... 9
1.2.3 Onderzoek consumentenbeleving in winkelgebieden ... 9
1.2.4 FOC's ... 9
1.2.5 Verschuiving OZB gebruikersdeel naar eigenaren ... 10
1.3 Kantorenmarkt ... 10
1.3.1 Kantorentop ... 10
1.3.2 Utrechtse Aanpak Kantorenleegstand ... 11
1.3.3 De kantoorvernieuwers veroveren Nederland! ... 11
1.4 Ronde Tafel overleg met DNB en AFM ... 12
1.4.1 Het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) ... 12
1.4.2 Register met vastgoedtransacties ... 12
1.5 Warmtewet ... 13
2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2015 ... 14
2.1 Vernieuwing en innovatie ... 14
2.2 Zorgvastgoed ... 15
2.2.1 Publicatie zorgvastgoed ... 15
2.2.2 Topontmoeting ... 15
2.3 Bevordering integriteit ... 15
2.3.1 Commissie van Toelating en Integriteit ... 15
2.3.2 Integriteitsbijeenkomst RICS-NeVaP-IVBN-VGMNL ... 15
2.3.3 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) ... 16
2.4 Bevordering transparantie en taxaties ... 16
2.5 Researchseminar business analytics ... 17
3. IVBN als platform in 2015 ... 17
3.1 Werkgroep Woningen ... 17
3.2 Werkgroep Winkels ... 17
3.3 Werkgroep Kantoren ... 18
3.4 Werkgroep Strategie & Research ... 18
3.5 Werkgroep Duurzaamheid ... 18
3.6 Platform Techniek ... 19
3.7 Platform CFO's ... 19
3.8 Platform Jong IVBN ... 19
3.9 Platform Integriteit ... 20
3.10 Ledenbijeenkomsten ... 20
4. Lijst met persberichten en publicaties ... 22
5. Samenstelling bestuur en bureau ... 24
6. Ledenlijst per 31 december 2015 ... 25
7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31-12-2015 ... 27

VOORWOORD

In het jaar 2015 bestond IVBN 20 jaar. In dat kader hebben we twee werkbezoeken met de leden georganiseerd naar Utrecht en Rotterdam, waarbij projecten van leden werden bezocht. We hebben de jubileumuitgave van de Vastgoedwijzer 2015 herzien en uitgebracht op een speciale website, geïntegreerd in de (vernieuwde) IVBN website. Voorts hebben we meegewerkt en geïnvesteerd in TriState, een veelbelovend marketingconcept dat een sterk verbeterde positionering van Nederland (en dus ook Nederlands vastgoed) in internationaal perspectief oplevert. Het concept zal in 2016 door de initiatiefnemer worden gelanceerd. Het jubileumjaar werd ook gebruikt om zorgvastgoed als beleggingscategorie beter op de kaart te zetten. Dat deden we met een studie van EIB en MSCI en we organiseerden een specifieke middag over het resultaat van die studie. In het najaar organiseerden we, met als thema ook weer zorgvastgoed, samen met Bouwend Nederland, Aedes en de NEPROM, voor het eerst een (jaarlijks terugkerende) topontmoeting tussen bestuurders uit deze werelden. Voorts hebben we, naast de jubileum-activiteiten, in 2015 weer aandacht besteed aan de noodzakelijke vernieuwing en innovatie in de vastgoedbeleggingssector; dat deden we tijdens de themabijeenkomst in februari met PBL directeur Maarten Hajer; in mei met gastspreker Yuri van Geest over exponentieel groeiende organisaties, maar ook door een vervolg te organiseren op de door ASRE georganiseerde Vastgoedlezing 2015 van professor Toni Sfirtsis.

Vernieuwend was ook dat er, onder leiding van AFM/DNB, voortgang gemaakt werd om de vastgoedmarkt nóg transparanter te maken door aan ter zake kundige en onafhankelijk werkende taxateurs meer inzicht te gaan geven in aan- en verkopen van vastgoed. Er is besloten, voortbordurend op het IVBN-initiatief StiVad, een wettelijke verplichting op te gaan leggen om dergelijke aan- en verkopen in een (besloten) register bij het Kadaster onder te brengen.

Gedurende het jaar kreeg de Retailagenda steeds meer inhoud en vorm. Vanuit de door retail, vastgoed én EZ ondersteunde Retailagenda werden circa 20 acties uitgezet met als doel het toekomstbestendig maken van de detailhandel, waarbinnen grote structurele veranderingen optreden die een gezamenlijke inspanning noodzakelijk maken. Vanuit vastgoed is daarbij het meest belangrijk dat er meer mogelijkheden komen voor vastgoedeigenaren om te kunnen sturen op een goede ontwikkeling van het winkelgebied. Daarvoor is nodig meer flexibiliteit in het huurrecht om als vastgoedondernemers daadwerkelijk te kunnen werken aan de kwaliteit en de vitaliteit van winkellocaties.

In het beleggingssegment voor woningen lanceerde IVBN in 2015 het zogenaamde 'omgekeerde bidbook', waarmee we vooral gemeenten duidelijk hebben gemaakt hoe institutionele beleggers in de markt voor vrije sector huur zitten en dat we locaties nodig hebben voor het fors toevoegen van dergelijk huurwoningen tussen € 711 en € 1000. Een reële grondprijs is daarbij absoluut nodig, maar ook dat woningcorporaties (sociale huur), beleggers (vrije sector huur) én ontwikkelaars (koopwoningen) met elkaar samenwerken bij gebiedsontwikkeling. Nu de koopmarkt weer aantrekt en gemeenten lijken te gaan voor een maximale opbrengst, dreigt in de nieuwbouw weer volop het accent op de koop gelegd te worden. Voor de ontwikkeling van vrije sector huur moeten gemeenten beleidsmatig kiezen voor bijvoorbeeld 15-20% sociale huur; minstens 20-30% vrije sector huur en de rest kan dan voor de koop worden bestemd. Met de gemeente Amsterdam werd voor het eerst sinds jaren weer een bestuurlijk bouw-overleg gevoerd, samen met bouwers en ontwikkelaars. Een goed voorbeeld dat navolging verdient in andere grote steden!

In de kantorenmarkt blijft (zeker in de algemene beeldvorming) de leegstand helaas nog steeds op een te hoog niveau. Echter: hoopvol is dat de markt steeds meer zijn werk gaat doen: transformatie naar andere functies neemt beduidend toe; nieuwbouw buiten de toplocaties is er vrijwel niet en hier en daar wordt ook gesloopt. Maar er blijkt ook dat de markt het niet alleen kan oplossen. Overheden voeren nog te weinig ruimtelijke regie. De hoeveelheid 'harde' plancapaciteit wordt wel ingeperkt, maar zelfs de overblijvende capaciteit is nog enorm groot en zou kunnen leiden tot een nog veel grotere leegstand in de kantorenmarkt als de nieuwbouw van kantoren weer zou beginnen. De kantorenmarkt kent een driedeling: voor de top- en de goede (multifunctionele) locaties verbetert de markt beduidend en is sprake van een relatief gezonde beleggingsmarkt; voor het kanshebbende middensegment van de kantorenmarkt op de betere locaties bestaan nog steeds kansen voor herontwikkeling, terwijl het voor de onderkant van de kantorenmarkt, met een hoge structurele leegstand, 'over en uit' is. Daar moet de vraag gesteld worden of dergelijke leegstaande kantoren nog wel tot de kantorenvoorraad gerekend zouden moeten worden. Sloop is immers de enige optie.

De marktontwikkelingen in de verschillende segmenten leverde over heel 2015 beter rendementen op: gemiddeld was het rendement, gemeten door de IPD Jaar Vastgoedindex 7,7%, met 5,4% direct rendement en 2,1 indirect. De huurwoningen van institutionele beleggers in de index haalden een totaalrendement van 10,6%, met een direct rendement van 4,6% en een waardeontwikkeling van 5,7%. De investeringen in kantoren van institutionele beleggers in de index rendeerden in totaal met 5,0%, met een direct rendement van 6,1%, maar nog een negatieve waardeontwikkeling van 1%. Winkels haalden een totaal rendement van 3,6%, met een direct rendement van 6,0%, maar met een negatieve waardeontwikkeling van 2,2%. De kapitaalswaarde van de IPD-index bedroeg over 2015 35 miljard, met 50% woningen,25% winkels en 17% kantoren.

Als vereniging maakte IVBN een uitstekend jaar door. De activiteiten tijdens het jubileumjaar, met name de werkbezoeken, gaven op een goede manier invulling aan de platformfunctie van de vereniging. Tegelijk laten ze de kracht zien van wat institutionele vastgoedvermogensbeheerders op lokaal niveau kunnen betekenen voor de ontwikkeling van zo'n stad. IVBN heeft voor 2016-2017 opnieuw weer beleidsprioriteiten gesteld, waaronder dat we ons intensiever richten op lokale beslissers. In het verslagjaar 2015 verwelkomde IVBN drie nieuwe leden: VALAD, FGH Bank en WONAM.

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2015 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

Namen het bureau,

Frank van Blokland, directeur

1. Belangenbehartiging IVBN in 2015

1.1 Woningmarkt

In 2015 zet het herstel op de Nederlandse woningmarkt verder door, onder invloed van een zich verder herstellende economie. In 2015 werden na een historisch dieptepunt in 2013 ook weer meer bouwvergunningen verleend, hoofdzakelijk voor koopwoningen. Ondanks een toename van de vergunningverlening en ook van de bouwproductie blijven tekorten op delen van de woningmarkt echter bestaan. Tekorten manifesteren zich zowel kwantitatief als kwalitatief in de verstedelijkte groeiregio's van Nederland. Onder invloed van economische en demografische groei en verdere huishoudensverdunning in die verstedelijkte regio's, zal daar een blijvende vraag zijn naar kwalitatief hoogwaardige woningen. Er is daarbij echter steeds meer sprake van een tekort aan (binnenstedelijke) bouwlocaties, met name voor de ontwikkeling van vrije sector huur met huurprijzen tussen de €700 en €1000.

