



IVBN *Jaarbericht*



2016



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

MISSIE

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

Dat doen we door:

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

Profiel van de leden:

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

Profiel van de vereniging:

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

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Bijeenkomsten	9
1. Belangenbehartiging IVBN in 2016	11
1.1 Woningmarkt	11
1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt	11
1.1.2 Ontwikkelingen en beleid huurwoningmarkt	11
1.1.3 Huurmarkt cijfers (verhuurtransacties en huurprijsontwikkeling)	14
1.1.4 Overleg met gemeenten	14
1.1.5 Overleg met corporaties / De Vernieuwde Stad	15
1.2 Winkelmarkt	16
1.2.1 Retailagenda	16
1.2.2 Gesprek over V&D en andere noodlijdende winkelketens	17
1.2.3 IVBN paper "Investment in retail property in the Netherlands – a European perspective"	17
1.2.4 Rubricering servicekosten	18
1.2.5 FOC's Assen & Zoetermeer	18
1.2.6 Onderzoek naar consumentenbeleving in winkelgebieden	18
1.3 Kantorenmarkt	19
1.3.1 Kantorentop	19
1.3.2 IVBN paper "Investment in office property in the Netherlands – a European perspective"	19
1.3.3 Label C verplichting	20
1.4 Warmtewet - vervolg	20
1.5 Erfpachtwijziging Amsterdam	21
2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2016	21
2.1 Vernieuwing en innovatie	21
2.1.1 Themabijeenkomst innovatie	21
2.1.2 Workshop sensible data analytics	21
2.1.3 Smarter Real Estate Markets	22
2.2 Meer transparantie	22
2.2.1 Wettelijk register vastgoedtransacties	22
2.2.2 'Mandjesproblematiek'	22
2.2.3 StiVAD voor bezoekerstellingen winkelgebieden	23
2.3 Bevordering integriteit	23
2.3.1 Commissie van Toelating en Integriteit	23
2.3.2 Integriteitsbijeenkomst RICS-NeVaP-IVBN-VGMNL	24
2.3.3 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV)	24
2.4 Overig	25
2.4.1 Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)	25
2.4.2 Inbreng IVBN bij internetconsultatie Ladder	25

3. IVBN als platform in 2016	26
3.1 Werkgroep Woningen	26
3.2 Werkgroep Winkels	26
3.3 Werkgroep Kantoren	26
3.4 Werkgroep Strategie & Research	27
3.5 Werkgroep Duurzaamheid	27
3.6 Werkgroep Zorgvastgoed	27
3.7 Platform Techniek	27
3.8 Platform CFO's	28
3.9 Platform Jong IVBN	28
3.10 Platform Integriteit	29
3.11 Ledenbijeenkomsten	29
Ledenvergaderingen	29
IVBN Scriptieprijs 2016	30
Researchseminar vastgoedindex	30
4. Lijst met persberichten en publicaties	31
5. Samenstelling bestuur en bureau per 31 december 2016	33
6. Ledenlijst per 31 december 2016	34
7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31 december 2016	36

VOORWOORD

“Nederland staat er economisch en maatschappelijk goed voor, ook internationaal. Die positie is echter niet onbedreigd. We zullen de komende jaren extra moeten investeren om die goede uitgangspositie te kunnen benutten. Ook zullen we moeten anticiperen op snelle technologische veranderingen. Aan de orde zijn immers grote veranderingen in de samenleving: van fossiele naar duurzame energie, van analoog naar digitaal, van regionaal naar mondiaal, van ‘wegwerp’ naar ‘circulair’. Nederland zal de komende jaren weer fors moeten gaan investeren en institutionele vastgoedbeleggers kunnen daar daadwerkelijk aan bijdragen!” Zo begon de publicatie van IVBN, gericht op de verkiezingsprogramma’s, om duidelijk te maken dat institutionele vastgoedbeleggers een grote bijdrage kunnen leveren aan de investeringen die Nederland moet doen, zowel in de woningmarkt, de winkelmarkt als de kantorenmarkt. De publicatie werd in augustus onder de aandacht gebracht van de verschillende politieke partijen en betrokken Kamerleden.

In de woningmarkt werd in 2016 door de leden van IVBN heel veel extra geïnvesteerd. Bijna alle woningen in bezit van institutionele beleggers worden overigens verhuurd in hun traditionele kernsegment – het middenhuursegment – dat loopt tussen de €600 - €1000 en in de grotere steden tot €1200. Slechts 6% van hun woningen wordt verhuurd boven de €1200. In de stedelijke groeiregio’s is een enorme vraag naar vrije sector huurwoningen tussen de €600 en €1000 / €1200. IVBN-leden hebben hun nieuwbouwproductie in de stedelijke groeiregio’s de laatste jaren al bijna kunnen verviervoudigen van 1500 in 2005 naar 7000 in 2016. Het aantal huurwoningen waarvoor opdracht is verleend (‘harde pijplijn’) om de komende 3-4 jaar te realiseren bedraagt al circa 25.000. Een verdere toename is realiseerbaar: er is veel kapitaal vanuit institutionele beleggers beschikbaar voor de Nederlandse woningmarkt dat hier kan landen en de economie een stevige impuls kan geven. Er is echter een groot gebrek aan locaties. Voor wat betreft de lobby richtte IVBN zich op een substantieel groter vrije sector huursegment door zowel nieuwbouw als verkoop van corporaties aan institutionele beleggers. Verlaging van de liberalisatiegrens maakt het voor beleggers weer mogelijk te investeren in het veelgevraagde segment tussen € 587 en € 711.

In de retailmarkt neemt de tweedeling toe tussen kansrijke en kansarme winkellocaties. Op de kansarme locaties is veel leegstand en dalen de huurprijzen sterk; op de kansrijke locaties is het beeld tegenovergesteld. IVBN is beducht dat er bij pensioenfondsen en verzekeraars, maar ook bij internationale retailers een negatief beeld kan gaan ontstaan over de Nederlandse winkelmarkt. Reden om in het najaar van 2016 een rapport uit te brengen ‘Investment in retail property in the Netherlands – a European perspective’. IVBN heeft een zeer actieve rol binnen de Retailagenda genomen met als twee belangrijkste doelen de huurmarkt flexibeler maken en de krimp van overtollige retailmeters organiseren. IVBN werkt hierbij samen met Vastgoed Belang. Helaas bleek aan het eind van 2016, begin 2017, dat het overleg tussen de detailhandel en vastgoed over de huurmarkt geen resultaat opleverde. Vastgoed is uitermate teleurgesteld, omdat samenwerking tussen retail- en vastgoedpartijen absoluut noodzakelijk is om het fysieke winkellandschap aantrekkelijk te maken en te houden en in te spelen op het veranderde consumentengedrag. Vastgoed heeft aan de minister van EZ gevraagd om met een procesvoorstel te komen, nu het onderhandelingsresultaat niet wordt geaccepteerd vanuit retail. De vastgoedsector vindt het van groot belang dat de overheid nu het voortouw neemt. Vastgoed dringt al jaren aan op aanpassing van het huurrecht, waarbij uitgangspunt is om zowel de investeringen van de verhuurder als die van de huurder te beschermen en tegelijk meer dynamiek mogelijk te maken en meer grip op het eigen vastgoed. Investeringen door beide partijen zijn immers noodzakelijk om winkelgebieden

aantrekkelijk te houden. Om te kunnen investeren hebben beide partijen echter meer zekerheid nodig dat hun investeringen renderen en kunnen worden afgeschreven. Het huurrecht winkelruimte werkt daarin belemmerend.

De kantorenmarkt vertoonde in 2016 een opvallend hoog percentage transformaties, waardoor de leegstand in een aantal regio's afnam. De vanaf 2014 dalende leegstand zette zich door in 2016 tot 12,5%. Er werd gelukkig nauwelijks nieuwbouw gerealiseerd buiten enkele specifieke toplocaties. Kantoorhuurders kiezen voor multifunctionele locaties, goed bereikbaar met het openbaar vervoer; voor kantoren waar service kan worden verleend en waar ontmoeting mogelijk is en voor prima en flexibele werkplekken binnen zo'n kantoorgebouw. IVBN startte medio 2016 met een studie naar de kantorenmarkt, ook weer met het oogmerk de negatieve teneur over de Nederlandse kantorenmarkt te doorbreken. Het IVBN-rapport "Investment in office property in the Netherlands – a European perspective", laat zien dat er zeker goede investeringskansen zijn in Nederland.

De marktontwikkelingen in de verschillende segmenten van de Nederlandse (institutionele) vastgoed-beleggingsmarkt waren overwegend positief. Het algemene rendement van de IPD Jaar Vastgoedindex¹ kwam over 2016 uit op 10,3% voor 'standing investments', met 5,1% 'income return' (direct rendement) en 5,0% 'capital growth' (waardeontwikkeling). De huurwoningen van institutionele beleggers in de index haalden een direct rendement van 4,4%. De investeringen in kantoren van institutionele beleggers in de index behaalden een direct rendement van 5,9%. Winkels haalden een totaal rendement van 5,5%, met als enige beleggingscategorie een negatieve waardeontwikkeling van 1,8%. De kapitaalswaarde van de IPD-index bedroeg over 2015 38 miljard (met iets meer dan 4000 objecten) waarvan 54% woningen, 22% winkels en 13% kantoren.

Belangen behartigen vergt meestal een lange adem en geduld, maar ook goede argumenten. Na een intensieve lobby, gestart in 2014, heeft IVBN, samen met Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast in dit verslagjaar eindelijk succes kunnen boeken inzake de Warmtewet. Het toen geïntroduceerde conceptwetsvoorstel bevatte grote knelpunten voor verhuurders waaronder een aparte afrekensystematiek met maximale prijzen die voor warmte levering zouden gaan gelden. Gelukkig heeft Economische Zaken dat nu ingezien en wijzigde EZ het concept wetsvoorstel. Voor IVBN c.s. was de belangrijkste dat verhuurders, die op basis van de huurovereenkomst hun huurders van warmte voorzien, van het overgrote deel van de bepalingen van de wet zijn uitgezonderd!

Eind 2016 is IVBN verhuisd naar het WTC in Den Haag. IVBN huurt daar kantoorruimte op de 21ste verdieping. De verhuizing van IVBN van Huize Middenburg in Voorburg naar het WTC vloeit voort uit de wens vanuit IVBN om een meer zakelijke en dynamische werkomgeving te kiezen. IVBN wil zich in het hart van zakelijk Den Haag vestigen, nóg dichterbij het parlement, de ministeries en allerlei andere voor IVBN belangrijke en invloedrijke organisaties. Daarnaast wil IVBN vanuit het WTC haar ledenkring beter bedienen en die locatie biedt de leden mogelijkheden

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

om elkaar formeel en informeel te ontmoeten, te werken en/of te eten. IVBN wil zoveel mogelijk professionele vastgoedbeleggers van dienst kunnen zijn. Het –vernieuwde- WTC is zeer goed bereikbaar zowel per auto als per openbaar vervoer en is, mede daardoor, uiterst duurzaam.



De vijf permante werkgroepen van IVBN (Woningen, Winkels, Kantoren, Duurzaamheid en Strategie & Research) functioneerden weer uitstekend. Ook de verschillende Platforms draaiden goed. Als vereniging maakte IVBN een uitstekend jaar door. Patrizia Nederland is per 1 mei lid geworden van IVBN; Eurocommercial Properties is per

1 mei geassocieerd lid geworden van IVBN. Binnen het bestuur werd Dirk Anbeek benoemd als bestuurslid van IVBN met als portefeuille Winkels. Hij is werkzaam bij Wereldhave vanaf juni 2009 en CEO sinds juli 2012.