Het reeds ingezette woningmarktbeleid van het kabinet werd in 2015 verder uitgewerkt. Het betrof met name de verdere hervorming van de huurmarkt. Op verschillende dossiers waren in 2013 en 2014 door het kabinet van VVD en PvdA al verschillende eerste stappen genomen. Alleen ten aanzien van het nieuwe huurbeleid moest het kabinet nog met nadere plannen komen. IVBN kan zich goed vinden in de hoofdlijnen van het regeringsbeleid, waarmee een substantiële vrije sector tot stand zou moeten komen.

1.1.1 Geschikte locaties voor de vrije sector huur

IVBN is in 2015 betrokken geraakt in het 'onderzoek stedelijk wonen' van de Zuidvleugel van de Randstad van de Provincie Zuid-Holland, verschillende gemeenten en de Rijksoverheid. IVBN heeft voor dit 'onderzoek stedelijk Wonen' een '**omgekeerd bidbook'** uitgebracht, waarin staat verwoord wat institutionele beleggers nodig hebben om méér te kunnen investeren in vrije sector huurwoningen. Bij gemeenten is namelijk niet altijd duidelijk hoe institutionele beleggers tegen de vrije sector aankijken. Ook zijn institutionele beleggers bij veel gemeenten niet altijd bekend. IVBN heeft in een tweetal sessies met de Provincie Zuid-Holland, Rijk, gemeenten en corporaties het omgekeerd bidbook toegelicht. In september is het omgekeerd bidbook voorts door IVBN-vice voorzitter Dick van Hal aangeboden aan Jos Wienen (VNG).
Ook is IVBN eind november betrokken bij het 'Bouwoverleg' van de gemeente Amsterdam. IVBN heeft met een aantal andere partijen (o.a. Bouwend Nederland, AFCW, Vastgoed Belang en NEPROM) met de gemeente Amsterdam gesproken over de woningbouw(productie) en het beleid voor de ontwikkeling van extra vrije sector huurwoningen.

*IVBN Vice-Voorzitter en voorzitter van de werkgroep woningen Dick Van Hal overhandigt het **omgekeerd bidbook** aan Jos Wienen (VNG).*

Grote opgave blijft het vinden van voldoende geschikte locaties voor (nieuwbouw van) vrije sector huur met huurprijzen tussen €710 en €1000. Deze locaties zijn doorgaans niet in handen van institutionele beleggers, maar in handen van gemeenten of woningcorporaties. Om op korte termijn versneld tot extra vrije sector huur door institutionele beleggers te komen is samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars van essentieel belang. Alleen in samenwerking kan namelijk het best in wijken een mix van sociale huur door de corporatie, vrije sector huur door de belegger en koop door de ontwikkelaar ontstaan. De toekomst voor binnenstedelijke woningbouw ligt bij consortia waarin deze drie partijen samenwerken. Ingewikkelde en langdurige procedures bij gebiedsontwikkelingen zijn daarbij niet wenselijk om een versnelling te geven aan stedelijk wonen. Door een oplevende woningmarkt worden projecten echter door gemeenten (en ontwikkelaars) weer vaker in de koopsector ontwikkeld, omdat voor een koopwoning een hogere grondprijs betaald kan worden.

1.1.2 Huurbeleid en corporatiedossier

In de zomer van 2015 kondigde de minister in een Kamerbrief een nieuw **huurbeleid** aan, waarover hij eind december 2015 ook een wetsvoorstel naar de Kamer stuurde. Met het wetsvoorstel van de minister wordt op wens van de Tweede Kamer ('Woonakkoordpartijen') een **'huursombenadering'** voor corporaties ingevoerd en verdwijnt de bestaande inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). In het nieuwe huurbeleid komt er dan per individuele gereguleerde huurwoning een wettelijk maximaal huurverhogingspercentage van 2,5% boven de inflatie. Daarnaast komt er een inkomenstoets voor hogere inkomens, waarmee het *scheefwonen* in de corporatievoorraad bestreden kan worden. Met deze inkomenstoets wil de minister in het kader van de doorstroming bij hogere inkomens in de gereguleerde voorraad een maximaal huurverhogingspercentage van 4% boven de inflatie mogelijk maken.
Voor corporaties geldt in het nieuwe huurbeleid een maximale huursomstijging van 1% boven inflatie over al hun gereguleerde huurwoningen. Deze huursomstijging van 1% boven inflatie was overigens een wens uit het in juni gesloten **'Sociaal Huurakkoord' van Aedes en de Woonbond**. In het wetsvoorstel nam de minister deze wens over, waar 63% van de Aedesleden mee ingestemd had. IVBN heeft op dit 'Sociaal huurakkoord' gereageerd met de vraag of met name de grootstedelijke corporaties hierdoor nog wel voldoende kunnen investeren in (renovatie, nieuwbouw, en verduurzaming van) sociale huurwoningen voor de doelgroep, waaronder statushouders.
IVBN koesterde hoge verwachtingen van een door de beide regeringspartijen ingediende motie Van der Linde/Monasch die de **kantoortransformatie naar woningen** zou moeten bevorderen. De motie strekte ertoe dat bij transformatie geen sprake zou zijn van de beknellende werking van de verhuurder-heffing en het WWS voor gereguleerde huurwoningen in te transformeren kantoren. Er zou dan ook geen huurtoeslag voor kunnen worden aangevraagd. In een Kamerbrief in mei 2015 maakte de minister duidelijk dat er toch huurtoeslag voor dit soort woningen zou moeten kunnen worden aangevraagd. De minister werkte vervolgens verder aan uitvoering van de motie in nauw overleg met de Tweede Kamer, maar kwam in 2015 nog niet met concrete voorstellen.
Ten aanzien van het **corporatiedossier** werd in 2015 politiek nog veel aandacht geschonken aan de verdere uitwerking van de nieuwe Woningwet. Met het Kamerbreed aannemen van de Woningwet per juli 2015 bevestigt de politiek dat woningcorporaties teruggaan naar hun sociale kerntaak. IVBN heeft bij de uitwerking van die nadere regels (in een AMvB en een ministeriële regeling) onder andere verzocht dat er volstrekte transparantie naar de buitenwereld moet komen over de (afzonderlijke) nog toegestane commerciële activiteiten van woningcorporaties. Met de AMvB en de regeling werd daar echter helaas onvoldoende in voorzien. Om deze en een aantal andere redenen heeft IVBN bepleit dat de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties de marktconformiteit van (nog bestaande) afzonderlijke commerciële activiteiten van corporaties (en hun commerciële dochters) veel explicieter moet gaan bewaken. De wijze waarop corporaties om zullen gaan met de nieuwe

Woningwet i.c. scheiding/splitsing van commerciële activiteiten bleef echter in 2015 nog boven de markt hangen. De grotere stedelijk opererende corporaties zullen waarschijnlijk pas eind 2016 hun splitsingsplannen indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Tot teleurstelling van IVBN lijkt het er vooralsnog niet op dat woningcorporaties grote aantallen reeds geliberaliseerde of nog te liberaliseren huurwoningen gaan verkopen.

1.1.3 Huurmarktcijfers

In 2015 kwamen voor het eerst cijfers naar buiten over de prijsontwikkeling van vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers. Daarmee werd voor het eerst transparantie geboden over huurniveaus in de vrije sector. Het betrof gegevens -verzameld sinds 2008 door MSCI- over bijna 70.000 verhuurtransacties van institutionele beleggers in Nederland. MSCI becijferde dat in de periode vanaf 2008 tot halverwege 2015 de gemiddelde huurprijs van een vrije sector woning gelijke tred heeft gehouden met de inflatie. De gemiddelde huurprijs van een vrije sector huurwoning bedroeg volgens MSCI in 2015 gemiddeld € 8,70 euro per vierkante meter. MSCI rapporteerde voor het eerst over vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers. Daarmee werd een compleet ander beeld gegeven dan regelmatig terugkerende publiciteit over (veelal gemeubileerde of gestoffeerde) huurwoningen die via makelaars in de particuliere verhuurmarkt worden verhuurd. Ook NVM/Funda presenteerde als makelaarsorganisatie samen met VGM NL in 2015 voor het eerst huurmarktcijfers van huurwoningen die zowel via de makelaar als via professionele vastgoedmanagers worden verhuurd. Ook in die cijfers zijn overigens voor een deel gemeubileerde en gestoffeerde huurwoningen betrokken, die doorgaans veel te vinden zijn in gemeenten waar veel expats wonen (Wassenaar, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Haarlem en Delft).

1.1.4 Hennepinstructie en overleg VNG en CCV

Het komt steeds vaker voor dat niet alleen in koopwoningen en bedrijfspanden, maar ook in huurwoningen, illegaal hennep wordt gekweekt. Een aantal gemeenten hanteert als sanctie tegen de overtreding door de eigenaar-bewoner of de huurder dan vaak een sluiting van de woning van soms wel tot 6 maanden. Ook professionele verhuurders, zoals woningcorporaties en institutionele beleggers worden bij een overtreding door de huurder dan zwaar geraakt als een gemeente besluit ook bij hen tot een dergelijke sluiting over te gaan. IVBN heeft bij de VNG en het Nederlands Genootschap van Burgemeesters aandacht gevraagd voor deze ongewenste sluiting van huurwoningen van professionele verhuurders. In het najaar van 2015 heeft hierover ook overleg met de VNG, het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) en een grote Nederlandse gemeente plaatsgevonden. Er is met die instanties gesproken over het verder voorkomen van de incidentele illegale hennepteelt. Vanuit IVBN is daarvoor een instructie (voor beheerders) opgesteld en met die instanties besproken. Sluiting van huurwoningen van professionele verhuurders door sommige gemeenten zou hierdoor niet meer voor moeten komen.

1.2 Winkelmarkt

1.2.1 Retailagenda

In oktober 2014 ging de Retailagenda van start, op initiatief van de minister van EZ. Marktpartijen en overheden besloten om de handen ineen te slaan om samen de Nederlandse detailhandel te versterken. Doel is om in 2020 weer een gezonde, vernieuwende en kansrijke retailsector te hebben. In januari 2015 werd in dit kader een groot retailevent georganiseerd. In maart werd de Retailagenda zelf door minister Kamp gepresenteerd. Onderwerpen variëren van een 'human capital'

agenda om talent naar de retail sector te trekken tot financiering voor het MKB, flexibilisering van de huurmarkt, het bevorderen van omni-channel vaardigheden, nieuwe concepten in de binnenstad, experimenteren met regelluwe winkelgebieden en de gemeentelijke aanpak en ondersteuning om detailhandelsbeleid te ontwikkelen ('retaildeals'). IVBN was bij meerdere onderdelen betrokken, maar de meeste aandacht van IVBN ging uit naar het overleg over de huurwetgeving. In de Retailagenda werd afgesproken om drie specifieke onderwerpen verder uit te werken, die moeten leiden tot meer maatwerk en flexibiliteit op de huurmarkt. Het gaat om het streven naar meer marktconforme huren, toespitsen van de 'indeplaatsstelling' en het wederzijds investeren. De onderhandelingen over de uitwerking van deze –overeengekomen- uitgangspunten lopen tot het moment van afsluiten van dit Jaarbericht overigens nog door. Het ultieme doel van IVBN inzake het huurrecht winkelruimte blijft een vergaande flexibilisering van huurcontracten, waaronder de (internationaal aanwezige) mogelijkheid om óók als verhuurder een lopend huurcontract aan het einde van een overeengekomen periode op te kunnen zeggen en het als eigenaar ook kunnen verplaatsen van huurders als dat in het kader van de vernieuwing van een winkelgebied gewenst is. Aan het eind van 2015 waren de voorbereidingen ver gevorderd voor een website en een nieuwsbrief over de vorderingen van de Retailagenda.

1.2.2 Rubricering & herziening Leidraad servicekosten

Naar aanleiding van het 'branchebreed overleg servicekosten kantoren', waarin een uniforme rubricering voor servicekosten bij kantoren is ontwikkeld, werd in 2015 gewerkt aan een uniforme rubricering servicekosten voor winkels. In het verlengde daarvan zal ook de 'Leidraad servicekosten winkelcentra' (2009) worden herzien. Verschillende partijen zijn afgevaardigd om deel te nemen aan werkgroepen voor de rubricering en de Leidraad. In 2016 verwachten beide werkgroepen resultaat op te kunnen leveren.

1.2.3 Onderzoek consumentenbeleving in winkelgebieden

In opdracht van IVBN en NRW heeft Mindlogyx een vernieuwend onderzoek uitgevoerd naar beleving in winkelgebieden. Aan de hand van twee pilots is met name de sociale motivatie van de consument onderzocht. Mindlogyx heeft hiervoor een model gebouwd dat de problematiek en oplossingen in kaart brengt. Het onderzoek resulteert in een 'toolkit' met betrekking tot alle aspecten die van belang zijn voor de inrichting van winkelgebieden. De tussentijdse resultaten zijn in de werkgroep Winkels gepresenteerd en het definitieve onderzoek zal in 2016 aan een breder publiek worden gepresenteerd.

1.2.4 FOC's

Ook in 2015 bleven plannen voor nieuwe Factory Outlet Centers (FOC's) de gemoederen bezig houden. Met name rond een nieuw FOC in Assen was veel te doen. Maar ook in Halfweg (SugarCity), Zoetermeer, Zevenaar en Winschoten waren er nog steeds concrete plannen (zie kaartje). IVBN, Detailhandel Nederland en INretail trokken waar mogelijk gezamenlijk op in een lobby tegen al deze extra vierkante winkelmeters op niet duurzame plekken. Er zijn onder meer gezamenlijke persberichten uitgebracht en brieven verstuurd aan gemeenten en provincies.

1.2.5 Verschuiving OZB gebruikersdeel naar eigenaren

In de loop van 2015 heeft een aantal gemeenten aangegeven het gebruikersdeel van de OZB van niet-woningen (winkels, kantoren en bedrijfsruimten) naar eigenaren te gaan verschuiven. De argumentatie van de gemeenten hierbij is dat men zo de markt wil stimuleren de leegstand aan te pakken (de kosten voor instandhouding van leegstaande kantoren worden zo immers hoger) én men hoopt daarmee de gemeente aantrekkelijker te maken als vestigingsplaats voor ondernemers, die dan niet langer het OZB gebruikersdeel hoeven te betalen. Hiermee komen deze kosten echter uitsluitend bij de eigenaren te liggen, terwijl het de gebruikers zijn die profiteren van de voorzieningen in een gemeente. Sommige van deze gemeenten denken dat de eigenaar dit OZB-deel wél in rekening zou kunnen brengen bij de gebruiker, maar dat is onjuist als gekozen wordt om het OZB-gebruikersdeel op nihil te zetten en het OZB-eigenaardeel navenant te verhogen. Niet alleen deze kosten, maar ook de administratieve last, het incassorisico en het gebruikersdeel over leegstaande meters komen dan bij eigenaren te liggen. Dit betekent een aanzienlijk financieel risico en raakt beleggers in hun direct rendement. De gemeenten Almere, Lelystad, Arnhem, Nijmegen en Rijswijk hebben deze maatregel aangekondigd en zullen deze, na instemming door de gemeenteraad, gaan doorvoeren per 1 januari 2016. IVBN, Vastgoed Belang en ook enkele individuele leden hebben diverse acties uitgezet. Door IVBN is onder meer een brief naar eerdergenoemde gemeenten gestuurd waarin is aangegeven dat het investeringsklimaat in de betreffende gemeenten door deze maatregel ernstige schade zal oplopen. IVBN beraadt zich op verdere lobbymogelijkheden.

1.3 Kantorenmarkt

1.3.1 Kantorentop

Bij de Kantorentop zijn betrokken 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). In een februari-bijeenkomst van de Kantorentop werd de voortgang gemeld van het initiatief van Vastgoed Belang van eind 2014 om te komen tot 'verwijderingscertificaten', waarover bij IVBN grote twijfel bestaat. Voorts werd in deze bijeenkomst gesproken over het intensiveren van de aanpak om leegstaande kantoren te laten slopen of transformeren. Voor de Kantorentop in juni werd daartoe vanuit vastgoed en banken een voorstel uitgewerkt. Er werden drie samenhangende voorstellen gedaan. Ten eerste moest het kantorenleegstandsprobleem verder inzichtelijk worden gemaakt ten aanzien van de nog veel te grote plancapaciteit, de groeiende kantorenleegstand en de mechanismen moesten bloot gelegd worden waardoor de sanering onvoldoende tot stand komt. Ten tweede moest er 'doorzettingsmacht' worden georganiseerd door middel van het aanstellen van een 'commissaris Kantorenmarkt' en –ten derde- moesten er nieuwe initiatieven komen, die daadwerkelijk leiden tot sanering. In het voorstel werden diverse, nader uit te werken maatregelen opgevoerd. Bij de meerderheid van de partijen, aangesloten bij de Kantorentop, bleek echter weinig bereidwilligheid om een dergelijke commissaris' echte doorzettingsmacht te geven om door bestaande rolverdelingen en verhoudingen heen te breken. Wel was er draagvlak voor een soort van 'aanjager' en/of boegbeeld. Echter, zo'n aanjager en/of boegbeeld kan niet effectief zijn/haar werk doen zonder passende (beleids-)instrumenten die de kantorenmarkt weer sneller gezond kunnen krijgen. Partijen werden het wél eens om scherper te monitoren op de uitvoering van de afspraken uit het kantorenconvenant; elkaar scherper vanuit ieders rol aan te spreken op wat een ieder daadwerkelijk gepresteerd heeft; en de behaalde resultaten in de praktijk beter cijfermatig te monitoren.
Aan het eind van het jaar kwam een verslag beschikbaar van individuele gesprekken met alle