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2016 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

Institutionele vastgoedbeleggers willen een bijdrage leveren aan de investeringen die Nederland moet doen

Samenvatting:

- Nederland staat er economisch en maatschappelijk goed voor, ook internationaal. Die positie is echter niet onbedreigd. We zullen de komende jaren extra moeten investeren om die goede uitgangspositie te kunnen benutten. Ook zullen we moeten anticiperen op snelle technologische veranderingen.
- Aan de orde zijn grote veranderingen in de samenleving: van fossiele naar duurzame energie, van analoog naar digitaal, van regionaal naar mondiaal, van 'wegwerp' naar 'circulair'.
- **Nederland zal de komende jaren weer fors moeten gaan investeren; institutionele vastgoedbeleggers kunnen daar daadwerkelijk aan bijdragen!**
- Nederland is met zijn internationale en unieke positionering, met zijn goede infrastructuur, met zijn groen en water, met zijn steden en dorpen, bij uitstek in staat om uit te groeien tot een Europese, groene en duurzame megacity.
- We moeten de verduurzaming van Nederland verder brengen: bestaand vastgoed kan bij energiebesparing en duurzame energieopwekking een veel grotere rol spelen.
- Een klein land als Nederland heeft behoefte aan een overheid die met een **strak Ruimtelijk Ordeningsbeleid** de met elkaar concurrerende ontwikkelingen stuurt of afremt, in het belang van het grotere geheel. Alleen op echte toplocaties mogen er nog nieuwe kantoren of winkels bij. Kies overal elders voor een saldo-nul benadering: geen nieuwe winkels of kantoren er meer bij als niet tenminste dezelfde hoeveelheid meters wordt opgeruimd.
- **Geen nieuwe kantoren of winkels meer in het groen** en terughoudend zijn met nieuwe, grootschalige woonwijken omdat we nieuwe woningen in de stedelijke omgeving (dus ook hoogbouw!) moeten bouwen.
- Voor de woningmarkt is essentieel **het toevoegen van markthuurwoningen tussen de koopwoningmarkt en de sociale voorraad**. Stel marktpartijen in staat om ook het huursegment tussen € 587 en € 711 sterk te vergroten! Verlaag daarom de liberalisatiegrens voor marktpartijen (naar € 587). Er kan dan ook weer huurwoningen vanaf die grens geïnvesteerd worden.
- Wijs meer bouwlocaties aan voor markthuurwoningen (met daarbij passende grondprijzen).
- Stel in ieder woningbouwplan een substantieel aandeel (25 tot 40%) markthuurwoningen vast.
- Stimuleer verkoop van duurdere, op de markt gerichte huurwoningen door woningcorporaties, zodat corporaties dan weer in nieuwe sociale huurwoningen, renovatie/verduurzaming van de bestaande voorraad en sociale zorgwoningen kunnen investeren. Met name werkende jongeren tot en met HBO niveau zoeken woonruimte in de stad. Ook ouderen die nu veelal in portiek- of etagewoningen zonder lift wonen, zoeken een levensloopbestendige woning, zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen.
- **Voor een gezonde winkelmarkt** gaat het om investeringen in kansrijke winkelgebieden, het organiseren van krimp op kansarme plekken, waarvoor duidelijke keuzes van overheden nodig zijn en meer evenwicht tussen de belangen van verhuurders en huurders in het huurbeleid bedrijfsruimte.
- De polarisatie op de kantorenmarkt wordt steeds groter: kansrijke locaties worden steeds sterker, terwijl kansarme locaties snel achteruitgaan en steeds meer leegstand kennen. Positief is dat de markt de afgelopen jaren zijn werk doet. De overheid kan echter helpen door een veel strakker kantorenbeleid te voeren en overbodige planvoorraad zoveel mogelijk te schrappen.



BIJEENKOMSTEN

Januari:

- IVBN en ASRE: discussiebijeenkomst bij ASRE over innovaties met professor Toni Sfirtsis.

Februari:

- IVBN/Neprom/Property NL: Congres Winkelvernieuwers: 'Food' de grote trekker; over vernieuwingen in winkelvastgoed, met als keynote Jaap Blokhuis, ceo van Multi en diverse workshops.
- IVBN, StiVad en Property NL: bijeenkomst over transparantie, data en waarderingen. Dagvoorzitter Peter van Gool (ASRE/UvA/SPF Beheer); sprekers Robin Goodchild (LaSalle); Pieter Jager (StiVAD); Cindy Rombouts (Syntrus Achmea Real Estate & Finance); Gerben Everts (AFM); Rogier van der Hijden (Calcasa) en een panel met daarin ook Dave Hendriks (Savills / RICS).
- IVBN-platform CFO's over 'BTW-vrijstelling' en IFRS16.

Maart:

- bijeenkomst over innovaties met als spreker Doug Herzbrun (Global Head of Research CBRE GI)
- Uitreiking IVBN Scriptieprijs 2016, met als winnaar Bernhard Schlepper, met zijn onderzoek 'Why listed equity real estate?'
- IVBN tekende in het Provinciehuis van Zuid-Holland de "Citydeal binnenstedelijk bouwen", net als het Rijk, de Provincie Zuid-Holland, Bouwend Nederland, Vastgoed Belang, Vereniging Deltametropool, Neprom, Watertorenberaad en Bank Nederlandse Gemeenten. IVBN had in dat kader het "Omgekeerd Biedboek" opgesteld: wat hebben institutionele beleggers nodig om versneld méér in vrij sector huur te kunnen investeren.

April:

- IVBN Platform Integriteit, waarin de compliance officers in de ledenkring bijeen komen.
- IVBN en NRW: ontbijtsessie waarin Mindlogyx de resultaten presenteerde van hun onderzoek naar beleving in winkelgebieden. Het onderzoek biedt richtlijnen voor winkelgebieden waarbij met name is gekeken naar de sociale behoeften van consumenten.

Mei:

- Jong IVBN bezoekt Amsterdam-Noord/Overhoeks/Toren A'dam.

Juni:

- IVBN geeft op het provinciehuis toelichting aan Zuid-Hollandse gemeenten over het 'omgekeerde biedboek'

Augustus:

- IVBN, VGM NL en TU Delft: bijeenkomst over comfort en energie in bestaande kantoorgebouwen; TU Delft presenteerde een interactieve online tool waarmee gebruikers meer comfort en energie efficiency uit hun bestaande gebouw kunnen halen.
- IVBN / PwC: workshop over 'sensible data analytics'. Met een dertigtal personen vanuit de leden werd gesproken over technologische vernieuwingen, door enkele inleiders vanuit PwC, Oracle, Risclarion en Vastgoeddata.

September:

- IVBN Platform Integriteit; o.a. een presentatie van de Stichting Integere Organisatie (SIO) door Maarten de Jong van Nyenrode (tevens CvTI-lid bij IVBN).
- IVBN Platform techniek september; bijeenkomst waarin 'verduurzaming' centraal stond. Het ministerie van BZK gaf een toelichting gegeven op de forse overheidsambities voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ook vanuit de praktijk van de vastgoedbelegger werden enkele geslaagde verduurzamingsprojecten in de woningbouw toegelicht.

Oktober:

- Meldpunten integriteit of fraude in de vastgoedsector en bij overheden
- IOV / overheden: een kennismaking tussen de meldpunten van de professionele bouw- en vastgoedbranches vanuit het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) en een 15-tal meldpunten bij verschillende overheden en overheidsdiensten.
- Researchseminar 11 oktober; op Nyenrode (Breukelen) vond het jaarlijkse researchseminar plaats dat dit jaar in het teken stond van 20 jaar Vastgoedindex. De Stichting ROZ Vastgoedindex presenteerde met trots een jubileumbundel. Aan de hand van verschillende lezingen werd teruggeblikt én vooruit gekeken naar de rol van de index.

November:

- Integriteitsevent RICS – NeVaP – IVBN – VGM NL in 'De Woonindustrie' te Nieuwegein. Onder leiding van dagvoorzitter Maarten Vermeulen gaven vier vooraanstaande sprekers, waaronder Joris Luyendijk en Marjorie Bos (compliance officer Syntrus Achmea Real Estate & Finance), een pitch om hun visie op integriteit naar voren te brengen.
- Event Jong IVBN & NEPROM New Gen om de nieuwe generaties beleggers en ontwikkelaars bekender te maken met elkaars 'werelden'.

1. Belangenbehartiging IVBN in 2016

1.1 Woningmarkt

In 2016 was sprake van een verder herstel van de Nederlandse woningmarkt, onder invloed van een groeiende economie. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in 2016 lag volgens het CBS (net als in 2015) hoger dan het dieptepunt van 2013. Onder invloed van economische en demografische trends blijft er een vraag bestaan naar nieuwe woningen in de stedelijke groeiregio's van Nederland. Er is daarbij echter steeds meer sprake van een tekort aan geschikte (binnenstedelijke) bouwlocaties, met name voor de verdere ontwikkeling van vrije sector huur met huurprijzen tussen de circa €700 en €1000 euro en in de grotere steden tot €1200 euro.

De politiek had ook in 2016 weer veel aandacht voor de woningmarkt en dan vooral voor de huurmarkt. Gedurende het jaar werd de hervormingsagenda van het kabinet Rutte/Asscher voor de woningmarkt verder uitgewerkt. Hoewel de grootste hervormingen al eerder in de regeerperiode hadden plaatsgevonden, kwam het kabinet nog wel met een aantal nadere voorstellen voor de huurmarkt. In het kabinetsbeleid, waardoor een grotere vrije huursector tot stand moet komen, kan IVBN zich op hoofdlijnen goed vinden.

1.1.1 Hervorming van de woningmarkt: naar een vrije sector huurmarkt

IVBN spant zich in voor een groter vrije sector huursegment. Met verdere hervormingen van de woningmarkt moet een groter vrije sector huursegment tot stand kunnen komen. Daarbij blijft een grote opgave dat er voldoende geschikte locaties beschikbaar komen voor vrije sector huur, waar met name in de stedelijke groeigebieden vraag naar is. Bij institutionele, particuliere en buitenlandse beleggers is veel investeringsvermogen voorhanden; er is echter nauwelijks investeringsaanbod aanwezig. Alleen met een verdere samenwerking tussen gemeenten, beleggers, corporaties en ontwikkelaars kan een verdere vergroting van het vrije sector segment (op lokaal niveau) plaatsvinden. IVBN en haar leden hebben dan ook in 2016 in verschillende (lokale en regionale) verbanden de verdere samenwerking met corporaties en gemeenten gezocht.

1.1.2 Ontwikkelingen en beleid huurwoningmarkt

In de eerste helft van 2016 heeft de Kamer het lang verwachte wetsvoorstel voor het nieuwe huurbeleid vanaf 1 juli 2017 behandeld. Er is door de Tweede Kamer een fors aantal wijzigingen in het kabinetsvoorstel aangebracht. Met het nieuwe huurbeleid kunnen alle verhuurders per individuele gereguleerde huurwoning een maximale huurverhoging van 2,5% boven inflatie hanteren. Voor hogere inkomens in de gereguleerde voorraad stemde de politiek opnieuw weer in met een jaarlijkse inkomenstoets (i.p.v. een driejarige inkomenstoets), waardoor hogere inkomens in de gereguleerde voorraad jaarlijks 4% boven inflatie aangezegd kunnen krijgen. Alleen voor de woningcorporaties gold (net als voorgaande jaren) nog een beperking: de totale huursom van sociale huurwoningen mag vanaf 2017 niet meer dan 1% stijgen. Vrijwel alle politieke partijen in de Tweede Kamer stemden in februari in met het door de Kamer aangepaste voorstel. Opvallend daarom was dat de SP in de Eerste Kamer zelfs nog een motie indiende om het huurbeleid voor particuliere en institutionele verhuurders toch te beperken tot 1% boven inflatie. IVBN nam contact op met enkele senatoren en reageerde met een brief aan de Eerste Kamer. Uiteindelijk stemde ook de Eerste Kamer met een overtuigende meerderheid in met het nieuwe huurbeleid.

Begin 2016 was minister Blok gekomen met nieuwe maatregelen voor aanpassing van het WWS voor kleine huurwoningen in de regio's Amsterdam en Utrecht. Met de aanpassing van het WWS voor een zeer specifiek segment kleine huurwoningen kunnen dergelijke woningen eerder in aanmerking komen voor liberalisering. IVBN heeft de zorg uitgesproken dat deze maatregelen bij nieuwbouw van dergelijke kleine woningen tot (nog) veel hogere grondopbrengsten voor gemeenten (en ontwikkelaars) zouden kunnen gaan leiden. Veel interesse leek er vanuit institutionele beleggers niet te zijn voor dergelijke kleine appartementen.