betrokken partijen. Kern van de problematiek bleef dat de leegstand van kantoren in NL nog steeds groeit. Bij het aanpakken van de kantorenleegstand blijkt dat de markt steeds meer zijn werk gaat doen (transformatie naar andere functies neemt beduidend toe; nieuwbouw buiten de toplocaties is er vrijwel niet, hier en daar wordt ook gesloopt). Maar er blijkt ook dat de markt het niet alleen kan oplossen. Overheden voeren echter nog te weinig ruimtelijke regie. De hoeveelheid 'harde' plancapaciteit wordt wel ingeperkt, maar zelfs de overblijvende capaciteit is nog enorm groot en zou kunnen leiden tot een nog veel grotere leegstand in de kantorenmarkt als de nieuwbouw van kantoren weer zou beginnen. Het sterke punt van het landelijk kantorenconvenant is dat het markt- en overheidspartijen bij elkaar heeft gebracht. De ruimtelijke beleidskaders, die met name vanuit de markt worden gewenst, zijn er (nog) niet in ieder kantorenregio. De vrees bij overheden voor planschade bij het reduceren van planvoorraad is echter aanzienlijk minder geworden. De transparantie van de vastgoedmarkt is vergroot. Beleggers verduurzamen, transformeren en zijn doordrongen van noodzaak tot sloop. Nieuwe kantoorontwikkelingen door ontwikkelaars zijn zeer fors teruggelopen en ook daar doet de markt zijn werk. Toch dienen ook volgens ontwikkelaars (decentrale) overheden meer ruimtelijke regie over kantorenlocaties te voeren. Want als gemeenten en/of provincies hun planvoorraad voor nieuwe kantoren niet terugbrengen, dan is de kans reëel dat ontwikkelaars in de toekomst toch nieuwe kantoren gaan ontwikkelen op nieuwe uitleglocaties. Vastgoedfinanciers treffen voorzieningen. Financieringsvoorstellen voor nieuwbouw van kantoren worden getoetst aan het kantorenconvenant. Er wordt in (bestaande) financieringsrelaties actief meegedacht over het probleem van leegstand en mogelijke oplossingen. Mits er marktvraag is staan vastgoed financiers positief tegenover financiering van verduurzaming en transformatie op leegstandslocaties. Gebruikers kiezen minder vanzelfsprekend voor nieuwbouw en zijn zich meer bewust van de maatschappelijk impact van een keuze tot nieuwbouw in plaats van vernieuwbouw/ renovatie van bestaande kantoren.

1.3.2 Utrechtse Aanpak Kantorenleegstand

IVBN acht de Utrechtse aanpak om plancapaciteit te reduceren als zeer goed voorbeeld voor andere provincies. In februari hebben de Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand vastgesteld. Daarmee is besloten dat de provincie de overcapaciteit aan nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren sterk wil terugdringen met de inzet van een provinciaal inpassingsplan, voorafgegaan door een Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) waarin de planreductie wordt aangekondigd. Als cijfermatige onderlegger voor de TSK heeft de Stec Groep in 2015 een Kantorenmarktonderzoek uitgevoerd. Daartoe heeft de Stec Groep gedurende 2015 meerdere bijeenkomsten met marktpartijen georganiseerd, waarbij ook IVBN een actief participant was. Medio december presenteerde de provincie Utrecht zowel het Kantorenmarktonderzoek als de TSK gepresenteerd. Daarin kondigt de provincie Utrecht aan van de 4,3 miljoen m² aan kantoorprojecten in de provincie Utrecht er 2,2 miljoen m² te schrappen. Begin 2016 zullen provinciale staten van Utrecht de TSK naar verwachting formeel vaststellen.

1.3.3 De kantoorvernieuwers veroveren Nederland!

Op 26 maart 2015 organiseerde de NEPROM met steun van de brancheorganisaties die participeren in de Kantorentop, waaronder IVBN, een kennisbijeenkomst voor iedereen die betrokken is bij de kantorenmarkt: professionals en bestuurders in dienst van gemeenten, provincies, Rijk, beleggers, architecten, makelaars, stedenbouwkundigen, adviseurs en projectontwikkelaars. De bijeenkomst bestond uit een plenair gedeelte – met o.a. een presentatie van Johan Buijs over het HNK-concept – en na de pauze waren er verschillende workshops waar 'kantoorvernieuwers' hun kennis en inzichten deelden en vertelden hoe zij in de praktijk werken aan concrete oplossingen en hoe alle partijen daar

uiteindelijk van profiteren. Gezien de hoge opkomst sprak het vernieuwende karakter van het event en de diversiteit aan workshops de deelnemers erg aan.

1.4 Ronde Tafel overleg met DNB en AFM

1.4.1 Het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT)

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 heeft dat register vorm en inhoud gekregen in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT). In de maart en later in de decemberbijeenkomst van de Ronde Tafel kon verslag worden gedaan van de voortgang van het NRVT.
Het NRVT moet de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur bewaken, waarborgen en bevorderen. Het NRVT dient immers het publiek belang van vastgoedwaarderingen. Volgens het NRVT wordt ieder jaar vastgoed gewaardeerd met een totale geschatte waarde van ruim 500 miljard euro. Het NRVT registreert vastgoedtaxateurs in vier Kamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ). Het NRVT kent een eigen centraal tuchtrechtstelsel en zal ook doorlopend toezicht houden op de integriteit en de kwaliteit van de ingeschreven taxateurs.
Ieder van de vier werkkamers van het NRVT heeft een eigen Expertcommissie. Inhoudsdeskundigen die lid zijn van deze Expertcommissies hebben de taak om ontwikkelingen te signaleren en die eventueel door te vertalen naar de reglementen en richtlijnen op hun deelgebied. De Expertcommissies leggen hun voorstellen ter besluitvorming voor aan de Centrale Raad. Besluiten van de Centrale Raad dienen vervolgens te worden bekrachtigd door het Bestuur. De Centrale Raad is verantwoordelijk voor de toetsing en besluitvorming ten aanzien van voorstellen van de Expertcommissies. Daarbij toetst de Centrale Raad zowel het inhoudelijke als het maatschappelijke draagvlak van de voorstellen. Onder voorzitterschap van een onafhankelijk voorzitter functioneert de Raad met een brede groep van stemgerechtigde leden en buiten vergadering te consulterende leden. Vanuit de ledenkring van IVBN heeft Johan Iemhoff (Bouwinvest) plaatsgenomen in de Centrale Raad met Bauke Robijn (SPF) als zijn vaste vervanger. IVBN heeft haar leden geadviseerd na te gaan of de door de leden ingeschakelde taxateurs ingeschreven zijn bij he NRVT.

1.4.2 Register met vastgoedtransacties

In het door AFM en DNB georganiseerde Vastgoed Ronde Tafel overleg van december is besloten dat het Kadaster en de Stichting Vastgoeddata (StiVAD) aan een register voor vastgoedtransacties gaan werken. Doel van het register is om taxateurs solide en onderbouwde marktreferenties te kunnen verstrekken, zodat de kwaliteit van taxaties verder toeneemt en de kans op fraude afneemt. Het register zal te raadplegen zijn door taxateurs die ingeschreven staan bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (met specialisatie op Groot Zakelijk Vastgoed) van het NRVT en die aan de kwalificaties voldoen zoals onafhankelijkheid en deskundigheid. Het besloten transactieregister zal, net als het (ook) besloten KLIC (WION) register voor kabels en leidingen, ondergebracht worden bij het Kadaster. AFM en DNB ondersteunen een wettelijke verplichting voor het melden van vastgoedtransacties. Het is de bedoeling dat het register in een wet verankerd wordt. In de toekomst moeten alle vastgoedeigenaren bij een vastgoedtransactie (= aan- en verkoop) tenminste een zevental basale transactiedata aan het (besloten) register leveren, alvorens de transactie in het (openbare) Kadaster wordt ingeschreven. Naast de koopsom van een vastgoedobject (die uiteraard ook gewoon in het openbare Kadaster wordt geregistreerd) moet aan het besloten register ook worden

geleverd het aantal m2 (conform NEN 2580 en/of de Basisregistratie Gebouwen); de effectieve bruto contractuele huur (dus de huur na verrekening voor incentives, maar vóór aftrek van de exploitatiekosten), de gemiddelde (gewogen) resterende looptijd van huurovereenkomst(en) indien het vastgoedobject wordt verhuurd én een typering van de vastgoedtransactie (juridische of economische levering, solitaire aan- of verkoop of onderdeel van een portefeuille) en bijvoorbeeld of sprake is van een gedwongen (executie-) verkoop. Waarschijnlijk zal er een ondergrens van bijvoorbeeld € 2,5 miljoen worden gehanteerd. De levering van deze data zal moeten plaatsvinden tijdens de notariële levering van het vastgoedobject.
De Stichting Vastgoeddata verzamelt al sinds 2011 -op vrijwillige basis- gekwalificeerde vastgoed-transactiedata van met name institutionele vastgoedbeleggers. Inmiddels doen ook enkele woningcorporaties mee. Op 1 januari 2016 waren er 1.013 beleggingstransacties bij het centrale StiVAD register gemeld; deze transacties vertegenwoordigen een volume van ruim € 9,2 miljard (koopsommen vrij op naam). In 2015 zijn 416 transacties gemeld met een volume van ruim € 4 miljard. Deze data hebben betrekking op circa 25%-30% van de Nederlandse vastgoedtransacties. In internationale vergelijking is dat een zeer hoge mate van transparantie.
Toch bestaat in de Nederlandse vastgoedsector bij een groot aantal partijen de wens om meer informatie rond vastgoedtransacties te registreren om daarmee voor taxateurs een meer volledig marktinzicht te kunnen bieden zodat de kwaliteit van de taxaties verder verbetert. Taxateurs worden door het register ook onafhankelijker van makelaars in het verkrijgen van marktreferenties.
Vrijwel alle bij de Vastgoed Ronde Tafel betrokken partijen zijn van mening dat een wettelijke verplichting om een aantal basale gegevens van een vastgoedtransactie te melden aan een specifiek voor bedrijfsmatige taxateurs toegankelijk register een goede zaak is omdat het de kwaliteit van taxaties sterk kan bevorderen en om de Nederlandse vastgoedmarkt beter te laten functioneren. Daardoor blijft Nederland ook aantrekkelijk voor buitenlandse investeerders in vastgoed.

1.5 Warmtewet

In 2015 bleef er grote onduidelijkheid bestaan over de toepassing van de Warmtewet, die vanaf 2003 in de Tweede Kamer was voorgesteld om consumenten te beschermen tegen mogelijk te hoge prijsvorming bij door commerciële energieleveranciers geëxploiteerde (stads)warmtenetten. Pas in 2014 werden door de minister van EZ in de Warmtewet echter ook expliciet inpandige leidingstelsels met gebouwgebonden installaties van commerciële verhuurders betrokken. Dit soort gebouwgebonden installaties in commerciële verhuur passen echter niet onder de Warmtewet die is toegesneden op de situatie van een aan stadsverwarming gebonden consument. IVBN heeft daarom in 2014 als in 2015 zowel vanuit de professionele woningverhuur als vanuit de verhuur van commerciële ruimten een intensieve lobby gevoerd bij zowel het parlement als bij het ministerie en daarin benadrukt dat de Warmtewet bij verhuurders tot grote problemen leidt. In de gezamenlijke lobby met andere eigenaren, verenigd in Vastgoedbelang en Forumvast is schriftelijke inbreng geleverd voor een hoorzitting in de Tweede Kamer op 4 februari. In die hoorzitting in de Tweede Kamer was ook ACM betrokken. ACM stelde in haar inbreng dat de Warmtewet zeer onduidelijke definities kent. Voorts werd in die inbreng de vraag opgeworpen of de wet niet alleen van toepassing zou moeten zijn op 'de leverancier van stadsverwarming die de feitelijke warmteactiviteiten verricht'. Tevens vroeg ACM zich af welke consumenten nu beschermd moeten worden. Bij bijvoorbeeld verzorgingshuizen en kantoren bestaan er bij ACM grote vraagtekens.
In juli 2015 kwam ACTAL, de regeldruk-waakhond van de overheid, na een langdurig onderzoek met een helder advies over de Warmtewet. ACTAL adviseert de minister de reikwijdte van de wet per direct in te perken voor alle kleine leveranciers, en niet te wachten tot de herziening van de wet die

pas voor 2017 is voorzien. Het ACTAL-advies was een enorme ondersteuning van de lobby van IVBN samen met Vastgoedbelang, Forumvast en VGM NL. De minister van EZ erkende in reactie op het ACTAL-advies onder andere de problematiek bij commerciële verhuur en kondigde in 2015 tevens aan de Warmtewet versneld en fundamenteel te willen herzien. De verduurzamingsdoelstellingen uit de in 2015 verschenen warmtevisie van de minister worden door de Warmtewet ondermijnd, omdat de wet geen rekening houdt met de vele situaties van kleinschalige duurzame warmte-initiatieven waarvoor de Warmtewet geen investeringskader biedt.
In opdracht van EZ startte ECORYS in 2015 een onderzoek naar de 'rendementen in de warmteleverings-markt', waaruit eind 2015 bleek dat deze rendementen alleen bij de primaire warmte- en energie-leveranciers goed vast te stellen zijn. Verhuurders hebben immers de verhuur van vastgoed als primaire economische activiteit en hebben geen verdienmodel op energie/warmtelevering. Volgens ECORYS was het rendement bij energieleveranciers overigens aan de onderkant van de bandbreedte van wat ECORYS als redelijk 'rendement' op warmtelevering ziet. Bij 'kleine leveranciers' was het door ECORYS vastgestelde rendement zelfs negatief (-6,2%).
In opdracht van EZ startte ECORYS tevens een onderzoek waarin de Warmtewet geëvalueerd zou worden en waarbij Ecorys een eigen zienswijze mocht geven over een toekomstig 'marktmodel voor de warmtemarkt'. In het kader van dat onderzoek had ECORYS bijeenkomsten voor een keur aan partijen georganiseerd (totaal meer dan 30 organisaties). Al deze organisaties (variërend van energieleveranciers, afnemers van stadswarmte, banken, adviseurs, installateurs en milieuorganisaties) hebben in verschillende bijeenkomsten kritiek geuit op de Warmtewet. Ook koepels van vastgoedeigenaren (Aedes, Vastgoedbelang, IVBN, Actiz, Kences) en beheerders (VGM NL) waren voor een tweetal bijeenkomsten uitgenodigd en hebben hun bezwaren bij het betrekken van gebouwgebonden installaties bij ECORYS neergelegd. Er is specifiek ook nog aandacht gevraagd voor de commerciële verhuur met gebouwgebonden installaties, waarbij geen sprake is van gebonden consumenten. Begin 2016 kwam het rapport met adviezen aan EZ beschikbaar. Voor verhuurders is het rapport echter helaas ambivalent: Ecorys stelt aan de ene kant dat de Warmtewet nieuwe en bestaande kleinschalige warmte-initiatieven onmogelijk maakt, zoals IVBN naar voren heeft gebracht. Aan de andere kant adviseert Ecorys echter aan EZ om de Warmtewet nog breder van toepassing te laten zijn, waardoor verhuurders die in hun gebouw warmte opwekken toch onder de Warmtewet zouden moeten vallen, waarmee IVBN het volstrekt oneens is. Het Ministerie van EZ komt in de loop van 2016 met een nieuw wetsvoorstel.

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2015

2.1 Vernieuwing en innovatie

In het kader van vernieuwing en innovatie vonden er in 2015 verschillende sessies plaats. Zo was Maarten Hajer, directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), gastspreker op de themabijeenkomst bij de IVBN Scriptieprijs 2015. Zijn bijdrage stond vooral in het teken van de toekomst van klimaat en energie en de rol van de vastgoedsector hierbij. Om verder vorm te geven aan de innovatieagenda is er ook een sessie georganiseerd met Yuri van Geest van de Singularity University. Hij liet zien welke (technologische) ontwikkelingen kunnen worden verwacht de komende jaren en wat dit betekent voor onder andere de huidige businessmodellen in de vastgoedsector. Hij illustreerde dit aan de hand van 'exponentiële organisaties': organisaties die beter, sneller en goedkoper zijn dan de (traditionele) lineaire organisaties.

2.2 Zorgvastgoed

2.2.1 Publicatie zorgvastgoed

In april werd een studie van EIB en MSCI (in opdracht van IVBN) gepresenteerd tijdens een gezamenlijke bijeenkomst met PropertyNL. Het rapport laat zien dat wanneer de omstandigheden verder verbeteren zorgvastgoed kan uitgroeien tot een volwaardige categorie in de vastgoedportefeuille van institutionele beleggers. Zo biedt een terugtrekkende overheid meer ruimte voor beleggers om toe te treden. In combinatie met een aantrekkende vraag – en een verouderd aanbod – maakt dat zorgvastgoed tot een interessante (groei)markt. In het onderzoek is de markt voor zorgvastgoed gedefinieerd en verder verkend. Tijdens de bijeenkomst waren er bijdrages van EIB en MSCI, Laurens, PwC en een paneldiscussie met IVBN-leden AMVEST, Bouwinvest en Syntrus Achmea Real Estate & Finance.

2.2.2 Topontmoeting

Begin november organiseerden Bouwend Nederland, Aedes, IVBN en NEPROM een (jaarlijks terugkerende) topontmoeting, gericht op het bestuurdersniveau van hun achterbannen. Zo'n 80 beslissers uit de corporatie-, bouw-, vastgoed en zorgsector waren in het Bouwhuis in Zoetermeer bij elkaar gekomen. Thema van deze topontmoeting was de scheiding van zorg en wonen en de extramuralisering. Centrale conclusie was dat de nieuwe generatie ouderen zelf bepaalt wat ze wil en dat je als ontwikkelaar, belegger, bouwer, corporatie of zorgverlener er maar beter voor kan zorgen dat je daar een goed product op maat levert, anders ben je 'out of business'. Er waren drie inleiders: professor Guus van Montfort (voorzitter ActiZ, de branchevereniging voor zorgondernemers), Peter Boerenfijn, directeur /bestuurder van Habion (gespecialiseerd in ouderenhuisvesting met een zorg- en dienstenaanbod) en Jeroen Hermus, associate director Healthcare van CBRE Nederland. Daarna waren er zeven verschillende gesprekstafels over diverse onderwerpen, gerelateerd aan zorgvastgoed.

2.3 Bevordering integriteit

2.3.1 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.
Gedurende het jaar 2015 zijn géén meldingen inzake misstanden of ernstige integriteitsincidenten over een van de leden van IVBN bij de CvTI binnengekomen. De CvTI heeft in 2015 vier maal vergaderd. De CvTI adviseerde het bestuur over twee lidmaatschapsaanvragen. Daarnaast heeft de CvTI voor het tweede jaar op rij een geaggregeerde en geanonimiseerde opgave bij de leden opgevraagd, ditmaal van de incidenten die in 2014 bij de leden in het eigen (bedrijfsinterne) incidentenregister zijn genoteerd. Hierover is aan de leden teruggekoppeld. Deze opvraag wordt jaarlijks herhaald.

2.3.2 Integriteitsbijeenkomst RICS-NeVaP-IVBN-VGMNL

Op 19 november organiseerden RICS, NeVaP, IVBN en VGM NL voor de tweede keer gezamenlijk dé jaarlijkse integriteitsbijeenkomst voor de vastgoedsector, dit jaar getiteld: "Macht & Integriteit:

hoe gaat u ermee om?". De ruim 200 deelnemers hingen aan de lippen van zowel Oscar David (auteur van het boek "Macht! Van instinct tot integriteit") en Ruben van Zwieten (predikant op de Zuidas en lid van de Monitoring Commissie Code Banken). Door jaarlijks met elkaar over dit onderwerp kennis en ervaring te blijven uitwisselen, blijft het belang van integer handelen actueel. De hele sector is immers gebaat bij integere organisaties en integere collega's en concullega's. De vier brancheorganisaties streven ernaar in 2016 weer een uniek en veelzijdig programma neer te zetten en zo de succesvolle edities van afgelopen jaren te herhalen.