Tevens werd door de politiek een verruiming van tijdelijke huurcontracten geregeld. Daarover ontstond medio 2016 in kringen van professionele verhuurders opschudding omdat gedacht werd dat hierdoor de bestaande verhuurpraktijk van beleggers, die werken met contracten voor onbepaalde tijd met een minimumtermijn voor huurders, niet meer mogelijk zou zijn. Op verzoek van IVBN zijn Kamervragen gesteld over de interpretatie van het wetsvoorstel voor verruiming van tijdelijke contracten voor bepaalde tijd. De minister heeft in een Kamerbrief eind 2016 naar aanleiding van die Kamervragen nog eens bevestigd dat de wetswijziging geen afbreuk doet aan de bestaande verhuurpraktijk voor contracten van onbepaalde tijd.

In het kader van de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013, 2014 en 2015 heeft de Woonbond in augustus de Nederlandse Staat (Ministerie van Financiën/ Belastingdienst), Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en woningcorporatie De Key gedagvaard. De Woonbond heeft zich op het standpunt gesteld dat de Belastingdienst onrechtmatig gehandeld zou hebben in die jaren bij de verstrekking van inkomensindicaties. Verhuurders moesten deze immers bij de Belastingdienst aanvragen om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te kunnen voeren. Ook verhuurders zouden daardoor - volgens de Woonbond - onrechtmatig gehandeld hebben. Samen met Vastgoed Belang heeft IVBN een procesadvocaat ingeschakeld in deze zaak. Een uitspraak van de rechter moet nog volgen.

Medio 2016 vond een evaluatie plaats van de in 2013 ingevoerde verhuurderheffing voor gereguleerde huurwoningen onder de €711. IVBN heeft inbreng geleverd voor een 'ronde tafel' in de Tweede Kamer in het kader van deze evaluatie van de verhuurderheffing. Met de verhuurderheffing wilde de politiek oorspronkelijk de overmaat aan maatschappelijk bestemd vermogen bij de corporaties afkomen. Wat later werd vanuit de politiek gesteld dat de door de politiek mogelijk gemaakte verruiming van het jaarlijkse huurverhogingsbeleid zou worden afgeroomd. Daarna is door de politiek de heffing ook verdedigd vanuit ontvangen staatssteun (zoals geborgde leningen, goedkope grond en projectsubsidies) die woningcorporaties hadden ontvangen. De heffing is echter ook opgelegd aan institutionele beleggers, die in tegenstelling tot corporaties niet werken met staatssteun. IVBN heeft altijd een vrijwaring van de heffing bepleit voor institutionele beleggers. Ook tijdens die 'ronde tafel' bleek echter dat de politiek helaas wil vasthouden aan de heffing. Wel werd op wens van de politiek naar aanleiding van de 'ronde tafel' een aantal kleinere technische aanpassingen doorgevoerd (zoals een heffingsvermindering voor verhuurders van 50 in plaats van 10 huurwoningen). De heffing bleef daarmee echter gewoon overeind en werd mede door die kleinere technische aanpassingen op wens van de politiek zelfs beperkt verhoogd.

Voorts kwam de minister na de zomer met plannen voor modernisering van de werkwijze en met name de bekostiging van de Huurcommissie. De minister wilde eenzijdig bij de verhuurders een forse bezuiniging op de Huurcommissie neerleggen door hen voor de helft verantwoordelijk

te maken voor de kosten. Daar zijn niet alleen IVBN, Vastgoed Belang en Aedes, maar ook de Woonbond het zeer mee oneens. In een gezamenlijke brief hebben de vier organisaties onder andere laten doorklinken dat de complexe en omvangrijke wet- en regelgeving van de overheid juist zorgt voor talrijke geschillen. IVBN heeft tevens ingebracht dat de legesverhouding tussen huurder (€ 25) en verhuurder (€ 450) nu zeer onevenwichtig is en niet in verhouding staat tot het financiële belang dat de huurder bij zo'n kostbare Huurcommissie-zaak heeft. Nu het erop lijkt dat verhuurders moeten gaan meebetalen aan de Huurcommissie vinden de organisaties van verhuurders dat zij navenante invloed moeten krijgen op de bedrijfsvoering van de Huurcommissie. Wat IVBN betreft gaat het dan ook om het kunnen bepalen welke soort geschillen bij de Huurcommissie aangemeld kunnen worden en de hoogte van leges, mede afhankelijk van het financiële belang van het geschil. De in maart 2017 nieuw samengestelde Tweede Kamer zal over de bekostiging door verhuurders gaan beslissen.

Minister Blok heeft eind september een brief aan de Kamer gestuurd met nadere maatregelen die de ontwikkeling van de vrije sector huur moeten bevorderen. De minister roept in de brief gemeenten onder andere op om versneld geschikte locaties voor vrije sector huur ter beschikking te stellen. Ook noemt de minister de verkoop van niet-DAEB woningen aan beleggers. Voorts wil de minister regelen dat gemeenten vrije sector huur als aparte categorie in bestemmingsplannen kunnen opnemen. Tot slot kondigde de minister in die septemberbrief aan dat hij een "samenwerkingstafel middenhuur" wil instellen om versneld een impuls te geven aan de vergroting van de vrije sector en specifiek het segment tussen de €700 en €1000.

Eind september kwam de minister met een aankondiging van aanpassing van de verkoopregels voor corporaties. Uit onderzoek bleek onder andere dat de verkoopregels door corporaties en beleggers als complex en tijdrovend worden ervaren. Verkopen door corporaties aan (institutionele) beleggers vinden maar mondjesmaat plaats. Met de aanpassing van de verkoopregels komt onder andere de gemeentelijke instemmingsvereiste bij verkoop van geliberaliseerde huurwoningen - en onder strikte voorwaarden ook bij potentieel te liberaliseren huurwoningen - te vervallen. De verkoopregels, die met de aanpassing iets minder complex worden, zijn per 1 april 2017 aangepast.

Tot slot speelde in 2016 het wetsvoorstel waarmee geregeld wordt dat VvE's jaarlijks verplicht moeten afstorten in een reservefonds. Dit zou dan moeten gebeuren o.b.v. een actueel Meer Jaren Onderhouds Plan (max. 5 jaar oud) of o.b.v. een percentage (0,5%) van de herbouwwaarde. In de consultatie van dit wetsvoorstel heeft IVBN inbreng geleverd, omdat een dergelijke afstortingsverplichting voor alle VvE's zou gaan gelden (dus ook in VvE's met winkels en parkeergarages). In het wetsvoorstel en de toelichting die naar de Kamer zijn gestuurd, werd nadrukkelijk vermeld dat het wetsvoorstel toeziet op (particuliere) woning-VvE's én dat professionele eigenaren aan de reserveringsverplichting van de wet kunnen voldoen door bijvoorbeeld het geven van een garantie.

N.B. Begin 2017 werd er vanuit de Kamer een amendement ingediend omdat particuliere (meerderheids-)eigenaren binnen een woning-VvE ook wilden kunnen werken met een dergelijke garantie. In de praktijk zou dat er toe leiden dat er door particuliere (meerderheids-) eigenaren niet of onvoldoende zou worden gestort; terwijl leden van IVBN, als professionele meerderheidseigenaren in de praktijk bijna altijd daadwerkelijk afstorten. IVBN heeft toen, samen met VvE-Belang aan de Kamer laten weten dat de afstortingsverplichting er wél zou moeten komen als het woning-VvE's betreft. De Kamer nam daarop een gewijzigd amendement van die strekking aan.

1.1.3 Huurmarktcijfers (verhuurtransacties én huurprijsontwikkeling!)

In 2016 publiceerde MSCI cijfers over verhuurtransacties en huurprijsontwikkeling in de vrije sector van een aantal institutionele beleggers en een woningcorporatie. Uit twee halfjaarlijkse artikelen van juni en december bleek dat het vrije sector huursegment over de periode vanaf 2007 een sterk aan de inflatie gekoppelde en gematigde ontwikkeling van de huurprijzen laat zien. Het hogere huursegment is volatieler door de tijd en uiteraard liggen de huurprijzen in de meest stedelijke regio's hoger dan in de rest van Nederland. Uit de cijfers van MSCI blijkt voorts dat kleinere appartementen de laatste tijd een afvlakking kennen in de huurprijsontwikkeling.

Ook kwam NVM / VGM NL in 2016 weer met huurmarktcijfers over weder verhuurde en ook voor het eerst verhuurde (vrije sector) huurwoningen. In deze cijfers zijn ook gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen betrokken, die doorgaans door bij NVM aangesloten makelaars worden aangeboden. NVM / VGM NL publiceerden cijfers in februari en in september. Uit die cijfers op die verschillende peilmomenten bleek dat huurprijzen van muterende huurwoningen licht waren gestegen ten opzichte van dezelfde periode het vorige jaar. De gemiddelde huur van die muterende vrije sector huurwoningen kwam medio 2016 volgens NVM / VGM NL uit op circa €978. Uit die cijfers blijkt overigens de krapte van het aanbod aan vrije sector huurwoningen in gespannen woningmarkten.

1.1.4 Overleg met gemeenten

In een bijeenkomst met wethouders van de G32 op 29 september in het stadhuis van Gouda heeft de voorzitter van IVBN Jagersma een presentatie gegeven met als titel 'Wat kunnen IVBN-leden bijdragen aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de G32?'. Naast de ontwikkelingen op de woningmarkt is benadrukt dat er te weinig geschikte locaties voor vrije sector huur zijn. Voorts is er een pleidooi gehouden voor het verlagen van de liberalisatiegrens, marktconforme grondprijzen en het opnemen van een vast percentage vrije sector huur in het bestemmingsplan. IVBN wil graag het contact met G32 intensiveren om in samenwerking versneld vrije sector huur te realiseren op plekken waar vraag is. Gemeenten blijken vaak onbekend met de vrije sector van institutionele beleggers. Dit bleek ook uit onderzoek bij de G32-gemeenten; veel gemeenten hebben geen specifiek beleid voor de vrije sector.



Benut investeringsimpuls 5,5 miljard Euro

Stap 1: corporaties bieden beleggers 30.000 woningen te koop aan

Stap 2: beleggers investeren en zorgen dat hun kapitaal in NL blijft

Stap 3: corporaties investeren vrijgekomen geld in:

1. bouw nieuwe starterswoningen (jongerenwoningen / MBO-doelgroep)
2. bouw nieuwe seniorenwoningen
3. verduurzaming en renovatie bestaand bezit



Spryg organiseerde op 3 november een congres over de vrije sector huur, waar voornamelijk gemeenten, beleggers en ook een aantal corporaties bij aanwezig waren. IVBN-voorzitter Jagersma heeft een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de vrije sector en gewezen op o.a. het belang van verdere samenwerking met gemeenten en corporaties. In het kader van die bijeenkomst heeft IVBN een leaflet opgesteld met als doel om institutionele woningbeleggers verder onder de aandacht te brengen bij gemeenten.

Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur

Dit is een overzicht van vrije sector nieuwbouw en huurprijsontwikkeling van woningbeleggers aangesloten bij IVBN (z.o.z). Zie voor meer informatie over de ontwikkeling van de vrije sector door beleggers het 'omgekeerd biedboek' 2015.

Nieuwbouw

In exploitatie genomen nieuwbouw en een overzicht van gemeenten waar nieuw gebouwd is of wordt (zie figuur).

Jaar	Totaal aantal woningen
2012	2085
2013	2467
2014	2790
2015	4117
2016	6039
2017	6973

IVBN ziet mogelijkheden om door te groeien naar 10.000 woningen per jaar.



Dick van Hal heeft als IVBN-vicevoorzitter en voorzitter van de werkgroep woningen in 2016 geparticipeerd in het "Bouwoverleg" van de gemeente Amsterdam. In de verschillende bijeenkomsten van dit "bouwoverleg" overleggen naast IVBN ook de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties (AFWC), NEPROM, Bouwend Nederland en Vastgoed Belang. In het "Bouwoverleg", dat plaatsvindt vanaf eind 2015, wordt onder andere gesproken over het bevorderen van meer vrije sector huur en gebiedsgericht tenderen. In Amsterdam zijn overigens IVBN-leden met Amsterdamse woningcorporaties in 2016 gesprek geraakt om de vrije sector en specifiek het 'middensegment' tussen de €700 - €1000 te laten groeien.