2.3.3 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV)

De deelnemers aan het IOV zijn Bouwend Nederland, IVBN, de NEPROM, de NVM, VGM NL, Aedes, FGH Bank (namens de vastgoedfinanciers) en Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).
Het IOV werkt sinds de oprichting in 2009 intensief en niet-vrijblijvend samen met de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed, die de rijksoverheid toen ook oprichtte. Formeel beëindigde deze regiegroep haar werkzaamheden eind 2014. In het verslagjaar bleef echter het contact met de verschillende overheidsdiensten bestaan en werd gezocht naar een voortzetting. Afgesproken werd dat er vervolgbijeenkomsten zullen worden georganiseerd, terwijl er ook nog enkele zaken zullen worden afgewerkt. In een ontmoeting met de (nieuw aangetreden) minister van V&J in januari 2016 onderstreepte de heer Van der Steur het belang van samenwerking en overleg tussen overheidsdiensten en de vastgoedsector vanwege het grote wederzijdse belang van integriteit in de vastgoedsector. Er werden afspraken gemaakt om via een wetswijziging het verplicht te stellen dat bepaalde basale gegevens over vastgoedtransacties in een (besloten) register moeten worden gemeld om daarmee taxateurs van betere marktinformatie te voorzien en tevens om bij een 'mandje' vastgoed te regelen dat er een toedeling komt van de individuele waarden van de objecten. Ook werd de afspraak gemaakt in 2016 een bijeenkomst te organiseren tussen de verschillende meldpunten bij de branche-organisaties en de betrokken overheidsdiensten.
De samenwerking binnen het IOV heeft (ook) IVBN veel opgeleverd. Voorbeelden: het vragen van een Verklaring omtrent het Gedrag (VOG) is gemeengoed geworden binnen de sector in het kader van 'ken uw klant'; er is een netwerk van meldpunten ontstaan in de brede sector waar niet-integer gedrag kan worden gemeld; gezamenlijk zijn stappen gezet om misbruik van vastgoedtransacties moeilijker te maken, bijvoorbeeld door de tussenliggende persoon bij ABC-transacties te registreren of een waardetoedeling te laten opstellen bij verkoop van een 'mandje' vastgoed; er is een gezamenlijke beschrijving van de vele maatregelen die er door de verschillende, bij transacties betrokken partijen worden genomen om te komen tot een integere transactie; en om de personen of partijen 'achter' een BV te kunnen laten onderzoeken, komt er een Centraal Aandeelhoudersregister.

2.4 Bevordering transparantie en taxaties

Op de Provada in juni organiseerden IVBN, ASRE en stichting ROZ Vastgoedindex een bijeenkomst die in het teken stond van een onderzoek naar de taxateurswissel. Onder leiding van Peter van Gool waren er bijdrages van Ytzen van der Werf en Fred Huibers namens de ASRE, Jur Niemeijer (a.s.r. vastgoed vermogensbeheer), Johan Iemhoff (Bouwinvest), Altera Vastgoed (Kees van der Meulen), JLL (Arnold de Bue) en Colliers (Niels Bloem). Na een interessante discussie werd afgesloten met aanbevelingen uiteenlopend van meer gebruik van eenduidige modellen en definities tot meer focus op de kwaliteit van marktreferenties.

2.5 Researchseminar business analytics

Het jaarlijkse researchseminar stond dit jaar in het teken van business analytics. Deze bijeenkomst van IVBN en VBA met als partners de ASRE, de VOGON en de stichting ROZ Vastgoedindex werd dit jaar in samenwerking met TIAS georganiseerd. Onder leiding van dagvoorzitter Dirk Brounen (TIAS) lieten Gertjan Slob (Locatus), Huib Vaessen (Kempen & Co) en Maarten Donkers (FGH Bank) zien hoe modellen en dashboards gebaseerd op 'big data' worden gebruikt in de vastgoedsector.

3. IVBN als platform in 2015

3.1 Werkgroep woningen

De werkgroep Woningen is onder leiding van IVBN-bestuurslid Dick van Hal in 2015 vier maal bijeengekomen. In 2015 is door de werkgroep veel gesproken over het ontbreken van geschikt beleggingsproduct in de vrije sector. In het kader van het onderzoek stedelijk wonen van de Provincie Zuid-Holland heeft de werkgroep een omgekeerd bidbook opgesteld. In het omgekeerd bidbook wordt aan gemeenten een beeld gegeven van wat institutionele beleggers nodig hebben om versneld méér in vrije sector huurwoningen (met huurprijzen tussen de €700 en €1000) te kunnen investeren. De werkgroep heeft herhaaldelijk gesproken over de (uitvoering) van het toekomstige en huidige huurbeleid, inclusief de omgang met het nieuwe WWS dat per 1 oktober inwerking trad. Door het WWS, dat op wens van de politiek is aangepast, kunnen woningen op betere locaties een iets hogere maximale huur krijgen. Daarnaast is in de werkgroep stilgestaan bij de cijfers over de huurmarkt of initiatieven die daarvoor waren gelanceerd (zoals de MSCI database vrije sector huur, de VGM Benchmark en de database bij NVM/Funda en VGM NL met ook gegevens van beleggers). Voorts kwam het corporatiedossier, verhuurkostenproblematiek van bemiddelaars/beheerders en de IVBN-nieuwbouwenquête aan de orde. Ook is vanuit de IVBN-werkgroep een hennepinstructie (voor vastgoedmanagers) opgesteld, waarmee deze illegale en incidentele hennepkweek door huurders zoveel mogelijk voorkomen zal moeten worden.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep Winkels is onder voorzitterschap van Jan Willem Weissink in 2015 viermaal bijeengekomen. Het belangrijkste agendapunt was dit jaar steevast de Retailagenda (zie ook 1.2), met daarbinnen met name het huurrecht. Binnen de werkgroep werd verder gesproken over de Retaildeals (deals tussen retailers, eigenaren en overheid in bepaalde gemeenten) en de financiële bijdrage aan de Retailagenda vanuit vastgoed, en specifiek vanuit IVBN, om de Retailagenda te laten slagen.
Een onderwerp dat daarnaast meermaals werd geagendeerd betreft de ontwikkeling van een winkelcentra bezoekersaantallen index. Met behulp van deze Index kunnen (in eerste instantie alleen) IVBN-leden de bezoekersaantallen van hun centra op anonieme basis benchmarken met die van andere leden. De plannen hiervoor waren reeds in 2014 opgestart en in 2015 zijn hierin, onder leiding van StiVAD, forse vervolgstappen gezet. Andere onderwerpen waaraan meermaals aandacht is besteed zijn de Warmtewet, nieuwe wetgeving die VvE's verplicht een reservefonds te vormen, wetgeving stedelijke herverkaveling en de ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens

is in samenspraak met de werkgroep gestart met de ontwikkeling van een uniforme rubricering servicekosten winkels en een update van de Leidraad servicekosten winkelcentra (zie ook 1.2).

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren, met als voorzitter Johan Buijs, is in 2015 vier keer bijeen geweest. Besproken werd onder meer het systeem van verwijderingscertificaten, een voorstel van Vastgoed Belang uit de Kantorentop om kantoormeters uit de markt te halen. Eind van het jaar bleek dat IVBN, na actief over het systeem te hebben meegedacht met Vastgoed Belang en de NEPROM, dit voorstel helaas niet kon steunen. Verder kwam de Warmtewet meermaals ter sprake. Ook werd gediscussieerd hoe te reageren op het voornemen van een vijftal gemeenten om het OZB-gebruikersdeel naar eigenaren te verschuiven.
Belangrijk onderwerp was de toekomst van (beleggen in) de Nederlandse kantorenmarkt, nu enkele institutionele beleggers hun Nederlandse portefeuille deels of geheel afstoten. Er is in de Nederlandse beleggingsmarkt echter nog beslist ruimte voor goede kantoren op goede locaties en vanuit die optiek werden onderwerpen besproken zoals nieuwe kantoorconcepten, all-in huren en nieuwe taxatiemodellen. De werkgroep besloot begin 2016 aan de slag te gaan met een paper om (inter-) nationale beleggers te wijzen op de nog steeds bestaande kansen van beleggen in de Nederlandse kantorenmarkt anno 2016.
Onderwerpen die verder nog op de agenda stonden zijn het gebruik van het nieuwe ROZ-model Kantoren, de opvang van vluchtelingen door COA in leegstaande kantoren van IVBN-leden en wetgeving om de transformatie van kantoren naar (kleine) woningen te bevorderen. Met betrekking tot het laatste onderwerp heeft het bureau van IVBN getracht leden met leegstaande Kantoren te verbinden met leden uit de werkgroep Woningen die naarstig opzoek zijn naar nieuwe locaties.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

In de werkgroep Strategie & Research stonden onder andere de onderwerpen zorgvastgoed, effecten taxateurswissel en winkelmarkt. Verder is meegewerkt aan een onderzoek naar de béta door studenten van de Hogeschool Rotterdam en was er veel aandacht voor big data (zie ook researchseminar). Ook waren er een aantal presentaties waaronder Tristate, Calcasa en het Nationaal Onderzoeksprogramma Vastgoed (initiatief VOGON). Ook is een bijdrage geleverd aan de jaarlijkse bijeenkomst met uitreiking van de IVBN Scriptieprijs en het researchseminar. Verder is samen met de VBA een rondetafelbijeenkomst georganiseerd over de positie van vastgoed als asset class.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

In de werkgroep Duurzaamheid is het afgelopen jaar onder meer aandacht besteed aan een scenarioverkenning energiebesparing gebouwde omgeving door het ministerie van BZK, het Activiteitenbesluit (Wet Milieubeheer) en de erkende maatregelenlijst, een 'IVBN-webtool' met betrekking tot duurzaam inkopen, de GRESB-survey, de mogelijkheden voor de Energie Prestatie Keuring en monitoring en dataverzameling. Presentaties waren er van Brink Groep (over gebouwen met toekomstwaarde), ECN (over referentiebeelden en besparingspotentieel), Cofely (Energy Navigator) en De Ruijter Strategie (over de scenariostudie). Tevens werd een excursie georganiseerd

die in het teken stond van de Stroomversnelling met bijdrages van Portaal en BAM. Ook werd een bijdrage geleverd aan het Platform Duurzame Huisvesting.

3.6 Platform Techniek

Het platform techniek is in 2015 vier keer bijeengekomen. Op 3 maart was Vesteda IM in hun kantoor in Amsterdam gastheer en stond 'verduurzaming' op de agenda. Dhr. Kuijper (Energiesprong) en dhr. Martens (voorzitter kernteam 'Stroomversnelling') hebben die middag ter aftrap van de onderlinge discussie toelichting gegeven. Op 9 juni heeft bij ASR Vastgoed Vermogensbeheer in Utrecht een bijeenkomst plaatsgevonden, met na afloop een rondleiding (Fiona van 't Hullenaar, ASR) door hun nieuwe duurzame hoofdkantoor. Tijdens deze bijeenkomst stond de zorgplicht/ verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar op het programma met een inleiding door dhr. Geys (GBB). NSI heeft op 10 september in een nieuw HNK ('Utrecht Centraal') het platform rondgeleid. Tevens stond een onderlinge update van de omgang met de Warmtewet (toelichting door Alex Blaauwbroek van Syntrus Achmea Real Estate & Finance) op het programma en heeft het Rijksvastgoedbedrijf (Leonie van Ham) een toelichting gegeven op hun visie op de Service Level Agreement (SLA) en hun afrekening servicekosten. De vierde bijeenkomst van het platform vond plaats bij Bouwfonds IM in Hoevelaken, waar o.a. gesproken is over het ROZ-model (kantoren) vanuit perspectief van de technisch manager. Cornélie Arnouts en Christine van Lochem (Boekel) hebben een toelichting gegeven. Naar aanleiding van een verhaal van Remco Iburg (Prognotice) is in diezelfde bijeenkomst ook onderling gediscussieerd over de vastgoedstrategie in relatie tot het onderhoudsplan.

3.7 Platform CFO's

In 2015 is het platform CFO's drie keer bijeengekomen. Op 24 maart is bij Amvest gesproken over 'duurzaamheidsrapportage'. Dhr. Braaksma (Philips, senior director Sustainability and Integrated Reporting) is die middag ingegaan op de omgang van Philips met hun maatschappelijke verslaggeving. In juni heeft er bij Schiphol Real Estate een bijeenkomst plaatsgevonden over het gebruik en koppeling van data en het belang daarvan voor (het monitoren van) de vastgoed performance. De heren Van Opstal en Lee (Deloitte) spraken naast de koppeling van bedrijfsinterne 'small data' ook over de toepassingen van big data. In november stond bij gastheer Bouwinvest het onderwerp "accountantscontrole t.a.v. externe taxaties" centraal voor onderlinge discussie. Twee leden hebben ter aftrap van de inhoudelijke discussie een presentatie gegeven.

3.8 Platform Jong IVBN

Jong IVBN is het platform voor de jongere medewerkers van IVBN-leden. Doel is om 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 vastgoed-beleggingssector. De groep bestaat inmiddels uit 60 man, werkzaam bij 16 verschillende lidorganisaties. In 2015 zijn er drie activiteiten georganiseerd.

In april was er een projectbezoek aan de Markthal in Rotterdam. De twee IVBN-leden die de Markthal in belegging hebben genomen – de winkels zijn eigendom van Klépierre en de huurwoningen van Vesteda – verzorgden beide een interessante presentatie. Daarbij werd ingegaan op onder meer de ontwikkeling van de Markthal, de redenen waarom men dit project in belegging heeft genomen, de markt voor vrijesector huurwoningen in Rotterdam en de ervaringen met de Markthal tot nu toe. Uiteraard volgde na de presentaties een uitgebreide rondleiding door de Markthal en werd een modelwoning bekeken. Vervolgens vond in juni de traditionele zomerborrel plaats, dit keer in een nieuwe, bruisende stadswijk in Amsterdam: het Amstelkwartier. Verschillende IVBN-leden hebben daar inmiddels bezit. Er werd een bezoek gebracht aan Villa Mokum, een recent opgeleverd project van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Tot slot vond in november een gezamenlijk event met Jong RVB (Rijksgebouwendienst) plaats. Onder leiding van dagvoorzitter Wim van der Post (ASRE) gingen beslissers van zowel het Rijksvastgoedbedrijf als IVBN met elkaar in discussie rondom twee thema's waar beide partijen elkaar treffen: 'transparantie in de vastgoedmarkt' en 'verkoop 2.0'. Uiteraard werden ook de aanwezige jongeren actief betrokken: per thema moest men nadenken en discussiëren over een aantal stellingen en zich daarbij in de andere bloedgroep verplaatsen.

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 2015 twee keer bijeen gekomen. Er worden regelmatig externe sprekers uitgenodigd, zoals dit jaar Sylvie Bleker (autoriteit op het gebied van compliance en verbonden aan o.a. Deloitte en de VU Amsterdam) die een gastcollege gaf met als titel "Compliance moet staan als een huis". In de tweede bijeenkomst was het Adviespunt Klokkenluiders te gast, zij gaven een korte presentatie over het binnenkort wettelijk verplicht worden van het hebben van een klokkenluidersregeling. Met de aanwezige compliance officers wisselden zij zinvolle ervaringen uit. Als tweede onderwerp werd gesproken over "compliance onder de AIFMD en de rol van de bewaarder". Bewaarder Kit Coremans verzorgde een interessante presentatie over dit onderwerp.

3.10 Ledenbijeenkomsten

In februari werd de IVBN Scriptieprijs 2015 uitgereikt aan Ruud Boots (TU Delft, Real Estate & Housing) voor zijn onderzoek 'The in-transparency of the Amsterdam office market'. Een nominatieprijs ging naar Rick van Zon (TU/e, Real Estate Management & Development) voor zijn scriptie 'Clustering en de attractiviteit van kantoorlocaties'. In de aansluitende themabijeenkomst sprak Maarten Hajer (directeur Planbureau voor de Leefomgeving) over trends en innovaties die grote effecten hebben voor de vastgoedsector.

Ledenvergaderingen vonden plaats in april en september. In april introduceerden zich twee nieuwe leden (FGH Bank en VALAD) en werd vooral gesproken over de winkelmarkt (V&D, Retailagenda) en innovatie en de strategische agenda. In de ledenvergadering van september werd nieuw geassocieerd lid Wonam welkom geheten en stond integriteit centraal.

In plaats van een jaarlijkse (buitenlandse) studiereis werden twee werkbezoeken georganiseerd in Nederland: Utrecht in juni en Rotterdam in november. In Utrecht werden projecten bezocht en waren er bijdrages van Bouwinvest (Meysters Buiten), CBRE Global Investors (WTC Utrecht), a.s.r. (Leidsche Rijn), Klépierre (Hoog Catharijne), en NS Stations (Utrecht Centraal). Ook leverde de gemeente Utrecht een bijdrage en was er een informele ontmoeting met het college van B en W. Het werkbezoek in Rotterdam bestond uit projecten en bijdrages van Klépierre (Markthal), Bouwfonds IM (De Admiraliteit), Syntrus Achmea Real Estate & Finance (100Hoog en Lijnbaan), CBRE Global Investors (Delftse Poort), NS Stations (Rotterdam Centraal), Altera Vastgoed (Calypso) en SPF Beheer (Musa Katendrecht). Verder leverden OMA (Timmerhuis) en de gemeente Rotterdam een bijdrage.

4. Lijst met persberichten en publicaties

Lijst van persberichten

- **Voorburg, 3 december 2015**
  Geen nieuw, perifeer gelegen Factory Outlet Center in het noorden!
  Lees verder

- **Voorburg, 26 november 2015**
  Inzendingstermijn IVBN Scriptieprijs 2016 verlengd tot 8 december
  Lees verder

- **Voorburg, 12 november 2015**
  IVBN reageert over ophef over ABF-rapport over scheefwonen
  Lees verder

- **Voorburg, 11 november 2015**
  Prijsontwikkeling vrije sector huurwoningen volgt inflatie
  Lees verder

- **Leidschendam, 28 oktober 2015**
  Geen plaats voor nieuw outletcentrum
  Lees verder

- **Voorburg, 19 oktober 2015**
  IVBN-advies: doe in beginsel géén zaken (meer) met partijen met wie een schikking is getroffen
  Lees verder

- **Voorburg, 2 oktober 2015**
  Wonam lid van IVBN
  Lees verder

- **Voorburg, 23 september 2015**
  IVBN biedt “omgekeerd bidbook” aan gemeenten aan
  Lees verder

- **Voorburg, 5 augustus 2015**
  IVBN presenteert ‘omgekeerd bidbook’
  Lees verder

- **Voorburg, 3 juli 2015**
  IVBN opgelucht over nieuw systeem jaarlijkse huurverhoging
  Lees verder

- **Voorburg, 4 juni 2015**
  ACTAL adviseert om verhuurders per direct buiten de Warmtewet te brengen
  Lees verder