1.1.5 Overleg met corporaties / De Vernieuwde Stad

Half september vond in Rotterdam een bijeenkomst plaats met een aantal (grootstedelijke) woningcorporaties. De bijeenkomst was georganiseerd door de Brinkgroep. Tijdens die bijeenkomst heeft Dick van Hal als voorzitter van de IVBN-werkgroep woningen een bijdrage geleverd over de verdere samenwerking tussen institutionele beleggers en woningcorporaties. Daarbij is een pleidooi gehouden om daar waar mogelijk gezamenlijk doelen te formuleren en te streven naar een gebiedsgerichte aanpak.

Voorts heeft IVBN in 2016 enkele keren overleg gepleegd met de grootstedelijke corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad. Onderwerp van gesprek is hoe IVBN en De Vernieuwde Stad verder kunnen samenwerken. Samenwerkingen tussen corporaties en institutionele beleggers vinden steeds vaker en beter plaats, waarbij een gezamenlijke interesse bestaat dat het segment tussen €700 en €1000 verder groeit. Beleggers kunnen en willen het vrije sector segment bedienen en willen hun huurders ook een alternatief kunnen bieden wat lager in huurprijs ligt. Corporaties willen voorts doorstroming bevorderen vanuit hun sociale voorraad.

1.2 Winkelmarkt

1.2.1 Retailagenda

IVBN neemt actief deel aan de Retailagenda, een samenwerking tussen vastgoed, retail en de drie overheidsniveaus om samen te werken aan vitale en leefbare winkelgebieden. In dat kader zijn vanaf maart 2015 een twintigtal acties in gang gezet; waarvan de meeste ook van belang zijn voor vastgoed, waarvan drie van groot belang. Dat zijn a) de zogenaamde 'retaildeals' die op lokaal (en provinciaal) niveau worden gesloten om tot die beoogde samenwerking te komen; b) het organiseren van 'krimp van retailmeters' én c) de flexibilisering van de huurmarkt. Op 12 mei stuurde minister Kamp van EZ een voortgangsrapportage over de Retailagenda aan de Tweede Kamer. In de voortgangsrapportage meldt de minister dat er onlangs overeenstemming was bereikt tussen de vertegenwoordigers van retail- en vastgoedpartijen over het verbeteren van de werking van de huurmarkt. Aan het eind van het jaar bleek dat echter prematuur. Tot teleurstelling van vastgoedpartijen bleek Detailhandel Nederland eind 2016 / begin 2017 toch niet bereid het convenant te ondertekenen, waar bijna twee jaar aan was gewerkt. Vastgoed heeft al jaren aangedrongen op aanpassing van het huurrecht, waarbij uitgangspunt is om zowel de investeringen van de verhuurder als die van de huurder te beschermen en tegelijk meer dynamiek mogelijk te maken en meer grip op het eigen vastgoed. Investerings door beide partijen zijn immers noodzakelijk om winkelgebieden aantrekkelijk te houden. Om te kunnen investeren hebben beide partijen echter meer zekerheid nodig dat hun investeringen renderen en kunnen worden afgeschreven. Het huurrecht winkelruimte werkt daarin belemmerend. Vastgoed is teleurgesteld, omdat de samenwerking tussen retail- en vastgoedpartijen absoluut noodzakelijk is om het fysieke winkellandschap aantrekkelijk te maken en te houden en in te spelen op het veranderde consumentengedrag. Vastgoed heeft in januari 2017 aan minister Kamp gevraagd om met een procesvoorstel te komen.

De Retailagenda kreeg een eigen website. Op www.onsretailland.nl is alle inhoudelijke informatie over de Retailagenda te raadplegen, evenals de stand van zaken rondom de 20 gemaakte afspraken en relevante contactgegevens van de bij de afspraken betrokken organisaties / personen. Begin mei had minister Kamp (EZ) met circa 50 gemeenten Retaildeals getekend. Daarmee kwam het totaal aantal afgesloten Retaildeals op 80.



Per 1 juli is een Retail Impuls Team samengesteld met afvaardigingen vanuit gemeenten, provincies, Rijksoverheid en marktpartijen. Bedoeling was om onder meer de gemeentelijke en (nog af te sluiten) provinciale Retaildeals meer 'body' te geven. IVBN droeg bij door samen met NRW en INretail een 'toolkit' te ontwikkelen waarmee provincies en gemeenten aan de hand van heldere criteria kansarme en -rijke winkelgebieden kunnen onderscheiden (het zogenaamde 'Rode boekje'). Deze publicatie bevat tevens een handig overzicht van beschikbare planologische instrumenten.

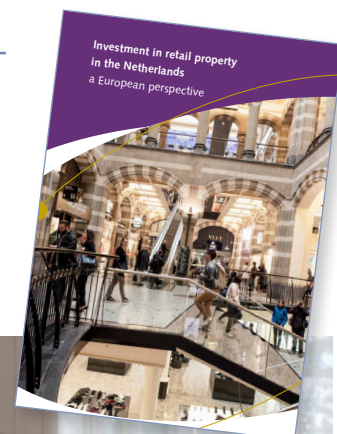


1.2.2 Gesprek over V&D en andere noodlijdende winkelketens

Vanuit de Retailagenda hebben gemeenten, vastgoedeigenaren, werkgevers, vakbonden, het UWV en het ministerie van Economische Zaken op 26 februari 2016 met elkaar gesproken over de gevolgen van recente winkelsluitingen zoals die van V&D. Doel van het overleg is onder meer het vinden van andere banen voor mensen die ontslagen zijn en het vinden van een andere bestemming voor de leegkomende winkelpanden. Aan het overleg namen 35 wethouders en vertegenwoordigers van gemeenten deel en 10 eigenaren van zo'n 40 winkelpanden.

1.2.3 IVBN paper "Investment in retail property in the Netherlands – a European perspective"

Medio 2016 besloten de leden van de IVBN werkgroep Winkels een paper over de Nederlandse winkelmarkt op te laten stellen. Doel van het onderzoek, dat door Ecorys is uitgevoerd, is om een 'marktbreed' verhaal over de Nederlandse winkelmarkt te maken en zo met name Nederlandse en buitenlandse beleggers te (blijven) interesseren voor dit segment. Op 4 oktober tijdens de Expo Real in München werd het researchrapport "Investment in retail property in the Netherlands, a European perspective" gepresenteerd. Het paper was een initiatief van Altera Vastgoed, a.s.r., CBRE Global Investors, Bouwfonds IM, Bouwinvest, DELA Vastgoed, Syntrus Achmea en Wereldhave. Minister Kamp schreef het voorwoord van dit rapport, dat overtuigend laat zien dat investeren in Nederlands winkelvastgoed voor (inter)nationale beleggers goede perspectieven biedt.



1.2.4 Rubricering servicekosten

IVBN en VGM NL hebben in 2016 gewerkt aan een uniforme rubricering servicekosten winkels. Dit brengt zowel voor eigenaren als retailers voordelen met zich mee. Zo kunnen eigenaren servicekostenposten in verschillende winkelcentra die zij in bezit hebben eenvoudig met elkaar vergelijken. Ook retailers kunnen de servicekostenposten van hun winkels in diverse centra met elkaar vergelijken. De rubricering zal begin 2017 worden gepubliceerd en zal tevens worden opgenomen in een herziene versie van de 'Leidraad servicekosten winkelcentra' uit 2009.

1.2.5 FOC's Assen & Zoetermeer

Ondanks de toenemende leegstand, het omvallen van retailers en retailketens en de toename van internetaankopen blijven de initiatieven voor nieuwe FOC's uit de grond schieten. Inzake het plan voor een FOC nabij Assen zijn IVBN, Detailhandel Nederland en Vastgoed Belang bezig geweest de noordelijke provincies te bewegen tot het opstellen van een (inter)provinciaal detailhandelsbeleid alvorens een afweging te maken óf en zo ja er nog ruimte is voor nieuwe meters detailhandel. IVBN ziet (uiteraard) veel liever dat er wordt geïnvesteerd in het opwaarderen van kansrijke winkelgebieden, zoals binnensteden, dan dat er nóg meer meters detailhandel worden toegevoegd in gebieden waar de retailmarkt al structureel krimpt. Het College in Assen stelde uiteindelijk voor om naast het verlenen van medewerking aan het Fashion-FOC nabij TT-Assen óók te investeren in de binnenstad. Aangezien hier sprake is van elkaar zwaar beconcurrerende ontwikkelingen gaat dit volgens IVBN, Detailhandel Nederland en Vastgoed Belang niet werken. Het is óf-óf en niet én-én.

In mei stond het FOC Assen op de agenda van de provincie Drenthe. IVBN, Detailhandel Nederland, Vastgoed Belang en MKB-Nederland Noord hebben nogmaals een dringende oproep aan de provincie Drenthe gedaan om géén medewerking te verlenen aan de vestiging van een FOC. Betrokken vastgoedeigenaren en winkeliers uit de binnenstad van Assen hebben tevens een concreet voorstel gedaan hoe een toekomstbestendige, duurzame detailhandel is te realiseren, zonder de komst van een perifere FOC. Indien de noordelijke provincies duidelijke kaders gaan stellen voor wat betreft het detailhandelsbeleid, zullen betrokken marktpartijen concrete toezeggingen voor investeringen kunnen doen. In juni werd bekend dat de VVD in de Provinciale Staten van Drenthe 180 graden is gedraaid en nu tégen de komst van een FOC is. Daarmee leek het initiatief van de baan. Vlak vóór de besluitvorming in de Staten trok het College van Assen echter het voorstel in. Aangekondigd werd een uitbreiding van het FOC-initiatief met meer 'leisure'. Onzekerheid bleef dus bestaan.

Ook in Zoetermeer speelde in 2016 een FOC; daar zijn plannen om 23.000 m² woonboulevard om te zetten naar reguliere detailhandel én daarnaast nog eens 7.000 m² toe te voegen. Deze meubelboulevard ligt weliswaar dicht tegen het Winkelhart, maar ook het Winkelhart kent leegstandsproblemen.

1.2.6 Onderzoek naar consumentenbeleving in winkelgebieden

In april is het praktijkonderzoek 'Nieuwe richtlijnen voor succesvolle winkelgebieden' gepresenteerd door NRW, IVBN en Mindlogyx Retail. Het onderzoek dat in opdracht van IVBN en NRW door MindLogyx Retail werd uitgevoerd laat zien dat sociale meerwaarde cruciaal is voor de toekomst van winkelgebieden. Deze sociale meerwaarde heeft betrekking op de totale ervaring die gebruikers met een winkelgebied hebben. Dit betekent het ontwikkelen van een merkblofte die op alle aspecten van een winkelgebied



betrekking heeft en aansluit op het sociale motivatieprofiel van de gebruikers. Dit betekent tevens vastgoedmanagement nieuwe stijl en een nieuwe centrale rol voor de centrummanager. Het rapport en de daarop gebaseerde samenvatting werden tijdens deze bijeenkomst overhandigd aan Marijke van Hees, voorzitter van de stuurgroep Retailagenda.

1.3 Kantorenmarkt

1.3.1 Kantorentop

Eind 2015 was binnen de Kantorentop geconstateerd dat de kantorenleegstand in Nederland nog steeds steeg. De markt doet langzaam zijn werk, maar kan het niet alleen; overheden moeten blijven helpen door regie te voeren, plancapaciteit terug te dringen, nieuwbouw kritisch te benaderen en transformatie te stimuleren. De Kantorentop blijft daarom de leegstandsproblematiek in breder perspectief bekijken: van schaarste naar overaanbod, van meer naar betere kantoren. Vastgoed Belang heeft het initiatief genomen om de mogelijkheden van een nieuw instrument van 'verwijderingscertificaten' in de praktijk te onderzoeken. Voor ieder vierkante meter nieuwbouw zou (minimaal) een vierkante meter leegstaand kantoor getransformeerd en/of gesloopt moeten worden. IVBN heeft aanvankelijk constructief maar uiteindelijk toch voornamelijk kritisch gereageerd, overigens net als enkele andere partijen op de kantorentop. In regio's waar geen vraag is naar kantoorruimte werken verwijderingscertificaten immers niet: daar moet gewoon gesloopt worden. In markten waar veel dynamiek is, zoals de Randstad, zijn certificaten niet nodig en ook niet wenselijk, omdat ze vooral de nieuwbouw extra aanjagen. Daar worden kantoren immers al volop getransformeerd: de markt doet daar al zijn werk. Voor die transformaties zouden dan allemaal certificaten verkregen worden, die weer zorgen voor extra nieuwbouw: voor veel gebruikers en ontwikkelaars is het ruim beschikbaar komen van dergelijke certificaten reden om toch maar weer voor nieuwbouw te gaan kiezen. Dit terwijl de opgave van beleggers juist is om hun bestaande kantoren op goede locaties geschikt te houden of te maken voor de vraag van de gebruiker. In het kader van het monitoren van de leegstand werd in de Kantorentop aandacht besteed aan de door verschillende partijen (waaronder Geonovum en het CBS) uitgebrachte Leegstandsmonitor, die eerst voor Overijssel en later in het verslagjaar voor heel Nederland beschikbaar kwam. Op basis van koppeling tussen diverse bestanden werd een beeld van de administratieve leegstand geschetst. De plausibiliteit of dat de gevonden leegstandcijfers met de praktijk kloppen is nog punt van nader onderzoek.

In de vier bijeenkomsten van de kantorentop in 2016 werd naast bovengenoemde onderwerpen ook aandacht besteed aan de vraag of er met de nieuwe Omgevingswet nu meer of minder sturingsmogelijkheden zouden komen. Diverse sessies werden georganiseerd, vooralsnog lijkt de conclusie te zijn dat die sturingsmogelijkheden vergelijkbaar zijn met het huidige RO-instrumentarium.

1.3.2 IVBN paper "Investment in office property in the Netherlands – a European perspective"

Vanaf het najaar van 2016 is een afvaardiging vanuit de werkgroep Kantoren bezig geweest met een paper over de Nederlandse kantorenmarkt. Doel van het onderzoek, dat door JLL werd geschreven, is om een 'marktbreed' verhaal over de Nederlandse kantorenmarkt te maken en zo met name buitenlandse beleggers te interesseren voor dit segment. Het rapport is een initiatief van



de gehele werkgroep Kantoren. Het voorwoord is geschreven door Hans de Boer, voorzitter van VNO-NCW. Het researchrapport werd op 2 februari 2017 in Londen gepresenteerd aan een groep internationale beleggers.

1.3.3 Label C verplichting

Het ministerie van BZK heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een label C verplichting voor kantoren. Aanleiding is de aanscherping van het Energieakkoord en de mogelijkheden voor energiebesparing in kantoren. In eerste instantie is gekeken naar een verplichting bij mutatiemomenten (verkoop, verhuur) maar BZK denkt aan een algehele verplichting per 1 januari 2023 (met mogelijk weer een hoger label in 2030). In juni heeft een stakeholderbijeenkomst plaatsgevonden, waar ook IVBN bij aanwezig was. Hoewel een minimum van label C aansluit bij het duurzaamheidsbeleid van de IVBN-leden zijn er nog veel vragen over de uitwerking (onder andere reikwijdte, investeringskosten, rol huurder, leegstand). In het najaar heeft minister Blok een brief naar de Tweede Kamer gestuurd met een nadere uitwerking.

1.4 Warmtewet

In 2016 waren er ontwikkelingen ten aanzien van de nieuwe Warmtewet. De minister bracht vóór de zomer namelijk een wetsvoorstel in consultatie waarmee een majeure wijziging van de Warmtewet tot stand moet komen. Met dat lang verwachte wetsvoorstel van EZ moest een oplossing geboden worden voor de talrijke knelpunten die met de introductie van de Warmtewet in 2014 waren ontstaan. Ook moest verdere verduurzaming van collectieve warmtelevering via externe warmtenetten bevorderd worden. Op het wetsvoorstel van EZ heeft IVBN samen met de Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast in de publieke consultatiefase gereageerd. Deze partijen hebben al eerder gewezen op de grote door EZ vastgestelde knelpunten die de huidige Warmtewet bevat. Met de introductie van de Warmtewet in 2014 waren voor professionele woningverhuurders en verhuurders van commerciële ruimten immers grote problemen ontstaan, omdat verhuurders gezien werden als commerciële (energie)leverancier met een warmtenet en een businessmodel op warmtelevering. Gelukkig werd dat met het wetsvoorstel van EZ nu hersteld. Genoemde partijen waren dan ook zeer verheugd over de door EZ voorgestelde aanpassingen. Voor IVBN c.s. was de belangrijkste dat verhuurders, die op basis van de huurovereenkomst hun huurders van warmte voorzien, van het overgrote deel van de bepalingen van de wet zijn uitgezonderd! In de gezamenlijke reactie was nog een aantal voorstellen gedaan voor de verdere verduidelijking van de wet. IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast kunnen zich overigens goed vinden in de bedoeling van de nieuwe Warmtewet om collectieve warmtelevering met externe warmtenetten te bevorderen, waarmee dan externe (duurzaam opgewekte) warmte ingezet kan worden in de gebouwde omgeving.

De oplossing die EZ met de aanpassing van de Warmtewet aan verhuurders biedt, is een uitkomst van een intensieve lobby die IVBN in 2014 was gestart, samen met Vastgoed Belang, VGM NL, Forumvast en ook Kences. Daarbij had (op aangeven van IVBN) de regeldrukwaakhond van de overheid (ACTAL) een onderzoek ingesteld op basis waarvan ACTAL de minister in 2015 adviseerde om de reikwijdte van de Warmtewet in te perken. Voorts bleek uit een onderzoek van ECORYS van februari 2016 ten behoeve van een nieuw wetsvoorstel een groot aantal knelpunten. Indiening van het wetsvoorstel inzake de Warmtewet bij de Kamer wordt in de loop van 2017 verwacht.

1.5 Erfpachtwijziging Amsterdam

In februari besloot de ledenvergadering van IVBN om gecoördineerd vanuit IVBN met de gemeente Amsterdam in gesprek te gaan over de wijziging van het erfpachtstelsel naar eeuwigdurende erfpacht. In het verslagjaar reageerde IVBN meerdere malen zowel richting College als naar de gemeenteraad. De gemeente Amsterdam wil overstappen op eeuwigdurende erfpacht. Voor de uitgifte van nieuwe erfpachtcontracten, dus bij uitgifte van grond is er een inspraakmogelijkheid geopend, waarop IVBN in 2016 heeft gereageerd. IVBN heeft in een brief aan wethouder Van den Burg van Amsterdam diverse gesprekspunten voor overleg voorgelegd inzake de overstap op eeuwigdurende erfpacht. In de brief staan drie voorbeelden waarmee we duidelijk maken dat bij een overstap scherpe rendementsdalingen kunnen ontstaan. Zeer hoge kortingen zijn nodig om geen significante rendementsdalingen te laten ontstaan. Vooralsnog lijkt de gemeente echter niet van plan om voor beleggers met commercieel vastgoed met kortingen te gaan werken. Voor IVBN blijft centraal staan dat de afkoopsom bij overstap zodanig wordt vastgesteld, dat er rekening mee wordt gehouden dat een groot deel van de waardeontwikkeling toekomt aan degene die voor de lange termijn in de opstallen heeft geïnvesteerd. Een uitgangspunt dat de gemeente niet deelt. IVBN bepleit dat de voorwaarden waaronder de leden de overstap kunnen maken zodanig realistisch en marktconform zijn dat zij ook daadwerkelijk de overstap kunnen maken.

Begin 2017 maakte de gemeente bekend hoe zij de overstapmogelijkheden ziet. De gemeente wil bij die overstap inderdaad nog één keer volledig afrekenen over de volle grondwaardestijging. Kern van het probleem blijft echter dat de gemeente vrijwel de gehele waardestijging van het object toerekent aan de grond, die in erfpacht is verkregen van de gemeente, terwijl het juist de eigenaar van de opstallen is, die door zijn (bij-) investeringen de waarde van het object doet stijgen. Dit principe achter het erfpachtsysteem, zoals dat in Amsterdam werd en wordt gehanteerd, is naar de mening van IVBN volstrekt achterhaald. IVBN heeft de Raad van Amsterdam in overweging gegeven dit principe los te laten en toe te werken naar een evenredige toedeling van de waardestijging.

2. Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector in 2016

2.1 Vernieuwing en innovatie

2.1.1 Themabijeenkomst innovatie

Als gastspreker op de jaarlijkse themabijeenkomst innovatie sprak Doug Herzbrun, Global Head of Research, van CBRE Global Investors over disrupties voor de vastgoedmarkt zoals e-commerce, deeleconomie, big data en internet of things, kunstmatige intelligentie, robotics, 3D-printing en autonoom rijdende auto's. Aansluitend reageerde een panel, bestaande uit René Hogenboom (Altera Vastgoed), Guido Verhoef (PGGM Investments), Alianne de Jong (Schiphol Real Estate) en Peter van Gool (SPF Beheer) op de lezing.

2.1.2 Workshop sensible data analytics

In augustus organiseerde IVBN in samenwerking met PwC een workshop voor leden over 'sensible data analytics'. Met een dertigtal personen vanuit de leden werd een dag lang gesproken over met name technologische vernieuwingen als machine learning, Internet of Things, Blockchain en de mogelijkheden met (big) data die hieruit voort vloeien. Met een aantal inleiders vanuit PwC, maar

ook Oracle, Risclarion en Vastgoeddata werd gediscussieerd over de toepassingen en standaarden (bv REDEX) voor de vastgoedsector en de inzet van data analytics in de eigen organisatie.

2.1.3 Smarter Real Estate Markets

Onder deze titel organiseerden IVBN, StiVAD en PropertyNL begin februari een bijeenkomst over transparantie, (big) data en taxaties. Onder leiding van dagvoorzitter Peter van Gool (ASRE/UvA/SPF Beheer) waren er bijdrages van Robin Goodchild (LaSalle) over de verschillen in transparantie tussen het Verenigd Koninkrijk en Nederland, Pieter Jager (StiVAD) over de ontwikkelingen binnen StiVAD en het onderzoek naar uitbreiding meldplicht vastgoedtransacties en Cindy Rombouts (Syntus Achmea Real Estate & Finance) over de eisen die worden gesteld aan het taxatieproces. Gerben Everts van de AFM benadrukte het belang van transparantie en taxaties vanuit de toezichthouder en Rogier van der Hijden (Calcasa) ging in op de mogelijkheden van (big) data. Afgesloten werd met een panel met daarin ook Dave Hendriks (Savills) namens de RICS.

2.2 Meer transparantie

2.2.1 Wettelijk register vastgoedtransacties

In het door AFM en DNB georganiseerde Vastgoed Ronde Tafel overleg van eind 2015 werd besloten dat het Kadaster en de Stichting Vastgoeddata (StiVAD) aan een register voor vastgoedtransacties gingen 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. Dit register zal uitsluitend te raadplegen zijn door taxateurs die ingeschreven staan bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt en gekwalificeerd zijn om Groot Zakelijk Vastgoed te taxeren en die tevens aan kwalificaties voldoen als onafhankelijkheid en deskundigheid. Het besloten transactieregister zal, net als bijvoorbeeld het 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, waarbij waarschijnlijk een ondergrens van € 2,5 miljoen worden gehanteerd. 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.

2.2.2 'Mandjesproblematiek'

Deels in het verlengde van een besloten register voor vastgoedtransacties, is vanuit het IOV (Integriteit Overleg Vastgoedmarkt) besloten om de (al jaren slepende) 'mandjesproblematiek' op te lossen door een verplichting om per object uit het mandje een waarde toe te delen van de overeengekomen overname som van het mandje. Ook hiervoor zal worden onderzocht hoe dat wettelijk kan worden verankerd. Mochten partijen het niet eens worden over een toedeling dan krijgt

de transactie in het Kadaster een aantekening dat er géén waardetoedeling is gemaakt. Dat maakt het dan voor opsporingsdiensten makkelijker dergelijke transacties beter te onderzoeken. Binnen IVBN zijn al meerdere leden die dit al vrijwillig doen. Vanuit het IOV is bij de overheden aangedrongen op een wettelijke verplichting.

2.2.3 StiVAD voor bezoekerstellingen winkelgebieden

In 2015 heeft de werkgroep Winkels besloten tot het samenstellen van een Nederlandse Winkel Passanten Index (NWPI). Het doel van deze index is om alle door IVBN-leden getelde bezoekersaantallen in één index te combineren, zodat de eigen portefeuille gebenchmarkt kan worden ten opzichte van andere (vooralsnog institutionele) vastgoedbeleggers. Aangezien data en privacy een gevoelige kwestie is heeft de werkgroep besloten het vormgeven, samenstellen en beheren van de index onder te brengen bij Stichting Vastgoeddata (StiVAD). Begin 2017 zal de index live gaan er zullen in eerste instantie 12 leden vanuit de werkgroep Winkels deelnemen. De index zal bij lancering meer dan 20 miljoen getelde bezoekers per maand bevatten en zal naast één grote landelijke index bestaan uit 7 specifieke en geanonimiseerde sub-indices. Het is de bedoeling dat de index op termijn ook wordt opengesteld voor niet IVBN leden. Meer transparantie in bezoekersaantallen moet leiden tot een betere prestatie-analyse van winkelgebieden en uiteindelijk tot betere winkelcentra en binnensteden.

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 en heeft in 2016 vier maal vergaderd. De CvTI adviseerde het bestuur over twee lidmaatschapsaanvragen.

In september bracht de CvTI een advies uit over het uitvoeren van CDD-onderzoek. De CvTI adviseerde de integriteit van een zakelijke relatie (niet zijnde een huurder) niet alleen te controleren op het niveau van het betrokken bedrijf, maar ook op het niveau van de (rechts)persoon of -personen die als bestuurder, commissaris, (groot)aandeelhouder, vennoot of anderszins een substantieel te achten invloed heeft (hebben) op de bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf. Gedurende het jaar 2016 zijn géén meldingen inzake misstanden of ernstige integriteitsincidenten over een van de leden van IVBN bij de CvTI binnengekomen. CvTI heeft voor de derde maal en geaggregeerde en geanonimiseerde opgave bij de leden opgevraagd van de incidenten die in 2015 bij de leden in het eigen (bedrijfsinterne) incidentenregister zijn genoteerd. Hierover is aan de leden teruggekoppeld. Deze opvraag wordt jaarlijks herhaald.

De voorzitter van de CVTI, Erik Erenst trad in het najaar af vanwege de maximale zittingstermijn. Onno Breur volgde hem op als voorzitter. In de vacature kon worden voorzien door benoeming van René Hogenboom, die wegens zijn pensionering afscheid nam van Altera Vastgoed.

2.3.2 Integriteitsbijeenkomst RICS-NeVaP-IVBN-VGMNL

Dinsdagmiddag 15 november organiseerden RICS, NeVaP, IVBN en VGM NL voor de derde keer de jaarlijkse integriteitsbijeenkomst voor de vastgoedsector. Met een opkomst van ruim 250 vastgoedprofessionals was de belangstelling onverminderd groot. Dit jaar stond integriteit op persoons- en organisatieniveau centraal. Onder leiding van dagvoorzitter Maarten Vermeulen gaven vier vooraanstaande sprekers, waaronder Joris Luyendijk en Marjorie Bos (compliance officer Syntrus Achmea Real Estate & Finance), een pitch om hun visie op integriteit naar voren te brengen. Door de uiteenlopende achtergronden van de sprekers werd het onderwerp integriteit vanuit verschillende invalshoeken belicht. Door middel van een DWDD-setting gingen de sprekers na de pauze in discussie met het publiek over diverse stellingen. De belangrijkste boodschap was dat als je in de vastgoedsector werkt je ervan bewust moet zijn dat integriteitsrisico's op de loer liggen. Integriteit(issues) bespreekbaar maken en er met elkaar over discussiëren zorgt voor de nodige bewustwording en uiteindelijk voor een integere vastgoedsector. Eén van de sprekers sloot af met de simpele, doch treffende boodschap: 'een integere vastgoedsector begint bij jezelf'.

2.3.3 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV)

Deelnemers aan het IOV zijn Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), de NEPROM, NVM, VGM NL en de FGH Bank namens de grote vastgoedfinanciers. De doelen van het IOV zijn het met elkaar verbinden van professionele branches in de bouw en vastgoedketen inzake integriteit en het nemen van integriteit bevorderende initiatieven en tevens om vanuit de brede sector een brug te slaan naar overheden en -overheidsdiensten op het vlak van integriteit.

Nadat de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed eind 2015 ophield te bestaan, is besloten toch regelmatig overleg te blijven voeren op bestuurlijk niveau. Zo werd begin 2016 overleg gevoerd tussen enerzijds overheidspartijen als het ministerie van Veiligheid en Justitie en het ministerie van Financiën, toezichthouders als de Nederlandsche Bank (DNB), de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het Openbaar Ministerie (OM) en de Belastingdienst en anderzijds organisaties vanuit de vastgoed- en bouwsector, verenigd in het IOV. Minister Van der Steur was persoonlijk aanwezig om het belang van het overleg te benadrukken. In dit overleg werd onder meer besproken om verder te onderzoeken hoe de 'mandjes-problematiek' wettelijk kan worden geregeld en hoe te komen tot een wettelijke meldplicht inzake vastgoedtransacties aan een (besloten) Kadaster+model. Voorts werd afgesproken een kennismakingsbijeenkomst te organiseren tussen de diverse meldpunten in de vastgoed- en bouwsector en die van de overheden. Bij de organisaties van marktpartijen zijn uiteenlopende acties genomen, zoals het moeten bijhouden van een (bedrijfsintern) 'transactieregister', het verplicht uitvoeren van CDD onderzoek, uiteraard diverse gedragscodes, een taxatiemodel met referentiedatabase (TMI), een transactiedatabase (StiVad), de verplichting tot het hebben van een vertrouwenspersoon / compliance officer, een verbod op 'meeliften' (vastgoedtransacties voor eigen rekening en risico of in privé doen in het verlengde van zakelijke transacties), het verplicht hebben van een klokkenluidersregeling (om melders van niet integer gedrag te beschermen), het verplicht bijhouden van een incidentenregister, het extern melden van vastgoedgerelateerde nevenfuncties van bestuurders, de toepassing van het vier-ogen-principe bij vastgoedtransacties, een adequate inrichting van facturen en het screening van relevante medewerkers van contractspartijen. Naast al dit soort 'hard control' maatregelen is het IOV er echter van overtuigd dat de 'soft controls' op bedrijfsniveau belangrijker zijn; uiteindelijk draait het om de cultuur waarin integer gedrag van individuen centraal staat. Melding maken van niet-integer gedrag moet de sector beschouwen als

positief en professioneel gedrag. Resumerend bleek uit de bijeenkomst dat er bij de meldpunten van marktpartijen in de afgelopen jaren niet of nauwelijks ernstige incidenten zijn gemeld; wel wordt er door de marktpartijen actief gereageerd op signalen uit bijvoorbeeld de media. Bij de meldpunten van de overheid zijn er nagenoeg geen meldpunten specifiek gericht op vastgoed; veelal is sprake van 'generieke meldpunten'; daar vanuit worden verkregen/ontvangen signalen waar mogelijk doorgezet naar relevante andere partijen. Bij deze meldpunten is de wettelijke context (o.a. geheimhoudingsplicht) van groot belang. Contacten tussen de meldpunten van overheden en die van de bouw- en vastgoedsector zijn er (nog) niet.

Vanuit het IOV werd in 2016 met belangstelling de parlementaire discussie gevolgd over een (voor bepaalde overheidsdiensten en notarissen toegankelijk) Centraal Aandeel Houders Register (CAHR). De ontwikkeling van een CAHR verdrong vooralsnog een eerder idee om te komen tot een UBO-register.

2.4 Overig

2.4.1 Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

In het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV) is in het verslagjaar overleg gevoerd met Vastgoedmanagement Nederland om te kijken of ketenafspraken kunnen worden gemaakt tussen eigenaren, vastgoedmanagers en derde partijen die opdrachten uitvoeren. De WAV kan leiden tot boetes voor alle betrokken partijen in de keten. Het risico kan worden verkleind door onderlinge afspraken te maken, die worden vastgelegd in de beheerovereenkomst (algemene voorwaarden) en in de inkoopvoorwaarden van de vastgoedmanager. Er is aansluiting gezocht bij de bestaande VGM Modelovereenkomst die eerder in samenwerking tussen VGM NL en IVBN tot stand is gekomen.

2.4.2 Inbreng IVBN bij internetconsultatie Ladder

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een instrument om gemeenten te dwingen bovengemeentelijke effecten van nieuwbouw van woningen-, kantoren-, winkel- of bedrijfsruimte buiten het stedelijke gebied goed te laten motiveren. Vanaf de invoering in 2012 ondervindt de Ladder veel kritiek van zowel publieke als private partijen die directe belangen hebben bij die nieuwbouw. Het ministerie van I&M heeft in 2016 een consultatie gehouden over het voorstel om de Ladder te vereenvoudigen. IVBN vindt echter dat de Ladder juist moet worden verstevigd door die toe te snijden op de motivering van de 'regionale behoefte' aan nieuw te bouwen kantoor-, winkel- of woonruimte. IVBN vindt ook dat het effect van die eventuele nieuwbouw van met name kantoren en winkels op de bestaande en verwachte leegstand in die segmenten apart moet worden onderzocht en verwerkt in de motivatie. Voorts pleit IVBN voor het inlassen van een extra, eerste trede in de Ladder door een (regionale!) behoefte aan nieuwe kantoor- of winkelruimte eerst te zoeken binnen bestaande, binnenstedelijke kantoor- of winkelgebieden; daarna pas – als 2e trede – in de overige stedelijke ruimte en dan pas – als 3e trede – eventueel buiten de stedelijke ruimte. IVBN heeft zowel zelfstandig gereageerd op de Ladder als ook een gezamenlijke reactie met Detailhandel Nederland ingestuurd, specifiek inzake winkelruimte.

3. IVBN als platform in 2016

3.1 Werkgroep woningen

De werkgroep Woningen, onder leiding van IVBN-bestuurslid Dick van Hal, is in 2016 vier keer bijeengekomen. Als onderwerpen in de werkgroep Woningen stonden onder andere geagendeerd: het ontbreken van voldoende geschikt beleggingsproduct, verdere verduurzaming bestaand woningbezit, bemiddelingskostenproblematiek van bemiddelaars/beheerders, ontwikkelingen Huurcommissie, samenwerking met gemeenten en corporaties, markthuurscijfers en de VvE-garantiestelling. Daarnaast heeft in een bijeenkomst een toelichting door Pieter van Mierlo plaatsgevonden op de wijzigingen van het ROZ-model voor huurwoningen. Daarbij is ook uitvoerig stilgestaan bij de bestaande praktijk van contracten voor onbepaalde tijd met minimumduur en zekerheid voor de huurder. Ook kwam de IVBN-nieuwbouwenquête en huurenquête weer aan de orde. Tevens heeft bij een van de bijeenkomsten een projectbezoek aan een binnenstedelijk woningproject van een van de leden plaatsgevonden.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep Winkels is, onder verantwoordelijkheid van Dirk Anbeek, in 2016 vijf maal bijeengekomen. Net als in 2015 was de Retailagenda, en daarbinnen specifiek het onderwerp 'huurrecht', steevast het belangrijkste vergaderpunt. Met betrekking tot de Retailagenda werd daarnaast ook gesproken over provinciale Retaildeals, het organiseren van de krimp, de 'impulsaanpak', het opzetten van een database markthuursprijzen en last but not least de financiële bijdrage van IVBN-leden aan de Retailagenda (zie ook 1.2.1). Daarnaast is in de werkgroep Winkels besloten tot het uitbrengen van een publicatie waarin een objectief beeld wordt gegeven van de Nederlandse winkelbeleggingsmarkt en welke kansen daar voor (buitenlandse) pensioenfondsen/beleggers liggen (zie 1.2.3). Een derde onderwerp dat vaak terug kwam was de verdere vormgeving van de Nederlandse Winkel Passanten Index (NWPI). 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 index is inmiddels bijna voltooid; begin 2017 moet de index live gaan (zie ook 2.2.3). Andere onderwerpen die aan bod zijn gekomen betreffen het standpunt van IVBN ten aanzien van de plannen voor nieuwe FOC's in Assen en Zoetermeer, een nieuwe rubricering en leidraad servicekosten winkels en een voorstel voor een nieuwe segmentatie winkelgebieden.

3.3 Werkgroep Kantoren

De werkgroep Kantoren, met als voorzitter Johan Buijs, is in 2016 vier maal bijeengekomen. Het belangrijkste onderwerp was dit jaar de totstandkoming van een kantorenpaper om (inter-) nationale beleggers te wijzen op het uitstekende perspectief voor investeringen in de Nederlandse kantorenmarkt. Besloten is dat dit een product werd vanuit de gehele werkgroep, waardoor er (uiteraard) in het paper ook rekening moest worden gehouden met de verschillende segmenten in de markt waarin IVBN-leden bezit hebben (naast de G4 bijvoorbeeld ook breder de G20). Een klankbordgroep met voornamelijk researchers heeft geregeld afgestemd met de opsteller van het Rapport, JLL. Daarnaast is JLL ook meermaals aanwezig geweest in de werkgroep om ook (deel andere)

input te horen vanuit de commerciële mensen. Eind 2016 lag er een uitstekend rapport dat begin 2017 op een bijeenkomst in Londen aan internationale beleggers is gepresenteerd (zie ook 1.3.2). Onderwerpen die verder nog aan bod zijn gekomen zijn de verwijderingscertificaten (initiatief vanuit Vastgoed Belang om meters uit de markt te halen), het OZB gebruikersdeel dat in enkele gemeenten naar eigenaren verschuift, de Kantorentop, warmtewet, bankgarantie en de wetgeving rondom een verplicht label C voor kantoren. Als gast in de werkgroep Kantoren hebben we onder meer Teun van den Dries (directeur GeoPhy) mogen verwelkomen; wat leidde tot een boeiende discussie omtrent big data en de waardering van kantoren.

3.4 Werkgroep Strategie & Research

De werkgroep Strategie & Research onder verantwoordelijkheid van Guido Verhoef (PGGM) kwam in 2016 vijf keer bijeen. De bijeenkomsten stonden deels in het teken (en in de praktijk van) vastgoedonderzoek in Nederland en de Verenigde Staten, het initiatief van INREV voor een Asset Level Index, de mogelijkheden van Calcasa, een door ASRE ontwikkelde prijsindex voor commercieel vastgoed, de onderzoeksagenda van de ASRE en de ontwikkelingen rondom StiVAD. Verder is in de werkgroep onder meer gesproken over de papers over de winkel- en kantorenmarkt, de IVBN Scriptieprijs, innovatie, het researchseminar, het onderzoeksprogramma NOVA (VOGON), de huurtransactiemonitor en een nieuwe winkelsegmentatie. Daarnaast is in een aparte sessie gesproken over datawarehousing.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid kwam in 2016 onder leiding van Dick Gort drie keer bijeen. Gesproken is onder meer over de Energy Efficiency Directive (EED), GRESB, de label C-verplichting voor kantoren, de EPK Kantoren, de webtool voor duurzaam inkopen en de inzet richting de verkiezingen. Verder is vanuit IVBN een bijdrage geleverd aan het Platform Duurzame Huisvesting en het Platform Duurzaam Winkelvastgoed. Gezamenlijk met Vastgoedmanagement Nederland en TU Delft werd een sessie georganiseerd over comfort en energie.

3.6 Werkgroep zorgvastgoed

Drie leden van IVBN participeren (vanaf eind 2015) in een kleine werkgroep zorgvastgoed. In 2016 is deze werkgroep vier keer bijeengekomen. Onderwerpen die geagendeerd stonden waren onder andere de definiëring, taxaties van zorgvastgoed, referenties (binnen StiVAD) en het vastgoedmanagement van zorgvastgoed. De werkgroep heeft gezamenlijk een lijst opgesteld met definities van zorgvastgoed (mede ten behoeve van StiVAD). Voorts zijn in twee bijeenkomsten taxateurs uitgenodigd om de algemene ontwikkelingen en opgaven in de taxatiemarkt van zorgvastgoed te bespreken.

3.7 Platform Techniek

Het Platform Techniek, met daarin de technisch managers vanuit de ledenkring, is in 2016 drie keer bijeengekomen. In maart 2016 ontving MN het platform in Utrecht in een kantoor in hun

portefeuille (Tribes). Op Tribes heeft het platform een korte toelichting van de initiatiefnemer gekregen. Het hoofdonderwerp die middag was 'afkoop (dagelijks) onderhoud'. Voorts was er een toelichting op de WAV.

In september was Syntrus Achmea Real Estate & Finance gastheer van het platform op hun kantoor in Amsterdam. Die middag stond het onderwerp verduurzaming centraal. Het ministerie van BZK en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland hebben een toelichting gegeven op het overheidsbeleid ten aanzien van verduurzaming. Vanuit de praktijk hebben twee leden feitelijke succesvolle verduurzamingscases bij hen toegelicht.

Tot slot heeft in december bij CBRE Global Investors op Schiphol een bijeenkomst plaatsgevonden over BENG (nieuwbouw). Nieman Groep heeft een uitgebreide toelichting gegeven op BENG in relatie tot de (voorgenomen) wijzigingen van de bouwregels. Voorts heeft WHC ideeën gepresenteerd voor de verdere verduurzaming van bestaand vastgoed.

3.8 Platform CFO's

Het platform CFO's is een keer bijeengekomen. Het hoofdonderwerp tijdens de bijeenkomst in februari met als gastheer Bouwfonds IM was het onderwerp "BTW-vrijstelling". Dit n.a.v. een uitspraak van het Europese Hof van Justitie uit december 2015, die gevolgen kan hebben voor BTW-vrijstelling bij bepaalde fondsen. PwC heeft een toelichting geven op de situatie die met deze uitspraak volgens hen is ontstaan. Ook is kort stilgestaan bij de te verwachten wijziging van IFRS16.

3.9 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 vastgoedbeleggingssector. De groep bestaat inmiddels uit 62 mensen, werkzaam bij 17 lidorganisaties. In 2016 zijn er twee activiteiten georganiseerd.

In mei namen circa 20 Jong IVBN'ers deel aan het projectbezoek aan Overhoeks (Amsterdam-Noord). Dit nieuwe stukje Amsterdam is bekend van onder meer het EYE en de oude Shell toren. De laatste is nu omgedoopt tot toren 'ADAM'. Het programma begon met een interessante presentatie van de gemeente Amsterdam over het tendersysteem van de stad. Vervolgens werden de Staetendam en de Halve Maen – twee gerealiseerde woningprojecten van Bouwinvest – én de in aanbouw zijnde B'Mine toren van MN bezocht. Daarna volgde een toelichting door ontwikkelaar Lingotto over de recent opgeleverde ADAM toren. De middag werd afgesloten met een gezellige borrel.

In november organiseerden Jong IVBN en de NEPROM New Gen het gezamenlijke event 'De synergie tussen beleggen en ontwikkelen' in het Olympisch Stadion in Amsterdam. Circa dertig jonge beleggers en ontwikkelaars verkenden elkaars werelden tijdens een geslaagde middag. De bijeenkomst startte met twee 'minicolleges'. Jaco Meuwissen, CEO 3W real estate en bestuurslid van de NEPROM, trapte af met een college over ontwikkelen. Daarna vertelde Dick Gort, CEO a.s.r. vastgoed en bestuurslid IVBN, over de rol van de belegger bij vastgoedopgaven. Na de minicolleges gingen de jongeren in gemengde, kleine groepen aan de slag met een case over een herontwikkelingsproject in de binnenstad van Amsterdam. De groepen presenteerden hun resultaat met een pitch voor de jury, bestaande uit de Dick Gort en Jaco Meuwissen.



Projectbezoek Overhoeks



Event Jong IVBN – NEPROM New Gen

3.10 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 2016 twee keer bijeen gekomen. Tijdens de eerste bijeenkomst (april 2016) vond er onder meer een interessante discussie plaats over de bewaarplicht voor de zakelijke e-mail. Over vragen als “Is je zakelijke mail eigendom van het bedrijf of is dit privé”, “Hoe lang mogen mails bewaard blijven?” en “Hoe lang dien je de mail nog te bewaren als een medewerker uit dienst is?” ontstonden interessante discussies. Daarnaast werd er gediscussieerd over het persbericht van IVBN inzake schikkingen. Het blijkt dat IVBN-leden uiteenlopend aankijken tegen het al dan niet weer zaken doen met personen en/of organisaties met wie in het verleden een schikking is getroffen.

Bij de tweede bijeenkomst (september 2016) gaf Maarten de Jong (tevens CvTI-lid bij IVBN) een presentatie over de Stichting Integere Organisatie (SIO). Daarnaast heeft Lisan Katoen, die vanuit Nyenrode onderzoek heeft gedaan naar het integriteitsbeleid van IVBN- en NEPROM-leden de eerste resultaten van haar onderzoek gepresenteerd. Daarnaast is een samenvattende notitie rondom de opvraag van de incidentenregister over 2015 besproken, zijn de ervaringen met FIU aan bod gekomen en er was nog enige discussie rondom het CvTI-advies inzake schikkingen.

3.11 Ledenbijeenkomsten

Ledenvergaderingen

Tijdens de ledenvergadering van 9 februari in het UP Office Building in Amsterdam stond de erfpachtwijziging van de gemeente Amsterdam centraal. In de vergadering werd besloten om ook gecoördineerd als IVBN met de gemeente in gesprek te gaan hierover. Verder werd onder andere gesproken over een aantal beleidsprioriteiten voor de komende periode, het register voor vastgoedtransacties en de ‘mandjesproblematiek’ (IOV). Tot slot gaf Bob van der Zande namens de gemeente Amsterdam een toelichting op Koers 2025.

Op dinsdagmiddag 5 april organiseerde IVBN voor het managementniveau van de leden een werkbezoek aan Eindhoven. Centraal stonden de ontwikkeling van de Spoorzone, tegen de binnenstad aan, en de herontwikkeling van Strijp-S.



De derde ledenvergadering vond plaats op 14 juni bij Schiphol Real Estate. Naast een introductie van de nieuwste IVBN-leden Patrizia Nederland en Eurocommercial Properties, stond de Retailagenda centraal met het convenant voor meer flexibilisering in de huurmarkt. Daarnaast werd aandacht besteed aan innovatie en data. Aansluitend vond een rondleiding plaats door het herontwikkelde The Base en het nieuwe Hilton Schiphol.

Voorafgaand aan het researchseminar op 11 oktober vond de vierde IVBN-ledenvergadering plaats. Naast een aantal actualiteiten, waaronder de Retailagenda, stond de inzet van IVBN richting de Tweede Kamerverkiezingen centraal.

IVBN Scriptieprijs 2016

De IVBN Scriptieprijs werd in maart voor de voor de 14e keer uitgereikt bij a.s.r. in Utrecht. Bernhard Schlepper ontving uit de handen van juryvoorzitter Cor Worms een cheque van €2.500,- voor zijn onderzoek 'Why listed equity real estate?'. Tilburg University ontving als begeleidende onderwijsinstelling een cheque van €1.000,-. De jury nomineerde uit 16 inzendingen ook de scripties van Thomas Verheijen (Universiteit van Amsterdam) 'Effect of changeability of investment strategies of European REITs on their performance' en die van Léon van der Wal (TU Delft) 'Retail vacancy in inner cities'.

Researchseminar vastgoedindex

In oktober vond het jaarlijkse researchseminar plaats op Nyenrode, Breukelen. Het seminar werd dit jaar georganiseerd in samenwerking met stichting ROZ Vastgoedindex en stond in het teken van 20 jaar vastgoedindex. IVBN-voorzitter Henk Jagersma sprak een kort openingswoord. ROZ Vastgoedindex voorzitter Rudolf de Soet leidde het programma in. Hij bood het jubileumboek 'De Vastgoedindex op waarde geschat' aan DNB-vertegenwoordiger Paul Hilbers aan. Verschillende sprekers gingen in op het belang van de vastgoedindex. Onder meer Peter van Gool (o.a. ASRE en SPF Beheer) besprak de positie van (direct) vastgoed in een beleggingsportefeuille, terwijl Paulus van Wetten (Syntrus Achmea Real Estate & Finance) een Europees perspectief bood.

4. Lijst met persberichten en publicaties

Lijst van persberichten

- **Voorburg, 21 december 2016**
Forse toename middeldure huurappartementen
[Lees verder](#)
- **Munich, Oktober 4th 2016**
Dutch Retail Property Offering Stable Long-term Return Prospects on Solid Economy and Constrained Supply – IVBN Research
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 30 september 2016**
Inzendingen voor de IVBN Scriptieprijs editie 2017 kunnen worden ingestuurd tot 1 december
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 22 september 2016**
IVBN pleit voor versteviging van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 13 september 2016**
IVBN huurt ruimte in het vernieuwde WTC The Hague
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 13 juni 2016**
Huurprijsontwikkeling vrije sector volgt inflatie
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 20 mei 2016**
Miljarden beschikbaar voor vrije sector huur; gemeenten én corporaties laten kansen liggen
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 11 mei 2016**
Een toekomstbestendige, duurzame detailhandel alleen mogelijk zonder komst FOC
[Lees verder](#)
- **Utrecht/Voorburg, 26 april 2016**
Sociale meerwaarde noodzakelijk voor voortbestaan winkelgebieden
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 22 april 2016**
Patrizia Nederland en Eurocommercial Properties lid van IVBN
[Lees verder](#)
- **Voorburg, 21 april 2016**
Dirk Anbeek bestuurder IVBN
[Lees verder](#)

- **Voorburg, 07 april 2016**

Jaarbericht 2015

[Lees verder](#)

- **Voorburg, 4 april 2016**

Uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging kan gewoon doorgaan

[Lees verder](#)

- **Utrecht/Voorburg, 8 maart 2016**

Bernhard Schlepper wint IVBN Scriptieprijs 2016

[Lees verder](#)

- **Utrecht, 8 maart 2016**

Scripties en presentaties IVBN Scriptieprijs 2016

[Lees verder](#)

- **Voorburg, 10 februari, 2016**

IVBN kan zich goed vinden in nieuw huurbeleid

[Lees verder](#)

- **Voorburg, 25 januari 2016**

Investeren zowel in een Fashion-FOC als in de binnenstad gaat niet werken

[Lees verder](#)

Lijst van publicaties

- **5 oktober 2016**

Investment in retail property in the Netherlands - a European perspective

[Download publicatie](#)

- **26 april 2016**

Sociale meerwaarde noodzakelijk voor voortbestaan winkelgebieden

[Download publicatie NL](#)

[Download publicatie ENG](#)



5. Samenstelling bestuur en bureau

Bestuur per 31 december 2016:



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



Ir. J. Buijs (Johan)
NSI
Werkgroep Kantoren



D.J. van Hal RBA (Dick)
Bouwinvest REIM
Voorzitter
Werkgroep Woningen



Penningmeester
Drs. D. Gort MRE (Dick)
ASR Vastgoed Vermogensbeheer
Voorzitter Werkgroep
Duurzaamheid



Drs. D.J. Anbeek (Dirk)
Wereldhave N.V.
Voorzitter
Werkgroep Winkels



G.J.C. Verhoef (Guido)
PGGM
Voorzitter Werkgroep
Strategie & Research

Bureau per 31 december 2016:



Frank van Blokland
(directeur)



Steef Verweij
(beleidsadviseur)
Secretaris:
• Werkgroep Woningen
• Platform Techniek
• Platform CFO's



Simon van der Gaast
(senior beleidsadviseur)
Secretaris:
• Werkgroep Duurzaamheid
• Werkgroep Strategie & Research



Sieuwert Ermerins
(beleidsadviseur)
Secretaris:
• Werkgroep Winkels
• Werkgroep Kantoren
• Platform Integriteit en Jong IVBN



Yvette Klein
(bureaumanager/secretaresse)

6. Ledenlijst per 31 december 2016

Altera Vastgoed NV

Postbus 9220
1180 ME Amstelveen
www.alteravastgoed.nl



CBRE Global Investors

Postbus 75620
1118 ZR Schiphol
www.cbreglobalinvestors.com



Amvest

Postbus 12446
1100 AK Amsterdam ZO
www.amvest.nl



Dela Vastgoed

Postbus 1555
5602 BN Eindhoven
www.delavastgoed.nl



APG Asset Management

Postbus 75283
1070 AG Amsterdam
www.apg.nl



Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000
1000 BA Amsterdam
www.deltalloyd.nl



a.s.r. vastgoed vermogensbeheer

Postbus 2008
3500 GA Utrecht
www.asrreim.nl



Eurocommercial Properties

Postbus 15542
1001 NA Amsterdam
www.eurocommercialproperties.com



AXA Real Estate Investment Managers Nederland B.V.

Strawinskylaan 2701-14
1077 ZZ Amsterdam
www.axa-realestate.com



Klépierre

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



Blue.Sky.Group

Postbus 123
1180 AC Amstelveen
www.blueskygroup.nl



MN

Postbus 30025
2500 GA Den Haag
www.mn.nl



Bouwfonds Investment Management

Postbus 15
3870 DA Hoevelaken
www.bouwfondsreim.nl



NEWOMIJ B.V.

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



Bouwinvest Real Estate Investment Management

Postbus 56045
1040 AA Amsterdam
www.bouwinvest.nl



NSI

Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp
www.nsi.nl



NS Stations

Postbus 2075
3500 GB Utrecht
www.nsstations.nl



SPF Beheer

Postbus 2030
3500 GA Utrecht
www.spfbeheer.nl



Patrizia Netherlands B.V.

Fred.Roeskestraat 97 G
1076 EC Amsterdam
www.patrizia.ag



Stienstra Beleggingen

Postbus 79
6400 AB Heerlen
www.stienstra.nl



PGB Pensioendiensten

Postbus 7811
1008 AA Amsterdam
www.pgbpensioendiensten.nl



Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Postbus 59347
1040 KH Amsterdam
www.syntrusachmea.nl



PGGM

Postbus 117
3700 AC Zeist
www.pggm.nl



Unibail - Rodamco

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



Q-Park

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



Valad

Postbus 75734
1070 AS Amsterdam
www.valad.nl



Rabobank, Real Estate Finance

Postbus 17100
3500 HG UTRECHT
www.rabobank.nl



Vesteda

Postbus 75675
1070 AR Amsterdam
www.vesteda.com



Redevco Nederland

Postbus 1340
1000 BH Amsterdam
www.redevco.com



Wereldhave

Postbus 75837
1118 ZZ Schiphol
www.wereldhave.com



Schiphol Real Estate

Postbus 75776
1118 ZX Luchthaven Schiphol
www.schipholrealestate.nl



Wonam

Postbus 69491
1060 CM Amsterdam
www.wonam.nl



7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 31 december 2016

Werkgroep Woningen

Dick van Hal, voorzitter
Annemarie Maarse
Pieter Rigter
Dennis Wedding
Joep Visschedijk
Chris van Harten
Geertjen Pot
Michiel de Bruine
Tonny Teunissen
Loes Driessen
Mark Esmeijer
Kees Korver
Dennis Verhagen
Mark-Willem Hofland
Evelien van der Plaat
Jurrien Windhorst
Jacques Verheijen
Niels van Wonderen
Erik van Langeveld
Carolyn van Duijvendijk-Koster

Bouwinvest Real Estate Investment Management
Altera Vastgoed
Amvest
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
NEWOMIJ
Patrizia Netherlands B.V.
SPF Beheer
Stienstra Beleggingen
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management
WONAM

Werkgroep Winkels

Dirk Anbeek, voorzitter
Ruud Hogenes
Frits Tonnaer
Monique Korting
Collin Boelhrouwer
Hilke Nijmeijer
Ellen Nijenhof
Michel Hoogervorst
Rob Roggeveen
Caroline Kieivt-Droste
Clemens Brenninkmeijer
Bart van Beers
Marieke Mulder
René Vierkant
Otto Ambagtsheer
Belinde Bakker

Wereldhave N.V.
Altera Vastgoed
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
DELA Vastgoed
Klépierre Management Nederland
MN
Nieuwe Steen Investments
REDEVCO Nederland
SPF Beheer
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco
Wereldhave Management Nederland

Werkgroep Kantoren

Johan Buijs, voorzitter
Jur Niemeijer
Robbert-Jan van Baal
Monique Korting
Bas Jochims
Jaap Snellen
Marian Mellema
Remco van de Wetering
Han Zeelen
Peter van der Zande
Cees van Gent

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

Werkgroep Duurzaamheid

Dick Gort, voorzitter
Jan Willem Buesink
Arjan Reerink
Lizzy Butink
Bernardo Korenberg
Ronald Schreudering / Guus Jansen
Cor Treure
Justin Kwisthout
Michiel van Staveren
Kim Platteeuw / Sjoerd Bezemer
Michel Castelijm
Robert Bakker
Han Zeelen
Roel Kalfsvel
Ivan Zaja

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer B.V.
Altera Vastgoed NV
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer B.V.
Bouwinvest Real Estate Investment Management
Bouwfonds Investment Management
CBRE Global Investors
Delta Lloyd Vastgoed B.V.
MN
Newomij
NSI NV
Redevco Nederland BV
Schiphol Real Estate BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management bv

Werkgroep Strategie & Research

Guido Verhoef, voorzitter
Maarten Jennen
Bart Louw
Kees van der Meulen
Erwin Evers
Kaj Deana
Marleen Bosma
Michael Hesp
Maarten Donkers
Bauke Robijn
Boris van der Gijp
Jaap Darwinkel

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

Platform CFO's

Tak Lam
Cyril van den Hoogen
Henk-Dirk de Haan
Dick Gort
Arie Willem Rozendaal
Arno van Geet
Ellie Megens
Michel Hoogervorst
Alianne de Jong
Cindy Rombouts
Gerard Sieben
Michael Bax

Amvest
Altera Vastgoed
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwfonds Investment Management
Bouwinvest Real Estate Investment Management
DELA Vastgoed
Klépierre Management Nederland
Schiphol Real Estate
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco
VALAD

Platform Techniek

Ronald Schreudering
Jack Dellepoort
Harm Tenback
Eric-Jan Dekkers
Jan Willem Smit
Geert Stielstra
Henny van Woerkom
Justin Kwisthout
Gert van der Heiden
Peter van Andel
Dennis van der Stoop
Dennis van der Putten
Robert Bakker
Jeroen Knoester
Mark Geurtsen
Wouter Moll
Robert Dalenoort
Jelle van der Hek
Jeroen Rutsen
Edwin Hoes
Peter Scheepers

Bouwfonds Investment Management
Amvest
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer
Bouwinvest Real Estate Investment Management
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Delta Lloyd Vastgoed
MN
MN
Nieuwe Steen Investments
Patrizia Netherlands B.V.
REDEVCO Nederland
SPF Beheer
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

Platform Integriteit

Cyril van den Hoogen
Jeffrey Naber
Jos van Hall
Erwin van Lierop
Robbert-Jan van Baal
Hidde Jan Wapstra
Martijn Kraijer
Wilco Verwijs
Marijke van Kamp
Ellie Megens
Rob Wichards
Peter Dekkers
Fred van der Drift
Gerard Kamps
Leo Stikkelbroeck
Clemens Brenninkmeijer
Albert Weenink
Jan Fluit
Marjorie Bos
Jackie Breedveld
Rochard Beentjes

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
CBRE Global Investors
DELA Vastgoed
Delta Lloyd Vastgoed
MN
Nieuwe Steen Investments
NS Stations
Q-Park
Redevco
Redevco
SPF Beheer
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda Investment Management
Wereldhave Management Nederland

Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI)

Onno Breur, voorzitter
George Jautze
Maarten de Jong
Jaap Hoekstra
Erik Erenst (t/m okt. '16)
René Hoogenboom (m.i.v. okt. '16)

Jaarbericht 2016



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

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