- **Voorburg, 4 juni 2015**
  Nieuw systeem huurverhoging woningen niet acceptabel voor institutionele beleggers
  Lees verder

- **Voorburg, 4 mei 2015**
  Meer mogelijkheden tot transformatie leegstaande kantoren en winkels tot woonruimte
  Lees verder

- **Voorburg, 14 april 2015**
  Rol institutionele vastgoedbelegger verandert
  Lees verder

- **Den Haag/Voorburg, 9 april 2015**
  Markt zorgvastgoed biedt perspectief voor beleggers
  Lees verder

- **Voorburg/Amsterdam, 17 maart 2015**
  Steun vanuit vastgoedsector voor EZ Retailagenda
  Lees verder

- **Voorburg, 9 maart 2015**
  IVBN: Autoriteit Woningcorporaties moet explicieter 'marktconformiteit' bewaken
  Lees verder

- **Voorburg, 5 maart 2015**
  VALAD Nederland lid van IVBN
  Lees verder

- **Amsterdam/Voorburg, 10 februari 2015**
  Winnaar IVBN Scriptieprijs Ruud Boots
  Lees verder

- **Voorburg, 5 februari 2015**
  Uitblijven van investeringen en ontbrekend toekomstperspectief oorzaken problemen V&D
  Lees verder

Lijst van publicaties

- **Oktober 2015**
  Vastgoedwijzer editie 2015 (via website)

- **Augustus 2015**
  Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor nieuwe vrije sector huur
  (het 'omgekeerde' bidbook)

- **April 2015**
  Beleggen in zorgvastgoed; studie van EIB en MSCI uitgevoerd in opdracht van IVBN

- **April 2015**
  Jaarbericht 2014

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-voorziter
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)

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

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

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

Yvette Klein
(bureaumanager/ secretaresse)

6. Ledenlijst per 31 december 2015

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

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

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

FGH Bank
Postbus 2244
3500 GE Utrecht
www.fghbank.nl

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

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

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

NSI
Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp
www.nsi.nl

TERUG NAAR INHOUDSOPGAVE

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

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

Timeos
Postbus 7855
1008 CA Amsterdam
www.timeos.nl

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

Valad
Postbus 75734
1070 AS Amsterdam
www.valad.nl

Vesteda
Postbus 75675
1070 AR Amsterdam
www.vesteda.com

Wereldhave
Postbus 75837
1118 ZZ Schiphol
www.wereldhave.com

Wonam
Postbus 69491
1060 CM Amsterdam
www.wonam.nl

7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31 december 2015

Werkgroep Woningen

D.J. van Hal, voorzitter	Bouwinvest Real Estate Investment Management
A.C. Maarse	Altera Vastgoed
P.F. Blijenburg	Altera Vastgoed
P. Rigter	Amvest
D. Wedding	Amvest
J. Visschedijk	Amvest
C. van Harten	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
E. Huijgen	Bouwfonds Investment Management
G. Pot	Bouwfonds Investment Management
M.B. de Bruine	Bouwinvest Real Estate Investment Management
A.M.A. Teunissen	Bouwinvest Real Estate Investment Management
L. Driessen	CBRE Global Investors
M. Esmeijer	DELA Vastgoed
C.J. Korver	Delta Lloyd Vastgoed
D.C. Verhagen	MN
M.W.J. Hofland	NEWOMIJ
J.G. Windhorst	SPF Beheer
J.W.J. Verheijen	Stienstra Beleggingen
N.A. van Wonderen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
E.C. van Langeveld	Vesteda Investment Management
C. van Duijvendijk-Koster	WONAM

Werkgroep Winkels

J.W.H. Weissink, voorzitter	Klépierre Management Nederland
R. Hogenes	Altera Vastgoed
E. van de Woestijne	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
J.C. van Haaren	Bouwfonds Investment Management
C. Boelhouwer	Bouwinvest Real Estate Investment Management
H. Nijmeijer	CBRE Global Investors
J. Verhoeven	DELA Vastgoed
R.M. Mastop	Delta Lloyd Vastgoed
C.E. Kievit-Droste	Klépierre Management Nederland
R. Roggeveen	MN
A. van der Duin	Nieuwe Steen Investments
C.F.N. Brenninkmeijer	REDEVCO Nederland
B.F.M. van Beers	SPF Beheer
R.S. Vierkant	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
O. Ambagtsheer	Unibail-Rodamco
B. Bakker	Wereldhave Management Nederland

Werkgroep Kantoren

J. Buijs, voorzitter	Nieuwe Steen Investments
W.J.H. Sturkenboom	Altera Vastgoed
J.P. Niemeijer	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

A.J.M. Spaninks	AXA Real Estate Investment Managers Nederland
E. van de Woestijne	Bouwfonds Investment Management
S.F. Jochims	Bouwinvest Real Estate Investment Management
F. Weber	CBRE Global Investors
J. Gaasenbeek	Delta Lloyd Vastgoed
P. Bischop	MN
R. van de Wetering	NEWOMIJ
J.A. Zeelen	Schiphol Real Estate
P. van der Zande	SPF Beheer
C. van Gent	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Duurzaamheid

D. Gort, voorzitter	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer B.V.
C.A.J. Nijboer	Altera Vastgoed NV
mw E. Eelman	Amvest
A. Reerink	Amvest
mw L. Butink	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer B.V.
S.F. Jochims	Bouwinvest Real Estate Investment Management
B. Korenberg	Bouwinvest Real Estate Investment Management
M. van der Spank	Bouwfonds Investment Management
mw C.A.J. Hendrikx MSRE	CBRE Global Investors
C. Treure	CBRE Global Investors
mw J. Verhoeven	DELA Vastgoed B.V.
mw J.Y. Constandse	Delta Lloyd Vastgoed B.V.
J. Kwisthout	Delta Lloyd Vastgoed B.V.
M. van Staveren	MN
M. Castelijn	NSI NV
D. Welling	Redevco BV
C.F.N. Brenninkmeijer	Redevco Nederland BV
R. Bakker	Redevco Nederland BV
J.A. Zeelen	Schiphol Real Estate BV
B.J. Robijn	SPF Beheer BV
R. Kalfsvel	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Strategie & Research

G.J.C. Verhoef (bestuurslid)	PGGM
M.R. van der Spek, voorzitter	PGGM
B.I. Louw	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer B.V.
C. van der Meulen	Altera Vastgoed NV
E. Evers	Amvest
K.I. Deana	Bouwfonds Investment Management
V. Khandekar	Bouwinvest Real Estate Investment Management
mw M.H. Bosma	Blue Sky Group
M. Hesp	CBRE Global Investors
M.M.H.M. Donkers	FGH Bank NV
mw H.M.A. Weijdemuller	SPF Beheer
B.J. Robijn	SPF Beheer

B. van der Gijp	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
R. Buytendijk	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
J. Darwinkel	Vetseda Investment Management bv

Platform CFO's

T.H. Lam, voorzitter	Amvest
C.J.M. van den Hoogen	Altera Vastgoed
H.D. de Haan	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
D. Gort	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
A.W. Rozendaal	Bouwfonds Investment Management
A. van Geet	Bouwinvest Real Estate Investment Management
E. Megens	DELA Vastgoed
D.P.C. Ochtman	NEWOMIJ
A. de Jong	Schiphol Real Estate
P. van Gool	SPF Beheer
C. Rombouts	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
G. Sieben	Unibail-Rodamco
M. Bax	VALAD
H. Pragt	Vesteda Investment Management

Platform Techniek

R. Schreudering, voorzitter	Bouwfonds Investment Management
J.J.P. Dellepoort	Amvest
H. Tenback	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
E.J. Dekkers	Bouwinvest Real Estate Investment Management
G. Stielstra	CBRE Global Investors
H. van Woerkom	CBRE Global Investors
A. Verhoog	CBRE Global Investors
K. Voet	Klépierre Management Nederland
P. Constandse	Delta Lloyd Vastgoed
J. Kwisthout	Delta Lloyd Vastgoed
G. van der Heiden	MN
P.G.J. van Andel	MN
D.C.H. Post	NEWOMIJ
D. van der Stoop	Nieuwe Steen Investments
R. Bakker	REDEVCO Nederland
J.A. Knoester	SPF Beheer
M. Geurtsen	SPF Beheer
J. Rutsen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
H. Doornbos	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
W. Moll	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
J. van der Hek	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
E. Hoes	Unibail-Rodamco
P.J.G. Scheepers	Vesteda Investment Management

Platform Integriteit

B.Y. Reidsma, voorzitter

C.J.M. van den Hoogen	Altera Vastgoed
J. Naber	Altera Vastgoed
J.D.M. van Hall	Amvest
E.G.J. van Lierop	a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
A.J.M. Spaninks	AXA Real Estate Investment Managers
H.J. Wapstra	Bouwfonds Investment Management
M. Kraijer	Bouwinvest Real Estate Investment Management
W. Verwijs	CBRE Global Investors
M. Bax	Corio Nederland
E. Megens	DELA Vastgoed
H.P. Laoh	Delta Lloyd Vastgoed
P.A. Dekkers	MN
F. van der Drift	Nieuwe Steen Investments
L Stikkelbroeck	Q-Park
C.F.N. Brenninkmeijer	Redevco
J. Fluit	SPF Beheer
M. Bos	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
J.A. Karstenberg	Vesteda Investment Management
V.P.J. Meijer	Wereldhave Management Nederland

Commissie van Toelating en Integriteit

E.A. Erenst, voorzitter
G.J. Jautze
O. Breur
M.L.J. de Jong
J. Hoekstra

Jaarbericht
2015

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

'Huize Middenburg'
Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg

Tel. 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl