



IVBN

Jaarbericht 2021

Lange termijn • Samenwerking • Kwaliteit

MISSIE

IVBN behartigt de collectieve belangen van haar leden (institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers) richting politiek en vastgoedmarkt. IVBN biedt een platform voor professionele vastgoedbeleggers en werkt met de leden aan de verdere professionalisering van de sector op gebieden als integriteit, transparantie, verduurzaming en innovatie. IVBN benadrukt de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed.

Met dit missie-statement benadrukken we dat IVBN de focus legt op het behartigen van de collectieve belangen van de leden. Dat doen we zowel voor institutionele als voor andere professionele vastgoedbeleggers. We richten ons op de politiek en op de vastgoed(beleggings-)markt en brengen onze boodschap via verschillende media kanalen naar buiten. Wij zetten ons in voor onze leden om zo kansen te creëren en oplossingen te bieden voor kwesties die zich voordoen. Onderling bieden we onze leden een platform voor professionele vastgoedbeleggers.

We willen onze leden positioneren als onmisbare samenwerkingspartners voor nieuwbouw, transformaties en gebiedsontwikkeling, zowel voor gemeenten als voor professionele ontwikkelaars. Vanuit IVBN willen we de belangrijke maatschappelijke functie van vastgoedbeleggingen nog nadrukkelijker gaan uitdragen. De rol en marktpositie van onze leden om -onder marktcondities- nieuwe woningen, zorgwoningen, winkel-, kantoor- en bedrijfsruimte (of combinaties hiervan) toe te (laten) voegen en die lange termijn te exploiteren, zal steeds belangrijker worden. In toenemende mate vindt dat geïntegreerd plaats in mixed-use-projecten. Institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers maken met geïntegreerde beleggingen gebiedstransformaties en ontwikkeling mogelijk. We richten onze doelstellingen op de politiek, de vastgoedmarkt en onze leden.



Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor (binnen- en buitenlandse) institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers met meer dan 250 miljoen euro aan belegd vermogen in Nederland. Naast institutionele vastgoedbeleggers kunnen ook vastgoedfondsen (al dan niet beursgenoteerd), 'family offices' en andere professionele partijen lid worden die aan de lidmaatschapscriteria voldoen. Die criteria zijn:

- 'positieve reputatie' in de Nederlandse vastgoedmarkt.
- 'governance': het management van de leden opereert met een duidelijk eigen mandaat en discretionaire bevoegdheid van de eigen aandeelhouder(s); de governance is zo ingericht dat er afstand is tussen het management van de organisatie en de belangrijkste aandeelhouder(s).
- 'transparantie': het management legt verantwoording af aan de aandeelhouder(s); de aard en herkomst van het eigen vermogen is inzichtelijk voor de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI).
- 'integriteit': leden voeren in en voor hun eigen organisatie een actief integriteitsbeleid op basis van een eigen gedragscode of die van IVBN; zetten zich in om integriteit in de vastgoedsector te verbeteren en zijn bereid tot het signaleren en melden van incidenten of misstanden in de eigen organisatie of bij andere leden van IVBN.
- 'lange termijn horizon': leden beleggen voor de lange termijn en dragen daarmee structureel bij aan de stedelijke ontwikkeling; leden laten door hun investeringen zien de maatschappelijke betekenis van vastgoedbeleggen voor het welzijn en de welvaart van Nederland.

De vastgoedbeleggingen betreffen woningen, winkels, kantoren, parkeergarages, zorgvastgoed, bedrijfsruimten, logistiek en ander commercieel of maatschappelijk vastgoed. Deze vastgoedbeleggingen worden gehouden ten behoeve van derden en het beleggingsbeleid dient primair gericht te zijn op lange termijn vermogensaanwas door continuïteit in de vastgoedportefeuille, die overwegend bestemd is voor het verhuren van het betrokken vastgoed.

Kenmerkend is het werken "met en voor andermans geld" om binnen bepaalde rendements-risicoverhoudingen optimaal rendement te realiseren op vastgoedbeleggingen.

Bedrijven die hun hoofdzetel in het buitenland hebben, kunnen ook lid worden, mits zij reeds gedurende drie jaar als zodanig in Nederland actief zijn en een operationele vestiging in Nederland hebben. Ook prominente financiers van beleggingen in vastgoed kunnen lid worden. Partijen die zich overwegend richten op het ontwikkelen van vastgoed, het beheren (property management) van vastgoed, het adviseren over vastgoed, het makelen of het taxeren van vastgoed, kunnen geen lid worden.

INHOUDSOPGAVE

Missie IVBN	2
Voorwoord	5
1. Belangenbehartiging IVBN in 2021	8
1.1 Woningen	8
1.2 Winkels	13
1.3 Kantoren	15
1.4 Zorgvastgoed	16
1.5 Duurzaamheid	18
1.6 Fiscaliteiten	20
2. Verdere Professionalisering	21
2.1 Integriteit	21
2.2 AVG	22
2.3 Taxatieoverleg	22
2.4 Uniformering en standaardisering gegevensuitwisseling	22
2.5 Hotelvastgoed	22
2.6 Veerkracht binnensteden	22
2.7 SFDR	23
2.8 Presentatie MSCI-cijfers en bijeenkomst zorgvastgoed met MSCI en StiVAD	23
2.9 IVBN bijeenkomst met StiVAD	23
2.10 Bijeenkomst met DNB over klimaatrisico's, stabiliteit en transparantie	23
3. IVBN als platform in 2021	24
3.1 Ledenvergaderingen	24
3.2 Werkgroep Woningen	24
3.3 Werkgroep Winkels	25
3.4 Werkgroep Kantoren	25
3.5 Werkgroep Duurzaamheid	26
3.6 Werkgroep Research & innovatie	26
3.7 Zorgvastgoed	26
3.8 Platforms	26
3.8.1 Platform CFO's	26
3.8.2 Platform Techniek	27
3.8.3 Platform Integriteit	27
3.8.4 Platform Jong IVBN	27
3.8.5 Platform Juristen	28
4. Lijst met persberichten en publicaties	29
4.1 Lijst met persberichten 2021	29
4.2 Lijst met publicaties 2021	29
5. Samenstelling bestuur en bureau incl. ledenlijst per 1 januari 2022	30
5.1 Bestuur per 1 januari 2022	30
5.2 Bureau per 1 januari 2022	31
5.3 Ledenlijst per 1 maart 2022	32
6. Samenstelling werkgroepen en platforms per 1 januari 2022	33

Voorwoord

Ook in 2021 maakte IVBN opnieuw waar dat een goed functionerende branchevereniging van grote waarde is voor de leden. Publicitair werd intensief en krachtig naar buiten getreden, vooral over de woningmarkt. Ook richting de politiek, departementen, provincies, gemeenten en andere brancheverenigingen heeft IVBN opnieuw constructief en pro-actief voorstellen gedaan en inhoudelijk op basis van argumenten en kennis van de sector vele gesprekken gevoerd. Helaas was ook een groot deel van 2021 in de greep van de corona-pandemie. Fysieke bijeenkomsten waren er weinig; er moest opnieuw veel met Teams worden vergaderd.

In februari maakte IVBN bekend samen met 33 andere organisaties actief mee te doen met een aanbod aan het nieuwe Kabinet om gemiddeld 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren via de Actieagenda Wonen. De jaarlijkse nieuwbouwproductie van de leden van IVBN ligt de laatste jaren op circa 7500 tot 8500 nieuwe woningen en die productie kan volgens IVBN vrij eenvoudig fors omhoog (en zelfs verdubbelen), omdat er kapitaal beschikbaar is om te investeren. Een groot deel van die nieuwbouw kan in het kernsegment tussen de € 750 en de € 1000 worden gerealiseerd, ervan uitgaande dat er passende grondprijzen worden gerekend onder midden-huurwoningen die niet marktconform kunnen worden verhuurd. De dreigende regulering van aanvangshuren vanuit de politiek zorgt helaas wel voor veel ongerustheid onder institutionele en andere professionele 'build-to-rent'-beleggers.

In het voorjaar moesten de leden van IVBN met winkelbeleggingen zich opnieuw met elkaar en de retailorganisaties verstaan over verdere steunverlening om groepen retailers te helpen in de corona-pandemie overeind te blijven. Er werd intern intensief overlegd waarbij we uiteraard zorgvuldig keken of we geen mededingingsregels zouden veronachtzamen. Gelukkig bleken de omzetniveaus in de winkels zich na versoepelingen van de corona-maatregelen snel goed te herstellen en werd nog een aanzienlijke 'inhaal-omzet' gerealiseerd. Eind 2021 werden er op initiatief van het ministerie van Financiën en het ministerie van Economische Zaken en Klimaat gesprekken gevoerd met uiteenlopende partijen om voorbereid te zijn op problematische schulden bij ondernemers die wel levensvatbaar lijken te zijn. IVBN nam daar uiteraard aan deel, maar wees er wel op dat het maatwerk blijft en dat reeds verleende huurkorting door verhuurders wel in ogenschouw moet worden genomen bij het aanpakken van de schuldenproblematiek.

In de IVBN werkgroep Kantoren ging het onder meer over de veilige terugkeer naar kantoor en de verwachtingen ten aanzien van het kantoorgebruik in en vooral na de pandemie. Voor moderne, goed gesitueerde kantoren met goede installaties en nabij OV-locaties, zowel voor single users als voor multi-users, blijft naar overtuiging van IVBN meer dan genoeg belangstelling. Er zal eerder een shake-out optreden aan de onderkant van de kantorenmarkt, waar investeringen in verduurzaming vooralsnog uitblijven en waar de label C-verplichting niet haalbaar zal blijken. Hoewel (nieuwe en bestaande) kantoorhuurders in verband met méér thuiswerken overwegen in kantoorruimte terug te gaan, zien we dat er juist méér ruimte wordt gevraagd voor ontmoeting en overleg.

Na de verkiezingen in maart volgde een lange formatie, verstoord door allerlei politieke strubbelingen. Het demissionaire Kabinet Rutte III moest in september nog een begroting voor 2022 indienen. Daarin zaten voor de woningbeleggers van IVBN belangrijke onderzoeken. De twee op Prinsjesdag door BZK gepubliceerde onderzoeken naar vormen en effecten van regulering van de vrije sector huur waren zeer gedegen uitgevoerd, maar leidden volgens IVBN maar tot één conclusie: regulering van de vrije huursector via simpelweg doortrekken van het WWS of een WOZ-cap

heeft een enorme negatieve impact op de nieuwbouw-productie van middenhuurwoningen én op woningverbetering en verduurzaming van bestaande vrije sector huurwoningen. Volgens IVBN is er veel meer transparantie over de kwaliteit en duurzaamheid van de vrije sector huur nodig om de marktconformiteit van huurniveaus in de vrije sector vast te kunnen stellen en excessen te voorkomen. Institutionele woningbeleggers kunnen alleen betaalbare middenhuurwoningen realiseren door reële (residueel berekende) grondprijzen. In de begeleidende beleidsbrief schetste demissionair minister Ollongren dat een huurprijsregulering 'een complexe en onzekere afruil met zich meebrengt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid.' IVBN is blij dat de minister dit zo stelt: regulering van de vrije sector op de manieren zoals is onderzocht, betekenen zeer forse huurverlagingen wat een politiek cadeau is voor zittende huurders, maar woningzoekers zullen enorm de dupe zijn doordat de beschikbaarheid van huurwoningen zwaar zal afnemen.

In publicitair opzicht was 2021 voor IVBN een bijzonder jaar. Medio januari plaatsten gezamenlijke winkerverhuurders (waaronder IVBN en haar leden) een paginagrote advertentie in het FD om alle (winkel-)huurders te laten weten dat hun verhuurders -daar waar dat kan- hen door de coronacrisis zouden helpen. Begin juni zette IVBN namens haar woningbeleggers een paginagrote advertentie in het Financieel Dagblad, ingegeven door de toenemende reguleringsdrang vanuit de Tweede Kamer om de aanvangshuren in de vrije huursector te willen reguleren. Tevens startte IVBN via LinkedIn een campagne met diverse korte video's en een blog om onze positie ten aanzien van de dreigende regulering duidelijk te maken. Op 15 november mocht IVBN in Nieuwsuur de belangrijke positie van institutionele woningbeleggers in de nieuwbouw toelichten en commentaar geven op de dreigende regulering van de vrije sector.

Bestuurlijk traden er dit verslagjaar diverse veranderingen op. Gertjan van der Baan is tijdens de IVBN-ledenvergadering in juni, unaniem verkozen tot nieuwe voorzitter van de IVBN. Hiermee volgt hij Dick van Hal op die aftrad vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijnen. Dick was acht jaar actief in het bestuur van IVBN, waarvan de laatste vier jaar als voorzitter. Onder zijn voorzitterschap is veel aandacht besteed aan de verdere professionalisering van de sector, waarbij hij vooral de nadruk legde op cultuurverandering en transparantie. Gertjan was sinds 2017 al vice-voorzitter met de portefeuille woningen. Daarnaast werd door de ledenvergadering ingestemd met de voordracht van Bart van Twillert (Unibail-Rodamco-Westfield) als nieuw bestuurslid met portefeuille Winkels. Door vertrek van bestuurslid Nicole Maarsen bij Syntrus Achmea RE&F heeft zij haar bestuurspositie tussentijds moeten opgeven. Eind november, tijdens de (online) ledenvergadering werden door de leden van IVBN twee nieuwe bestuursleden benoemd. Binnen het bestuur is een nieuwe bestuursportefeuille gecreëerd rond Finance, Risk and Operations. Voor deze portefeuille is Mascha Hendrickx benoemd. Zij is sinds juli 2019 directeur Financiën bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Voor de portefeuille Woningen is Wim Wensing benoemd. Hij is sinds 2011 Chief Investment Officer van Amvest. Aan de eind van die ledenvergadering is stilgestaan bij het afscheid van de oud-bestuursleden Dick van Hal, Nicole Maarsen en Guido Verhoef en Onno Breur (vanwege zijn bijdrage aan de CvTI).

Begin september kondigde IVBN het vertrek van directeur Frank van Blokland aan vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Frank werd in juli 2002 directeur van IVBN en heeft het IVBN bureau bijna 20 jaar geleid. Eind november werd bekend gemaakt dat Judith Norbart-ten Hoor hem per 15 februari 2022 zal opvolgen als directeur.

Na een lange formatie werd in december duidelijk dat er een nieuw Kabinet Rutte-Kaag IV kwam met VVD, D66, CDA en CU. In het Regeerakkoord stonden voor de woningmarkt belangrijke voornemens. Voor IVBN was belangrijk dat de gevreesde regulering van de middenhuur er toch zal komen, zij het dat het nieuwe Kabinet expliciet maakte dat “het rendabel moet blijven voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren”. IVBN vindt dat een duidelijk en verstandig uitgangspunt van het Kabinet. In de nieuwbouw is dat te realiseren, mits er met passende grondprijzen kan worden gewerkt. Maar in de bestaande bouw kunnen de marktconforme huren die er in de midden- en overige vrije sector worden gevraagd, na een bewonerswissel niet met enkele honderden euro's worden verlaagd om aan de gereguleerde huren conform het verouderde WWS te kunnen voldoen. IVBN heeft daarop aangekondigd met een alternatief constructief voorstel te komen voor de regulering van de aanvangshuurprijzen in de middenhuur.

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2021 is verricht. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten.

Namens het bestuur,

Gertjan van der Baan
Voorzitter

Namens het bureau,
mede namens oud-directeur Frank van Blokland

Judith Norbart-ten Hoor
Directeur

1. Belangenbehartiging door IVBN in 2021

1.1 Woningen

Vanwege de naderende verkiezingen (en deels ook vanwege de grote impact) besloot een meerderheid in de Tweede Kamer om de beperking van de WOZ-factor in het woningwaarderingssysteem (WWS) controversieel te verklaren. Het (door de minister sterk aangepaste) initiatiefwetsvoorstel Nijboer betekende een slechts gedeeltelijke invulling van het voorstel van IVBN uit het Middenhuurakkoord van 2019. De wet regelt dat de reguliere huurverhoging voor zittende huurders in de vrije sector niet méér mag zijn dan inflatie plus 1%. IVBN had de politiek aangeboden om dat te zetten op inflatie plus 1,5% maar wel onder de voorwaarde dat de aanvangshuren vrij te bepalen zouden blijven op basis van de kwaliteit, de ligging en de voorzieningen van de betreffende vrije sector huurwoning. Deze cruciale voorwaarde werd niet meegenomen en vervolgens kwam GroenLinks met een initiatiefwetsvoorstel om de aanvangshuren in de gehele vrije sector strikt te reguleren op basis van de WWS-tabel voor de sociale huursector én om de hele WOZ-factor uit het WWS te halen. Hangende de verkiezingen en de Kabinetsformatie kwam dat initiatiefwetsvoorstel nog niet in behandeling. Bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel van Nijboer werden twee relevante moties aangenomen. De motie van de SP verzocht de regering om de huren in de sociale huursector (van corporaties) in 2021 te bevriezen. De motie van D66 verzocht de regering een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector én de gevolgen van de verschillende mogelijkheden.

De motie van de SP leidde echter niet tot een huurbevriezing in alleen de corporatiesector, zoals in het dictum van de motie was verzocht! IVBN was met stomheid geslagen over de door minister Ollongren aangekondigde huurbevriezing van alle gereguleerde huurcontracten, dus ook die van IVBN-leden en particuliere beleggers. Een huurbevriezing betekende zelfs dat er geen inflatie mocht worden doorberekend. Uiteraard heeft IVBN daartegen zowel bij de Tweede als de Eerste Kamer geprotesteerd. De minister kondigde wel aan alle verhuurders daarvoor te willen compenseren.



**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

IVBN neemt deel aan het project Stedelijke Transformatie, een gezamenlijk met marktpartijen en overheden gestart initiatief om kennis te verzamelen en te verspreiden over het versnellen van binnenstedelijke transformaties. Op 11 februari vond -digitaal- het jaarcongres plaats.

In een brief van 22 februari aan de TK kondigde minister Ollongren aan een aanpak van malafide verhuurders en het bevorderen van Goed Verhuurderschap. De minister gaat een grondslag introduceren voor gemeenten om (landelijk geüniformeerde) voorschriften te kunnen instellen in het kader van Goed Verhuurderschap die gelden voor alle verhuurders. Daarnaast krijgen de gemeen-

ten de bevoegdheid om (onder bepaalde voorwaarden) een vergunningplicht en een meldpunt te kunnen invoeren. IVBN kan instemmen met regelgeving om professioneel en Goed Verhuurderschap in de hele sector te bevorderen. Professionele verhuurders hebben nu immers veel te veel last van negatieve berichtgeving over in de huursector helaas voorkomend slecht verhuurdergedrag. Het is echter belangrijk dat er op lokaal politiek niveau geen uiteenlopende lokale regelgeving kan ontstaan. Ook is het belangrijk dat het principe van hoor en wederhoor goed is geborgd bij het meldpunt. Voor de landelijk werkende IVBN-leden zou een op specifieke wijken gerichte verhuurvergunning een onwerkbaar administratieve last opleveren, die volstrekt onnodig is. In maart deed IVBN, samen met 33 andere organisaties het aanbod aan het nieuwe Kabinet om via intensieve samenwerking gemiddeld 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren via de Actieagenda Wonen.

Samen werken aan goed wonen

Aanbod aan een volgend kabinet

Voor de derde keer op rij werkte IVBN actief mee aan een gezamenlijk statement met het ministerie van BZK, Aedes, Vastgoed Belang, Kences en VNG om huisuitzettingen in coronatijd zoveel mogelijk te beperken.

Eind maart heeft IVBN een LinkedIn-campagne over de Nederlandse woningmarkt afgetrapt met een kort filmpje gericht aan het nieuwe kabinet. In de weken daarna kwam IVBN met meer filmpjes en separate blogs, waaronder ook filmpjes opgenomen met tevreden huurders van haar leden. Het doel van de campagne is om politieke aandacht te vragen voor de positieve bijdrage die IVBN-leden willen en kunnen leveren ten aanzien van meer nieuwbouw en meer verduurzaming. De stapeling van wet- en regelgeving en de dreigende regulering van de aanvangshuren zorgen voor veel onrust onder maatschappelijk betrokken langetermijn investeerders. IVBN riep het nieuwe kabinet op korte metten te maken met ondoordachte reguleringsdrang en vol in te zetten op stimulerend beleid. De LinkedIn-campagne kreeg hoge scoringsratings op de beoogde target-groepen.



Sinds het najaar van 2020 vindt intensief overleg plaats met Amsterdam over de in februari 2020 gesloten intentieverklaring. De bedoeling is om de komende vijf jaar 10.000 nieuwe middenhuur woningen te realiseren. Voor marktpartijen geldt dat marktconforme, residuele grondprijzen voorwaardelijk zijn voor de realisatie van voldoende nieuwe, kwalitatief hoogwaardige middeldure huur- en koopwoningen in Amsterdam. Alleen daardoor immers kunnen beleggers en ontwikkelaars deze wo-

ningen realiseren en er een acceptabel rendement op maken. Er is over meerdere onderwerpen gesproken zoals de residuele grondprijsbepaling (en als onderdeel daarvan de berekening van de bouwkosten); een verkenning naar de mogelijkheden voor de stimulering van middeldure koop; de tendersystematiek (waarbij NEPROM en IVBN een alternatieve werkwijze hebben voorgesteld) en het transformatieproces (waar immers de meeste nieuwe woningen uit moeten komen).

In mei heeft IVBN een toelichting gegeven aan de Commissie Public Affairs van de Pensioenfederatie met als voornaamste doel hen informeren over de dreigende regulering van de vrije sector huur.

Het IVBN-congres De Ideale Stad stond ingepland op 6 september 2021. Vanwege corona heeft IVBN moeten besluiten om dit congres te verplaatsen; naar 2022. Tijdens het congres staat de vraag centraal: Hoe dragen institutionele beleggers bij aan de toekomstbestendigheid van steden met hun kapitaalinvesteringen in huurwoningen, zorgvastgoed, winkels en kantoren? Aan de hand van concrete voorbeelden gaan politici, burgemeesters, wethouders, ambtenaren en pensioenbestuurders met elkaar in overleg.



IVBN zette begin juni mede namens veertien institutionele beleggers in woningen een ongebruikelijke stap door een paginagrote advertentie in het Financieele Dagblad te plaatsen. Ingegeven door de toenemende reguleringsdrang vanuit de Tweede Kamer om de aanvangshuren in de vrije huursector te willen reguleren, voelden wij ons genoodzaakt deze stap te zetten. Met de leus “De politieke keuzes van nu bepalen de woningmarkt van morgen” roepen we politici op te stoppen met verdere regulering van de vrije huursector en zich te richten op beleid stimulerende maatregelen zodat er veel meer woningen bijgebouwd en verduurzaamd kunnen worden.

**POLITIEKE KEUZES VAN NU
BEPALEN
DE WONINGMARKT
VAN MORGEN**

Het enige antwoord op de woningnood is bouwen, bouwen, bouwen. Juist voor mensen met een middeninkomen die een huurwoning willen. De vrije huursector is een cruciale brug tussen sociale huur en koop. Hiervoor hebben de markt en de overheid elkaar nodig. Immers, alleen samen kunnen we zorgen voor meer (huur) woningen en een gezonde woningmarkt.

Juist de vrije huursector - inclusief de broodnodige middenhuur - dreigt te veel te worden gereguleerd. Langetermijnbeleggers kunnen hun maatschappelijk kapitaal dan niet meer investeren. Meer regulering leidt tot minder huurwoningen.

De afgelopen decennia hebben wij – langetermijnbeleggers namens pensioenfondsen en (levens) verzekeraars – meer dan een half miljoen woningen gerealiseerd. De laatste jaren realiseren wij ieder jaar opnieuw meer dan 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouw. En we willen door: samen met de 33 partijen achter de **Actieagenda Wonen** en andere marktpartijen die 100.000 nieuwe woningen per jaar hebben toegezegd. Dat kan alleen door stimuleren in plaats van reguleren. En door samenwerking.

Institutionele langetermijnbeleggers:	Landelijke en lokale politici en bestuurders:
• verdubbelen hun nieuwbouwproductie • beperken de jaarlijkse huurverhoging • zorgen voor kapitaal • verduurzamen bestaande huurwoningen • bestrijden malafide praktijken en excessieve huren • zorgen voor meer transparantie in huurprijzen	• zorgen voor voldoende geschikte bouwlocaties • versnellen procedures • hanteren passende grondprijzen • garanderen een stabiel investeringsklimaat • stoppen met verdere regulering van de vrije huursector

IVBN AlterA Bouwleest Heinsteden PATRIZIA eborera NEPRM AMVEST CBRE syntus wpm Vastgoed.nl

ZIE DE IVBN-WEBSITE VOOR ONZE KIJK OP DE WONINGMARKT - WWW.IVBN.NL

Bij een aantal politieke partijen was er in 2021 helaas een weerzin te constateren tegen ‘beleggers’ in het algemeen, waarbij er onvoldoende onderscheid wordt gemaakt tussen institutionele en andere professionele partijen, die zich juist kenmerken door hun substantiële nieuwbouwproductie (build-to-rent) en maatschappelijke commitment. IVBN-leden zijn nadrukkelijk niet te vatten onder de grote groep particuliere beleggers (waaronder de buy-to-let of de keep-to-let beleggers) en uiteraard zeker niet tot verder een kleine, maar hardnekkige groep speculanten en huisjesmelkers, die door overheden -en met onze steun- krachtig moeten worden bestreden. Het is buitengewoon onterecht en onheus om vanuit sommige delen van de politiek institutionele langetermijn constructieve investeerders als ‘speculanten’ te betitelen, terwijl die met nieuwbouw en met woningverbetering en verduurzaming van bestaande huurwoningen een grote positieve bijdrage leveren aan de woningmarkt.

IVBN heeft in juli de city deal circulair en conceptueel bouwen ondertekend. Dit sluit aan de bij doelstellingen van IVBN op het gebied van duurzaamheid. In deze City Deal wordt een gezamenlijke ambitie geformuleerd rondom het circulair en conceptueel invullen van de woningbouwopgave. In december maakten IVBN, Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en WoningbouwersNL bekend in 2022 te starten (in nauwe samenwerking met BZK) met het Lente-akkoord 2.0 Circulair Industrieel Bouwen. Met deze coalitie van brancheverenigingen willen partijen een grootschalige verduurzaming van de bouwsector bevorderen, aansluitend op de inspanningen naar een volledig circulaire economie in 2050.



Circulair
Industrieel
Bouwen

De gemeente Amsterdam is voornemens om per 1 januari 2022 de Huisvestingsverordening op onderdelen te wijzigen. IVBN heeft gereageerd op de wijzigingsvoorstellen. De meest relevante voor de leden van IVBN zijn het geven van voorrang voor huidige bewoners van een stadsdeel op bepaalde nieuwbouw- of transformatiecomplexen in het stadsdeel. Ook werd voorgesteld om naast de zorg en het onderwijs ook de politie voorrang te geven en ook doorstromers uit de sociale sector. IVBN heeft bij de gemeente opnieuw aandacht gevraagd voor de geldende voorrangstelling voor jonge gezinnen. Ook heeft IVBN de gemeente Amsterdam er op gewezen dat dit soort voorrangstellingen beperkingen kennen en ook belemmeren dat senioren vanuit een ruime eengezinswoning kunnen doorstromen naar appartementen. Dit heeft als gevolg dat senioren blijven zitten en dat eengezinswoningen niet voor gezinnen beschikbaar komen.

IVBN heeft ook ingesproken op de landelijke spoed-reparatiewet Tijdelijke Huurcontracten. Dat wetsvoorstel ziet toe op het zo snel mogelijk ongedaan maken van de beoogde verruiming van tijdelijke huurcontracten, waarover de Tweede Kamer in maart 2021 had ingestemd. Een van de onderwerpen is het verbod op het opnemen van een minimumduur in tijdelijke contracten waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. IVBN vreesde dat een dergelijk verbod ook op huurcontracten voor onbepaalde tijd betrekking zou kunnen krijgen. Als dat zou gebeuren zou daarmee waarschijnlijk onbedoeld de verhuurpraktijk van professionele verhuurders van woningen met huurcontracten voor onbepaalde tijd worden doorkruist.

In augustus stuurde minister Ollongren een brief naar de Tweede Kamer met het bericht dat het Besluit Huurprijzen Woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) uitgesteld werd tot 1 januari 2022. In een op 29 september gevoerd '2 minuten debat' werd (helaas) opnieuw vastgesteld dat de invloed van de WOZ-factor in het WWS beperkt zal worden tot maximaal 33%.

De IVBN werkgroep woningen heeft in september unaniem ingestemd om de uit 2007 stammende IVBN Gedragscode Verkoop van (complexen) huurwoningen te vervangen door de vanaf dat moment geldende IVBN Aanbevelingen bij Verkoop.

Op Prinsjesdag heeft demissionair minister Ollongren van BZK een beleidsbrief gepubliceerd over de dreigende regulering van de vrije sector huur alsmede de twee rapporten die door STEC Groep en door Brink zijn gemaakt. Daarmee voldeed de minister aan een motie van D66 om de mogelijkheden én de effecten van vormen van regulering van de vrije sector te onderzoeken. IVBN reageerde in het op 22 september uitgebrachte persbericht dat regulering van de vrije sector huur via

het doortrekken van het WWS of via een WOZ-percentages desastreus werkt voor investeringen. De twee onderzoeken naar vormen en de effecten van regulering zijn zeer gedegen uitgevoerd en leiden volgens IVBN maar tot één conclusie: regulering van de vrije huursector via simpelweg doortrekken van het WWS of een WOZ-cap heeft een enorme negatieve impact op de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen én op woningverbetering en verduurzaming van bestaande vrijesector huurwoningen. IVBN kondigde aan met een alternatief voorstel te komen.



Voor 2022 gaat in de vrije huursector gelden dat verhuurders de huur vanaf 1 januari 2022 maximaal met inflatie plus 1%, dus 3,3% mogen verhogen. Voor de gereguleerde huursector geldt alleen inflatie.

Eind november heeft minister Ollongren een brief over Eenmalige huurverlagingen aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gestuurd. Dit jaar is dit bij wet mogelijk gemaakt als maatwerk-middel voor woningcorporaties om huishoudens te kunnen helpen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. In haar Kamerbrief schrijft de minister dat het eventueel uitbreiden van deze wet naar commerciële verhuurders en eventueel naar geliberaliseerde huurcontracten, aan een volgend kabinet is. Vanuit de Eerste Kamer ligt er echter een (aangenomen) onderzoeksmotie (Kox, SP) met de vraag hoe om te gaan met huurders die niet van corporaties huren, maar die wel een ontoereikend inkomen hebben ten opzichte van de huur die ze betalen. Minister Ollongren stelde zich (vooralsnog) op het standpunt dat deze maatschappelijke taak (vooralsnog) niet voor commerciële verhuurders geldt.

In de politiek speelde in december het nieuwe verwijt dat commerciële verhuurders met gereguleerde huurwoningen doen aan 'nep-sociale huur'. Hiertoe is onlangs een onderzoeksmotie van ChristenUnie en D66 ingediend die de regering verzoekt om "bestaande wetgeving betreffende sociale verhuur door niet-toegelaten instellingen tegen het licht te houden om te bepalen of deze voldoende regels bevat (...)". Ook Aedes maakt publiekelijk bezwaar tegen 'nep-sociale verhuur' en dringt aan op weer extra regelgeving. IVBN heeft richting Aedes en BZK geprotesteerd tegen het (onterechte) negatieve frame van nieuwbouw van gereguleerde huur, die als een onderdeel van een complex door de gemeente geëist wordt. IVBN wijst op de positieve bijdrage van nieuwbouw gereguleerde huur door institutionele beleggers in de lokale woningmarkt. IVBN verkeerde tot medio december nog in de veronderstelling dat de opkoopbescherming institutionele en andere professionele beleggers niet zou raken, mede door contacten met BZK. In december is IVBN er echter door de inspraak op de Amsterdamse opkoopbescherming (die voor de hele stad gaat gelden) op geattendeerd dat de praktijk wel degelijk wordt geraakt. Dat is namelijk het geval bij nieuwbouw- en transformatieprojecten, maar ook bij aan-en verkooptransacties. De landelijke en lokale regels dreigden namelijk een verhuurverbod in te stellen voor huurwoningen die in de zes maanden voorafgaand aan de transactie tijdelijk leeg stonden of werden verhuurd. De wetgeving ziet immers op alle woonruimten, want er is geen link gelegd dat de vorige eigenaar een eigenaar/bewoner was (buy-to-let). Zowel het ministerie als de gemeenten waren verrast door

deze mogelijke scenario's. IVBN heeft een inspraakreactie ingediend bij de gemeente Amsterdam en we hebben constructieve oplossingen aangedragen richting BZK, G5-gemeenten, de G40-thema-groep Woningmarkt en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Gelukkig bleken Amsterdam en enkele andere gemeenten bereid om hun regels hierop aan te passen.

1.2 Winkels

Medio januari plaatsten gezamenlijke winkelverhuurders een paginagrote advertentie in het FD om alle (winkel-)huurders te laten weten dat hun verhuurders -daar waar dat kan- door de coronacrisis zouden helpen. Zowel in de eerste als in de tweede coronapieak moesten niet-essentiële winkels dicht. Met huurofstel maar ook met huurkorting gaven winkelverhuurders steun om huurders te helpen overleven.

Natuurlijk helpen wij... U ook?



Winkelvastgoed staat of valt bij winkeliers. Bij huurders. Bij reuring. Bij u, en uw buurtgenoten.

Tijdens de eerste golf hebben wij, verhuurders, daarom huren opgeschort en kwijtschelden. Dat gaf kleine én grote winkels wat lucht. Ook nu, tijdens de tweede golf, schieten we waar mogelijk te hulp. Opnieuw in gesprek. Opnieuw opschorten en deels kwijtschelden van huur.

Helaas is dat niet overal mogelijk. Daar vragen wij de gemeente, provincie of Rijksoverheid en de banken te helpen. Want verhuurders hebben zelf ook verplichtingen. Zoals de hypotheekrente betalen en pensioenen uitkeren.

Als verhuurders van winkelcentra en winkels proberen wij onze winkeliers dus te helpen overleven. Net zoals Nederlandse overheden. En... net als u, hopelijk.

Het is veel leuker en nuttiger als u bij een lokale, fysieke winkel uw spullen bestelt. Iedereen heeft er immers baat bij als een grote keten de deuren straks open kan houden. En als de buurt bediend kan blijven worden door de lokale winkelier. U weet wel, die ondernemer die een straat verder woont. Die altijd prachtige boeken aanraadt. Die een luisterend oor biedt tijdens het knippen.

Wiens zoon bij uw zoon op voetbal zit. Wiens dochter met uw dochter TikTok filmpjes maakt.

Als fysieke winkels straks weer open gaan, is het duizend keer leuker om bij hen te gaan shoppen dan bankhangend te scrollen en klikken. Leuker om verrast te worden. Gezichten te zien. Elkaar te groeten en te bedanken.

Maar dan moeten die winkels er straks nog wel zijn. Ook uw hulp blijft dus hard nodig. Blijf die ondernemers helpen. Koop zoveel mogelijk lokaal, bij uw favoriete winkels. Denk aan horeca, kappers, boekhandels, speelgoedwinkels, schoonheidsspecialisten en fashionstores. Ga langs bij hun afhaalpunt. Laat door hen bezorgen. En spoor vrienden en familie aan hetzelfde te doen. Ondersteun hun omzet waar mogelijk. Het maakt echt verschil.

En... hou vol.

*Namens de winkelverhuurders van Nederland,
De particuliere, institutionele en beursgenoteerde vastgoedbeleggers*

In de Tweede Kamer werd eind januari een motie aangenomen om de juridische positie van huurders te versterken om tot huurverlaging te komen als de winkel of horeca-zaak gedwongen dicht zou zijn.

Op 13 januari is er door IVBN een bijeenkomst georganiseerd over het recent verschenen rapport van Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Locatus over de veerkracht van Nederlandse binnensteden.

Beantwoording Kamervragen winkels. CDA en VVD hadden op 12 februari Kamervragen gesteld over (vermeende) pensioenfondsen die hurende ondernemers het vel over de oren (zouden) halen. Deze Kamervragen zijn op 31 maart beantwoord door de staatssecretaris mevrouw Keijzer. In deze reactie staat onder andere:

'Mijn indruk is dat pensioenfondsen en andere institutionele beleggers doordrongen zijn van de noodzaak om de pijn van deze crisis fair te delen. Uit navraag bij de vereniging van Institutionele

Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) blijkt dat de grote meerderheid van de hurende mkb'ers een individuele maatwerkovereenkomst met institutionele verhuurders heeft weten te bereiken. Dit past ook bij het Steunakkoord voor en door de Nederlandse Retailsector dat in juni 2020 gesloten is. Het bereiken van maatwerkafspraken met grote huurders als grootwinkelbedrijven lijkt stroever te verlopen. Dit heeft te maken met de inschatting van de verhuurders dat grotere bedrijven kapitaalkrachtiger zijn dan mkb-bedrijven'.

In mei heeft met de IVBN-werkgroep Winkels overleg plaatsgevonden of en, zo ja, hoe verdere steun aan horeca en retail gegeven zou kunnen worden. IVBN wil daarmee graag meer transparantie en balans brengen in de discussie over steunverlening en daarmee bijdragen aan een meer eenduidige aanpak in de sector. Kern van de handreiking is allereerst overgang naar maandbetaling en uitstel van 50% van de huur, zodat getroffen retailers geholpen worden met hun liquiditeit. Vervolgens kan worden gesproken over mogelijke (tijdelijke) vermindering van een deel van de huur, afhankelijk van de omzetsdaling tijdens de gesloten periode. Daarbij wordt tevens gekeken naar andere omstandigheden, zoals de gerealiseerde omzet in 2020, alternatieve inkomsten (zoals online, click&collect en op afspraak winkelen), overheidssteun en te verwachten toekomstige omzet.

Voor de herstructurering van winkelgebieden in binnensteden en kernen kwam in 2021, 100 miljoen subsidie beschikbaar. Op 12 mei 2020 is er een Kamerbrief uitgebracht waarin staatssecretaris Mona Keijzer van EZK de contouren van de aanpak en de bijbehorende regeling beschrijft. De G4 zijn echter uitgesloten van deze regeling.

Frank van Blokland was een van de genodigden in het paneldebat tijdens het Transformatiecongres Rotterdam op donderdag 20 mei. Samen met de andere deelnemers Roos Vermeij (de nieuwe wethouder Economie gemeente Rotterdam), Jeroen Lokerse (Cushman & Wakefield) en Petra Rutten (Frame Vastgoed) ging hij in op verschillende vraagstukken omtrent transformatie. IVBN leden investeren volop en transformatie blijft altijd nodig. Wel gaf Frank een waarschuwing af: niet alle locaties zijn geschikt om te transformeren en een te grote diversiteit in locaties verkleint de impact en kracht: we moeten (ook in Rotterdam) met elkaar blijven focussen op de sterke gebieden die er al zijn.

Op 15 juni is met een meerderheid in de Tweede Kamer de wijziging van de winkeltijdenwet aangenomen. Deze wijziging heeft als gevolg dat een winkelier zijn winkel niet open hoeft te stellen (of te sluiten) op tijden waar hij niet uitdrukkelijk mee heeft ingestemd.

In oktober werd de IVBN-werkgroep Winkels geïnformeerd over een verzoek aan IVBN vanuit het ministerie van Financiën (de Belastingdienst) en EZK om samen met VNO-NCW en MKB, de grootbanken, leasemijnen, brouwers, energiebedrijven en Vastgoed Belang deel te nemen aan een overleg over ondernemers die na corona in problematische schulden blijven steken. De Belastingdienst had eerder uitstel van het betalen van belasting verleend aan door corona getroffen ondernemers tot 1 oktober 2021. Vanaf 1 oktober 2022 zouden deze ondernemers (tegen een verlaagd rentepercentage) die uitgestelde belasting in 5 jaar tijd via 60 maandelijkse termijnen alsnog moeten betalen (ieder jaar 20%). De verwachting bestond dat een aantal in de kern gezonde ondernemingen alsnog problemen zouden kunnen krijgen. Met de banken en overige (grote) schuldeisers werd hierover een overleg gestart en procesafspraken gemaakt. IVBN heeft aangegeven dat een eventuele regeling vooral moet zien op MKB-bedrijven en dat de reeds kwijtgescholden huren door vastgoedeigenaren betrokken moeten worden. Tevens moet maatwerk uitgangspunt blijven.

Concluderend was 2021 opnieuw een zeer enerverend jaar voor winkeliers en beleggers in winkelvastgoed. Corona heeft de sector een mokerslag gegeven in een tijd die sowieso al uitdagend is door de transitie naar “omni-channel retail”. De snel terugkerende bezoekersaantallen en terugverende omzetten na de lockdowns geven hoop! De stenen winkel moet transformeren, maar heeft toekomst!

1.3 Kantoren

De IVBN werkgroep kantoren komt periodiek met de vier grootste gemeentes bijeen om te praten over hun kantorenbeleid. Op 21 januari vond dit gesprek plaats tussen enkele IVBN leden en de gemeente Den Haag. In maart/april werd ook met de gemeente Utrecht overlegd.

Belangrijk terugkerend gespreksonderwerp was in dit coronajaar de bezetting op de kantoren. Door het zwaarwegende thuiswerkadvies was de bezettingsgraad enorm sterk gedaald. In de zomerperiode werd vrij snel alweer een bezetting van 35-40% gezien, behalve bij grote (overheids-) organisaties.



Ook de aanhuur kwam in de IVBN-portefeuilles toen weer redelijk terug op niveau. Daar moet iets meer van gezegd worden. Er werd in de media weliswaar veel gediscussieerd over het effect van het thuiswerken. Er kwamen meerdere geluiden dat de daling van het ‘op kantoor werken’ permanent zou zijn en dat er structurele veranderingen zouden komen die veel minder meters kantoor zouden inhouden. Ook zouden er bijvoorbeeld nieuwe satelliet-kantoren verschijnen aan de randen van woonlocaties waardoor de traditionele kantoorlocaties minder attractief zouden worden. Bij IVBN echter bleef de overtuiging dat die onheilstijdingen niet correct waren. Voor goede kantoren in multifunctionele gebieden, goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto blijft belangstelling. Sterker nog: de shake-out van minder goede, verouderde en moeilijk te verduurzamen kantoren op slechte plekken zal er sterker van worden. Bij de kantoorverhuur van kwalitatief goede kantoren bleek juist dat er niet minder vierkante meters werden gevraagd, maar minstens hetzelfde aantal en vaak juist ook méér: het kantoorgebruik van de toekomst vergt juist ruimere werkplekken, meer concentratie-ruimten en vooral veel meer ruimte voor ontmoeting en met elkaar kunnen sparren. De creativiteit die alleen ontstaan door interactie is niet via beeldbellen te organiseren. Ook opvallend is dat nieuwe medewerkers de cultuur van de organisatie niet meekrijgen; onvoldoende contacten opbouwen en na maanden nog niet goed weten wat ze kunnen bijdragen aan de organisatie.

De leden van IVBN hebben, naast de in 2020 al genomen beschermende maatregelen voor de veiligheid van kantoorwerkers, ook in 2021 de kwaliteit van de kantoorinstallaties nagegaan en waar nodig verbeterd, waardoor het veilig is om naar kantoor te gaan. Toch moest afgewacht

worden tot het 'dringende thuiswerkadvies' door de overheid zou worden versoepeld, omdat we niet tegen dat advies in konden of wilden gaan. Maar de IVBN-leden met kantoren in portefeuille zijn er zeker van dat kantoorwerkers weer veilig naar kantoor konden.

In de loop van 2021 werd gewerkt aan een visie op kantoren, zoals die ingebed zijn in het stedelijk weefsel. Steden van de toekomst zijn immers sterke, multifunctionele steden. De investeringsstrategie van IVBN-leden is daar ook al langere tijd op gericht. Binnen gebieden waar op de lange termijn economische groei wordt verwacht, faciliteren IVBN-leden goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige werkplekken. Dit zijn locaties waar bedrijven gehuisvest willen zijn omdat het ze helpt talent aan te trekken. En plekken waar talent wil werken omdat ze onderdeel willen uitmaken van de dynamiek die hier geboden wordt. Ruimte is schaars en daarom denken IVBN-leden samen met gemeenten na over de ontwikkeling van gemengde woon-werkgebieden. Want naast het behalen van een gezond financieel rendement, leveren IVBN-leden een actieve bijdrage aan de inclusiviteit en aantrekkelijkheid van steden. Dat is integraal onderdeel van de investeringen die wij doen voor én met het geld van onze beleggers, waaronder Nederlandse pensioenfondsen en levensverzekeraars.

IVBN-leden investeren in gebieden waar zij het verschil kunnen maken. Dit houdt in dat zij voor de lange termijn verbonden zijn aan zowel het vastgoed als de omliggende omgeving. De langjarige investeringen in kantorenvastgoed dragen bij aan diverse doelstellingen van de Rijksoverheid. Denk aan: leefbaarheid, bereikbaarheid & mobiliteit, een breed palet aan voorzieningen en dienstverlening en duurzame gebouwen voor mens en milieu.

Op 25 november wilde IVBN de jaarlijkse IVBN Meet Up: (inter-)nationale kantorenbijeenkomst organiseren. Dat is een informele ontmoeting tussen de in Nederland actieve professionele kantorenbeleggers. Helaas moest de bijeenkomst wegens corona beperkingen worden uitgesteld naar donderdag 24 maart 2022.

1.4 Zorgvastgoed

In het kader van de aankomende Tweede Kamerverkiezingen heeft IVBN met haar leden een [visiedocument](#) (zie de website) uitgebracht over ouderenhuisvesting. Inmiddels lezen we in het Regeerakkoord van Rutte IV terug dat ouderenhuisvesting een substantiële rol speelt in de kabinetsplannen voor de komende jaren.

In april en mei is vanuit IVBN en de zorgvastgoedfondsen van Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea Real Estate & Finance deelgenomen aan de BZK- klankbordgesprekken inzake huisvesting aandachtsgroepen. Hiermee beoogde het ministerie om in breed organisatieverband het net op te halen t.b.v. het aanstaande Regeerakkoord. De leden concluderen dat het nuttige gesprekken waren, maar tekenen aan dat het eigenlijk te breed is ingestoken ("als je alles wil oplossen, los je niks op"). Het eindrapport "Een thuis voor iedereen" kwam op 2 juli naar buiten en ook de werkgroep heeft de publiciteit opgezocht met een pamflet (zie onze website) met onze kernpunten. Onze hoofdboodschap luidt: Ouderenhuisvesting helpt in het op gang brengen van de doorstroming. Als je aan het einde van de keten begint, ontstaat er ruimte. Ten aanzien van het vervolg: BZK wil een Nationale Samenwerkingsagenda uitrollen voor de komende jaren. De Nationale Samenwerkingsagenda lag klaar voor het nieuwe kabinet. In het voorjaar van 2022 moet er een congres plaatsvinden en dat is het moment voor commitment op de afspraken.



Sámen werken aan De Ideale Stad voor iedereen



In april en oktober organiseerde IVBN in samenwerking met MSCl en StiVAD verdiepingssessies over het verkrijgen van meer marktinformatie over zorgvastgoed. Doel van de bijeenkomsten was om te inventariseren naar welke marktinformatie er vraag is, welke rol MSCl (Netherlands Healthcare Benchmark) en StiVAD (beleggingstransactieregister) daarin kunnen spelen en of er meer marktpartijen zich bij MSCl en StiVAD willen aansluiten.

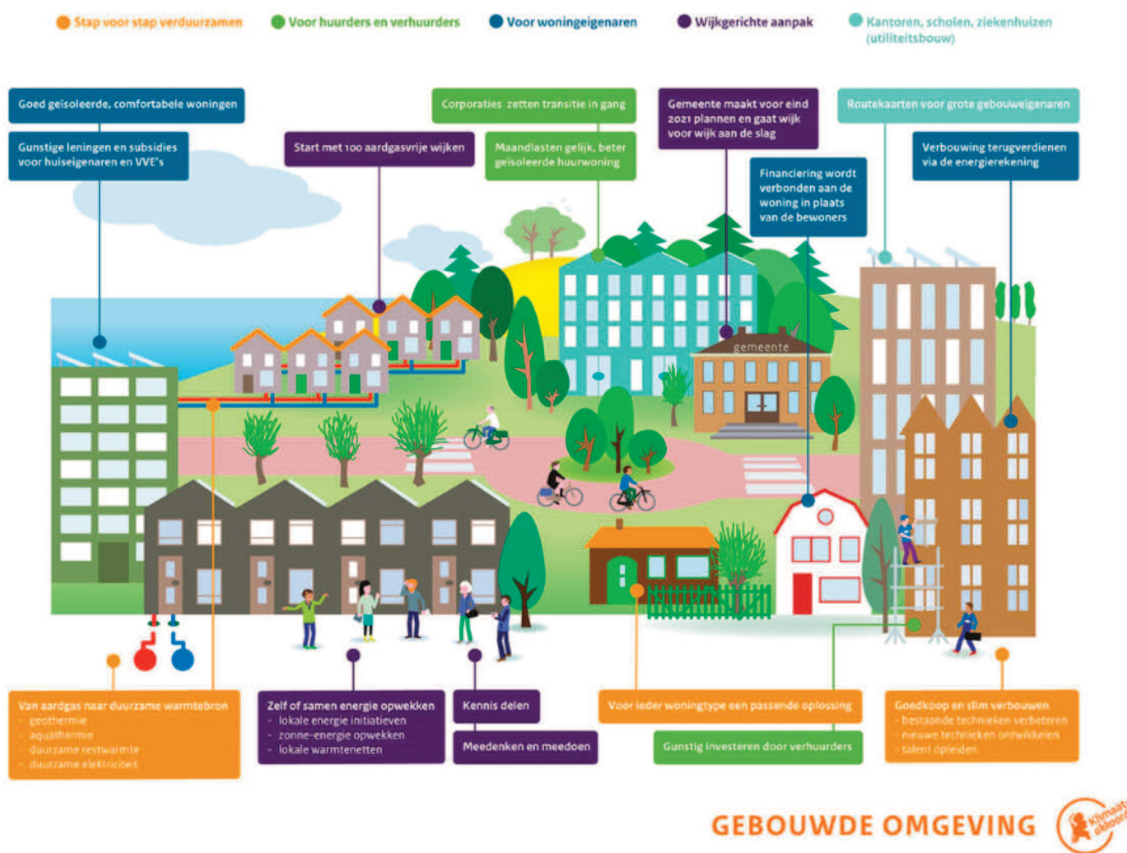
IVBN en Stichting Vastgoeddata (StiVAD) organiseerden op 1 oktober bij Amvest een sessie over transparantie op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt. Met deelnemende IVBN-leden, StiVAD-deelnemers en overige partijen actief in zorgvastgoed werd gediscussieerd over betere marktinformatie in deze groeiende beleggingscategorie.



Met de leden van de werkgroep is afgesteld of IVBN formeel deel kan nemen aan de Taskforce Wonen en Zorg. Aangezien de Taskforce een tijdelijk initiatief is dat tot medio 2022 doorloopt, starten begin 2022 verkennende gesprekken of er een verlenging van de Taskforce mogelijk is, en zo ja, in welke vorm. Voor de leden van de werkgroep is het belangrijk dat de hoofdthema's van de werkgroep op de agenda staan: 1) de leden van IVBN leveren een sleutelbijdrage in het aanjagen van de doorstroming in de woningmarkt d.m.v. passende seniorenhuisvesting en middenhuur, 2) vanuit het oogpunt van samenwerking, en 3) het gedeelde maatschappelijke commitment.

1.5 Duurzaamheid

IVBN en haar leden zetten zich actief in op het gebied van duurzaamheid. IVBN-leden ontwikkelen portefeuilleroutekaarten en rapporteren over de (jaarlijkse) reductie met tenminste 49% in 2030 en een uiterlijk in 2050 CO₂-neutrale vastgoedportefeuille. Zij certificeren zoveel mogelijk hun gebouwen naast 100% energielabels – voor een zo goed mogelijk inzicht in de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille. Zij monitoren en sturen actief op daadwerkelijk energieverbruik van de totale portefeuille (zowel gebouwgebonden als gebruikersgebonden energie). IVBN-leden zitten zich in voor het behoud van een leefbare gebouwde omgeving waarbij thema's als betaalbaarheid, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid belangrijk zijn. IVBN neemt als een van de weinige eigenaarspartijen deel aan het uitvoeringsoverleg van het Klimaatakkoord voor de Gebouwde Omgeving.



Voor huurwoningen zijn in de loop van 2021 een concept voor de standaard en streefwaarden geformuleerd (Klimaatakkoord). Voorts is er een nieuwe methode ontwikkeld om de energieprestatie te meten, waar de praktijk nog aan moet wennen. Het woningbezit van IVBN-leden is tamelijk jong (overwegend van na 1980) en heeft voor 85% al 'groene' labels. Maar dat is niet genoeg voor de transitie naar aardgasloos of -arm en dus zijn aanzienlijke inspanningen en investeringen nodig. Daarbij wordt het investeerders voorsnag niet gemakkelijk gemaakt. Onder druk van de Woonbond gaat BZK helaas ook voor de energietransitie een instemmingsvereiste introduceren, waardoor 70% van de huurders in een complex moet gaan instemmen. Lastig is dat voor veel beleggerscomplexen nog onbekend is welke warmtebron zal komen voor de wijken waarbinnen institutioneel beleggersbezit voorkomt.

In het kader van het Klimaatakkoord heeft IVBN door W/E adviseurs een doorrekening laten maken van de voorgestelde standaard en streefwaarden. Op basis van een 'gemiddelde IVBN-portefeuille' is gekeken welke maatregelenpakketten nodig zijn om te voldoen aan de standaard en wat voor investeringen hiermee zijn gemoeid.

Voor de utiliteit is door IVBN deelgenomen aan de klankbordgroep eindnorm utiliteitsbouw. Hierover is in februari een bijeenkomst georganiseerd voor de achterban met een toelichting vanuit BZK en RVO. Ook is deelgenomen aan een klankbordgroep dienstenconvenant waarin is gesproken over een vervolg van de MJA3-afspraken waarbij de portefeuilleroutekaart centraal staat. In het nieuwe jaar wordt besloten of dit convenant er inderdaad zal komen.

Het meekrijgen van huurders van winkels en kantoren blijkt nog een hele grote opgave. Bij winkels speelt dan nog de praktijk waarbij winkelruimte veelal casco wordt verhuurd, dus zonder verlichting of installaties om te koelen of te verwarmen. Meermalen heeft IVBN daar overleg over gepleegd met BZK, de Programmacommissie NTA 8800, RVO en adviseurs, maar een concrete oplossing kon in het verslagjaar nog niet worden bereikt. Wat de verduurzaming van kantoren betreft, voldoet het kantorenbezit van IVBN-leden al aan de label C verplichting. Er zal eerder een shake-out optreden aan de onderkant van de kantorenmarkt, waar investeringen in verduurzaming vooralsnog uitblijven en waar de label C-verplichting niet haalbaar zal blijken.

Begin 2021 is de monitor duurzaam inkopen vanuit IVBN van start gegaan met als doel duurzaamheid in de keten te bevorderen. Aan de hand van een vragenlijst wordt beoordeeld hoe leveranciers scoren op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. De leveranciers worden daarnaast gevraagd een verklaring te ondertekenen waarin zij aangeven het belang van duurzaamheid in brede zin te onderschrijven. Uit de resultaten van deze eerste monitor blijkt dat meer dan 80% van de leveranciers de verklaring heeft ondertekend. Voor het onderzoek, dat is uitgevoerd door Customeyes, zijn bijna 400 leveranciers aangeschreven. Betrokken leden zijn Amvest, Bouwinvest, Syntrus Achmea Real Estate & Finance en Vesteda. In het najaar is weer gestart met de opvraag voor het jaar 2022, waarbij ook Altera en NSI zullen deelnemen.

1.6 Fiscaliteit

In maart maakte IVBN zich op om weer een vervolg te geven aan de lobby inzake het behoud van de fiscale beleggingsinstelling. Er kwam een voor Ministerie van Financiën (MinFin) gunstig te achten uitspraak inzake de zogenoemde 'DEKA'-zaak. D66 publiceerde een verkiezingspamflet dat opriep om buitenlandse beleggers over hun huurinkomsten en andere winsten uit NL vastgoed te kunnen belasten: "Voorkom dat winsten van een fbi onbelast blijven door te verbieden dat zij direct in vastgoed mogen beleggen of beperk de toepassing van de fbi tot pensioenfondsen". Uiteraard heeft IVBN richting D66 gereageerd.

In juni kon in een gesprek met het ministerie van Financiën een concrete aanvulling worden gegeven op het eerdere gesprek in juni 2020 inzake het behoud van de vastgoed-fbi. Door onze externe adviseur KPMG Meijburg is een presentatie gehouden met een oplossingsrichting die door zowel IVBN-leden als leden van de vereniging van beursgenoteerde fbi's (VBFV) werd ondersteund. Die gezamenlijke oplossing betreft het vereisen van 'rechtsvormneutraliteit', waardoor alleen NV's en BV's (of vergelijkbare internationale structuren) kunnen opteren voor het fbi-regime. Het ministerie kondigde in de loop van het jaar aan een evaluatie te houden van de fbi en de vbi. In oktober bleek dat daarvoor onderzoeksbureau SEO door MinFin was gevraagd. IVBN/VBFV zijn daarna met SEO in gesprek gegaan over specifiek de vastgoed-fbi.

MinFin startte in april 2021 een internetconsultatie over een aanpassing van het kwalificatiebeleid rechtsvormen. Meerdere leden van IVBN kunnen geraakt worden bij dergelijke wijzigingen. IVBN heeft Loyens Loeff ingeschakeld en MinFin van een reactie en voorstellen voorzien, omdat IVBN zorgen heeft over het toepassingsbereik en onbedoelde neveneffecten.



2. Verdere professionalisering

2.1 Integriteit

Mede op initiatief van de CvTI is, samen met een delegatie uit de IVBN werkgroep woningen, de sinds 2007 bestaande IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen vervangen door een aantal aanbevelingen. Deze zijn in het voorjaar met de leden gedeeld en op de IVBN website geplaatst.

Naar aanleiding van de opvraag van de (bedrijfsinterne) incidentenregisters heeft de CvTI intensief gesproken over de verkregen meldingen. Veel leden hebben een (geanonimiseerd) uittreksel van hun incidentenregister toegestuurd, waarom bij deze opvraag was verzocht. Diverse registers vallen positief op vanwege de volledigheid en gedetailleerdheid en uiteraard, omdat er ook gerapporteerd wordt over de genomen maatregelen en acties. Het aantal gemelde incidenten valt mee en de reacties zijn adequaat. Wel is besloten bij te houden welke leden al meerdere jaren géén incidenten hebben gemeld, omdat de CvTI ervan uitgaat, dat er in iedere organisatie integriteit-sincidenten zullen voorkomen. Het kan zijn dat in die organisaties erg goede preventieve maatregelen zijn genomen (waarvan dan te leren valt); het kan ook zijn dat er onvoldoende verslag wordt gedaan in het (voor de leden verplicht bij te houden) register.

De acquisitielijst voor nieuwe leden wordt regelmatig met de CvTI doorgesproken. Op die lijst komen diverse institutionele en professionele lange termijn beleggers te staan, die mogelijk interesse hebben in een lidmaatschap en waarvan verwacht mag worden dat die kunnen passen in de ledenkring en tevens voldoen aan de (strengere) lidmaatschapscriteria. In 2021 werd Reggeborgh Vastgoed lid van IVBN.

De CvTI heeft zich in de loop van 2021 afgevraagd of een strafrechtelijke schikking, een strafbeschikking of een strafrechtelijke veroordeling tot een levenslange uitsluiting van de daarbij betrokken partijen zou moeten leiden, terwijl die partijen sindsdien wel hun organisatie hebben aangepast en hun compliance en integriteitsbeleid hebben geoptimaliseerd. Het advies blijft om gedurende een periode van vier jaar na het bekend worden van de betreffende strafrechtelijke schikking, beschikking of veroordeling in beginsel géén transactie(s) met de betrokken partij te doen. Voor een periode van vier jaar daarna adviseert de CvTI de leden om terughoudend te zijn, maar kunnen er om bedrijfseconomische redenen wel transacties plaatsvinden als het betrokken lidbedrijf van IVBN zich goed heeft vergewist van aangebrachte wijzigingen in de organisatie en het compliance en integriteitsbeleid van het bedrijf dat bij de strafrechtelijke schikking, beschikking of veroordeling betrokken was. Na ommekomst van die tweede periode van vier jaar is er terzake geen belemmering meer om transacties met het bedrijf te doen, er daarbij uiteraard ook weer van uitgaande dat de organisatie van het bedrijf dat bij de strafrechtelijke schikking, beschikking of veroordeling betrokken was, voldoende is aangepast en dat het compliance en integriteitsbeleid ervan is geoptimaliseerd. Dit advies is aan het bestuur uitgebracht, dat het advies heeft overgenomen en het vervolgens in de ledenvergadering heeft voorgelegd. Op de website van IVBN zijn alle adviezen van de CvTI weergegeven. Eind 2021 heeft de CvTI besloten een herziening van de IVBN Model Interne Gedragscode ter hand te nemen, waarvoor aan de leden van het IVBN Platform Integriteit om voorstellen is gevraagd. Tevens is een cyclus afgesproken alle voor de CvTI relevante documenten structureel te beoordelen op actualiteit en toepasselijkheid.

Eind november vond, op gezamenlijke uitnodiging van de CvTI en het bestuur van IVBN, een speciale ledenbijeenkomst plaats waarin een van de leden de andere leden op directieniveau collegiaal heeft geïnformeerd (en daarmee willen waarschuwen) over een ernstig integriteitsincident dat zich had voorgedaan in hun organisatie, waarbij sprake was van infiltratie vanuit de criminaliteit. In het IVBN Platform Integriteit werd deze informatie ook vertrouwelijk gedeeld onder de compliance officers.

2.2 AVG

Ook in dit verslagjaar functioneerde een ad hoc werkgroep AVG. De werkgroep heeft onder meer gesproken over de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs), hoe om te gaan met camera-beelden, het uitlezen van apparatuur, bewaartermijnen (allonges), de AVG-rol van de vastgoedmanagers en de mogelijkheden voor een zwarte lijst. In deze werkgroep worden praktische aspecten uitgewisseld en standpunten ontwikkeld die moet zorgen voor meer verduidelijking van de rol van verschillende partijen inzake AVG.

2.3 Taxatieoverleg

In het voorjaar ging een taxatie-overleg binnen IVBN van start. Ondanks dat het onderwerp taxeren in verschillende werkgroepen aan bod komt, zal het taxeren in dit overleg centraal staan. De NRVt is daarbij een terugkerend agendapunt evenals de taxatierichtlijnen in kader van de MSCI-index, maar ook taxeren in relatie tot duurzaamheid, modelmatig waarderen en erfpacht (Amsterdam) komen hier aan bod.

2.4 Uniformering en standaardisering gegevensuitwisseling

In januari 2021 werd ook een bijeenkomst georganiseerd met leden van IVBN en VGM NL over standaardisering in de gegevensuitwisseling tussen beleggers en vastgoedmanagers. IVBN en VGM NL hebben daarna verder gesproken over standaardisering in de gegevensuitwisseling tussen beleggers en vastgoedmanagers. Voorgesteld is twee werkgroepen te vormen met vier tot vijf leden van beide achterbannen met een werkgroep gericht op financieel-administratieve gegevens en een werkgroep gericht op technische bouwgegevens.

2.5 Hotelvastgoed

Op 10 juni heeft de allereerste digitale IVBN bijeenkomst over hotelvastgoed plaatsgevonden. Bas Jochims en Jeroen Jansen van Bouwinvest hebben een interessante presentatie gegeven tijdens deze bijeenkomst. Daarnaast heeft ook Marco Peetsma van AXA gepresenteerd en heeft Robert-Jan Foortse van APG Asset Management zijn visie op beide presentaties gegeven. Na afloop vond er een discussie plaats over verschillende onderwerpen. Onder andere over de verschillende contractvormen en hoe men verwacht dat de hotelbranche er post corona uit komt te zien.

2.6 Veerkracht binnensteden

Op 13 januari werd een bijeenkomst georganiseerd over een rapport van Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Locatus over de veerkracht van Nederlandse binnensteden. Auteurs David Evers (Senior onderzoeker, Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Gertjan Slob (Directeur

Onderzoek, Locatus) gaven een toelichting op het rapport. Daarna hebben Collin Boelhouwer (Director Dutch Retail Investments, Bouwinvest) en Janine Klunder (Associate Director Asset Management, PATRIZIA AG) een reflectie gegeven op het rapport aan de hand van hun retail-portefeuilles en investeringsstrategie met betrekking tot de Nederlandse binnensteden.

2.7 SFDR

Medio februari is in samenwerking met DUFAS een bijeenkomst voor de leden georganiseerd over de Sustainable Finance Disclosure Regulation als vervolg op een eerdere bijeenkomst.

2.8 Presentatie MSCI-cijfers en bijeenkomst zorgvastgoed met MSCI en StiVAD

Op vrijdag 19 maart vond de jaarlijkse marktpresentatie van de MSCI-cijfers plaats via een webinar, wederom georganiseerd in samenwerking met IVBN. Voor een kleine 100 deelnemers volgde een presentatie met de belangrijkste rendementscijfers van het afgelopen jaar met aansluitend een panel met deelnemers namens de leden/deelnemers pensioenfondsen Rail & OV en Vesteda.

Op 16 april organiseerde IVBN in samenwerking met MSCI en StiVAD een bijeenkomst over zorgvastgoed. Tijdens de bijeenkomst is ingegaan op de ontwikkelingen en definities van zorgvastgoed. Ook zijn de resultaten van de MSCI Netherlands Healthcare Index 2020 toegelicht en is ingezoomd op de beleggingstransacties van de afgelopen periode verzameld door StiVAD.

2.9 IVBN bijeenkomst met StiVAD

IVBN en Stichting Vastgoeddata (StiVAD) organiseerden op 1 oktober bij Amvest een sessie over transparantie op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt. Met deelnemende IVBN-leden, StiVAD-deelnemers en overige partijen actief in zorgvastgoed werd gediscussieerd over betere marktinformatie in deze groeiende beleggingscategorie

2.10 Bijeenkomst met DNB over klimaatrisico's, stabiliteit en transparantie

In het kader van innovatie en research was DNB eind mei te gast over klimaatrisico, maar ook over macro-economische stabiliteit en transparantie op de vastgoedmarkt.

3. IVBN als platform in 2021

3.1 Ledenvergaderingen

Aan de (online) ledenvergadering van 22 maart werd breed deelgenomen. Deze stond in het teken van actuele dossiers en een aantal verenigingszaken. Heimstaden, afgelopen jaar een van de nieuwe leden, verzorgde een korte toelichting op hun organisatie. In juni bereikte de huidige voorzitter Dick van Hal het einde van zijn zittingstermijnen. Er zal een nieuw bestuurslid worden gezocht en waarschijnlijk volgen enkele mutaties van portefeuilles. Bestuursleden Gertjan van der Baan en Roel van de Bilt werden unaniem herkozen voor een volgende bestuurstermijn en er werd ingestemd met de begroting voor dit jaar. In verband met de geplande pensionering van directeur Frank van Blokland per maart 2022 op dan 67-jarige leeftijd konden de leden inbreng leveren op de concept-wervingstekst. Alle bestuursleden gaven een update op hun portefeuilles waarbij onder andere werd gesproken over de inzet van IVBN bij de formatie met name op de woningmarkt, het overleg met retailers tijdens de huidige lockdown, de geherformuleerde doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en de toenemende aandacht voor implementatie op het gebied van integriteit.

Tijdens de (digitale) ledenvergadering van juni werd tot de bestuurswisseling en -mutaties besloten. Dick van Hal droeg de voorzittershamer in de vergadering over aan Gertjan van der Baan. Bart Twillert werd benoemd als bestuurslid met als portefeuille Winkels. In deze vergadering lichtten verschillende leden toe hoe zij met hun organisatie thuis en op kantoor hebben gewerkt de afgelopen periode en wat zij verwachten voor de komende tijd. Ook werd gesproken over hoe het overleg met retailers in de tweede ronde is verlopen en hoe de winkel- en kantorenmarkt voorzichtig weer aantrekt en de groei van logistiek doorzet.

In de derde (digitale) ledenvergadering werden als nieuwe bestuursleden voorgedragen Wim Wensing (CIO Amvest) voor de portefeuille Woningen en Mascha Hendrickx (Directeur Financiën, Syntrus Achmea Real Estate & Finance) voor de nieuwe portefeuille 'Finance, Risk & Operations'. Een van de onderwerpen was een hernieuwd advies inzake schikkingen, dat daarna op de website werd gepubliceerd. De bestuursleden bespraken de ontwikkelingen binnen hun portefeuille. Voorzitter Gertjan van der Baan bedankte Dick van Hal, Nicole Maarsen, Guido Verhoef en Onno Breur voor hun jarenlange inzet voor het IVBN-bestuur en de CvTI.

3.2 Werkgroep Woningen

In de IVBN werkgroep woningen onder voorzitterschap van Gertjan van der Baan werd in februari gesproken over eventueel zich toch nog voordoende huisuitzettingen, gezien de (hernieuwde) gezamenlijke verklaring die Aedes, IVBN en Vastgoed Belang hebben uitgebracht om die als gevolg van corona zoveel mogelijk te beperken. IVBN-leden hebben zich daar uiteraard goed aan gehouden; overigens is het aantal huisuitzettingen per jaar vóór en ook in corona zeer beperkt. Met de NVVK voor financiële hulpverleners werd een convenant gesloten inzake schuldhulpverlening, waarbij huurachterstanden aan de gemeente moeten worden doorgegeven. De toenemende reguleringsdrang vanuit de Tweede Kamer en de lokale overheid werd met grote zorg besproken. Met de Actieagenda Wonen kon breed worden ingestemd. Aan de werkgroep werden de voortgaande gesprekken met Amsterdam over de evaluatie van de Intentieverklaring toegelicht. Dat gebeurde opnieuw in juni. Toen werd ook het Convenant Transparantie besproken.

Tevens moest worden geconcludeerd dat een apart digitaal verhuurplatform voor Amsterdamse middenhuurwoningen er niet in zat. Een eerdere pilot in Utrecht was, gezien vanuit de daar betrokken IVBN-leden niet succesvol. In de septembervergadering waren de in opdracht van BZK uitgevoerde onderzoeken naar vormen van regulering en de effecten daarvan het gespreksonderwerp. Tevens gaf de Onderzoeksraad voor Veiligheid een toelichting op het rapport over de fatale flatbrand in Arnhem. In de decembervergadering werd besproken de reactie vanuit IVBN op de reguleringsvoorstellen vanuit BZK. Ook over diverse politieke ontwikkeling en initiatieven werd gesproken, waaronder de Wet Goed Verhuurderschap en de opkoopbescherming.

3.3 Werkgroep Winkels

De werkgroep winkels is in 2021 achtmaal bijeengekomen, waarvan zes onder leiding van Nicole Maarsen en twee onder leiding van Bart van Twillert. Wegens het vertrek van Nicole bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance is Bart van Twillert tijdens de ledenvergadering op 15 juni gekozen tot nieuw bestuurslid voor de portefeuille winkels. Alle bijeenkomsten vonden digitaal plaats en gingen voornamelijk over de gevolgen van de COVID-pandemie. Mede naar aanleiding van een oproep van Mona Keijzer aan IVBN “be good and tell it” is er in januari een paginagrote advertentie geplaatst in het Financieele Dagblad namens alle winkerverhuurders.

Geconfronteerd met de gedwongen sluiting van de horeca en niet-essentiële winkels vanaf medio december kwamen er bij de leden van IVBN veel verzoeken binnen voor huurkorting. Ieder lid van IVBN volgt daarin, conform de beide Retail akkoorden een eigen maar constructieve koers gericht op maatwerk. De kern is om voor de helft huurutstel te bieden om getroffen retailers te helpen over voldoende liquide middelen te kunnen beschikken om deze crisis door te komen; tevens geven winkerverhuurders aan dat afhankelijk van de omzetsdaling in Q1 en Q2 uiterlijk eind Q3 mogelijk korting plaatsvindt van een deel van de huur. Daarbij wordt tevens gekeken naar andere omstandigheden, zoals de gerealiseerde omzet in 2020, alternatieve inkomsten (zoals online, click&collect en op afspraak winkelen), overheidssteun en te verwachten toekomstige omzet. In februari heeft de IVBN een Q&A gemaakt met betrekking tot steunverlening aan de Retail. Op de agenda van de werkgroep vergaderingen in het najaar stond terugkerend het Overleg Problematische CoronaSchulden, een overleg met het ministerie van Financiën (de Belastingdienst) en EZK samen met VNO-NCW en MKB, de grootbanken, leasemaatschappijen, brouwers, energiebedrijven en Vastgoed Belang over ondernemers die na corona in problematische schulden blijven steken. Een ander terugkerend onderwerp op de agenda was de winkeltijdenwet, in het bijzonder de zondagopening.

3.4 Werkgroep kantoren

De werkgroep Kantoren, onder leiding van de voorzitter Bernd Stahli, is in 2021 vijfmaal bijeengekomen. Alle vergaderingen hebben digitaal plaatsgevonden in verband met de COVID-pandemie. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de taxaties, de kantorenbezetting en ventilatietechnieken aan bod gekomen. Duurzaamheid is een terugkerend onderwerp op de agenda; o.a. het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving, de label C verplichting en de routekaarten naar Paris Proof. Ook werden er digitale gesprekken gevoerd met de gemeenten Utrecht, Den Haag en Amsterdam om het kantorenbeleid te bespreken. In verband met de verscherpte corona maatregelen is de IVBN Meet Up (inter)nationale kantorenbijeenkomst van 2021 verzet naar 2022.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid (voorzitter Roel van de Bilt) stond afgelopen jaar weer voor een groot deel in het teken van het Klimaatakkoord met onder andere aandacht voor de portefeuille-route kaarten, de standaard en streefwaarde voor woningen in 2050 met een doorrekening voor een gemiddelde IVBN-portefeuille, de eindnorm voor de utiliteitsbouw in 2050 en de aanpak met betrekking tot aardgasvrij. Verder is gesproken over onder andere klimaatrisico's, impact investing, Europese wet- en regelgeving zoals SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en de EU Taxonomie.

3.6 Werkgroep Research & innovatie

Deze werkgroep werd voorgezeten door bestuurslid Patrick Ruwiel. In de bijeenkomsten is aandacht besteed aan uiteenlopende onderwerpen op het gebied van data. Met CBS is gesproken over het aanleveren van huurdata ten behoeve van meer transparantie. Daarnaast is met DNB gesproken over de stresstest voor commercieel vastgoed. Te gast in de werkgroep was ook de VOGON over het onderzoeksprogramma 'Vastgoed met veerkracht' dat door IVBN ook wordt ondersteund. En er is aan de hand van een presentatie door IVBN-lid Syntrus Achmea Real Estate & Finance stilgestaan bij een programma van eisen voor geluk en gezondheid. Andere terugkerende onderwerpen in deze werkgroep zijn de ontwikkeling van de markt in de verschillende sectoren en benchmarking.

3.7 Werkgroep Zorgvastgoed

In de februari-vergadering van de IVBN werkgroep Zorgvastgoed werd gesproken over de noodzakelijke verduurzamingsoperatie die ook bij zorgvastgoed nodig is. Vanuit de werkgroep werd contact gezocht met MSCI en StiVad om een of meer bijeenkomsten mee te organiseren. In juni kwamen aan de orde de BZK-klankbordgesprekken inzake huisvesting aandachtsgroepen en de verhoging van de overdrachtsbelasting en hoe we verder kunnen optrekken met MSCI en StiVad. Onderdeel van de vergadering van september en december was de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.

3.8 Platforms

3.8.1 Platform CFO's

Het platform CFO is driemaal bijeengekomen. Alle vergaderingen vonden digitaal plaats. In april waren twee externe sprekers uitgenodigd. René Slagter (managing director Fundstar) heeft een toelichting gegeven op hun softwaretool, gespecialiseerd in rendementsvragen. Daarnaast heeft Pricewaterhouse Coopers een presentatie gegeven over non-financial information reporting. Ook zijn in de vergadering de onderwerpen zoals de taxaties Q1, de Internetconsultatie Wet kwalificatiebeleid van rechtsvormen, het clearing house en de stand van zaken rond de vastgoed-fbi aan bod gekomen. Tijdens de bijeenkomst in juni werd onderling gesproken over 'sustainable finance disclosure' en Green Finance. Daarna hebben Cushman en Wakefield en Colliers een toelichting gegeven hoe om te gaan met het afkopen van eeuwigdurende erfpacht in taxaties. Willis Towers Watson ging in op vragen omtrent de verzekeraarbaarheid van zonnepanelen en elektrische auto's in ondergrondse parkeergarages van woningcomplexen. Tijdens de bijeenkomst in november is er besproken hoe het thema 'Risk & Compliance' bij de IVBN-leden in de organisatie is ingebed en op welke wijze dit wordt ingevuld (framework, tools, etc). IVBN heeft voorafgaand aan de vergade-

ring een korte vragenlijst uitgezet en de uitkomsten zijn tijdens de vergadering besproken. BDO Accountants & adviseurs was als externe spreker uitgenodigd. Ze hebben laten zien hoe zij voor een Nederlandse vastgoedbelegger een framework hebben ontwikkeld om risico's te kwantificeren.

3.8.2 Platform Techniek

Het Platform Techniek is in 2021 driemaal digitaal bij elkaar gekomen. De vergadering in januari betrof een zeer interactieve vergadering waarin onder andere op de agenda stonden duurzaamheid, de best practice voorbeelden van 2020 en een presentatie over de revisie van de NEN2580, gegeven door de voorzitter van de NEN2580 commissie. In juni was Herman de Groot Ingenieurs en Vastgoedstrategen uitgenodigd om te vertellen over het effect van de Corona pandemie op kantoorvastgoed. Welke maatregelen m.b.t. ventilatie en afzuiging worden geadviseerd en wat is de impact op lange termijn? Daarnaast stond onder andere op de agenda: breedplaatvloeren, een update van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving en de Erkende Maatregelen voor energiebesparing. Tijdens de bijeenkomst in november is samen met de stuurgroep besloten om deze sessie voornamelijk te gebruiken om met elkaar in de discussie te gaan over actuele onderwerpen en kennis met elkaar te delen. Daarnaast hebben we uitgebreid stil gestaan bij klimaatrisico's. Vesteda heeft samen met Sweco een kwantificering gemaakt en Vesteda heeft hier tijdens de vergadering een toelichting op gegeven.

3.8.3 Platform Integriteit

Ook in 2021 is het Platform Integriteit driemaal digitaal bij elkaar gekomen, met als doel onderlinge uitwisseling en samenwerking rondom integriteit. Tijdens de bijeenkomst in maart is de voorzitter van de Commissie van Toelating en Integriteit, René Hogenboom, aangesloten om samen met de platform deelnemers de jaarlijkse opvraag van de incidentenregisters te bespreken. Daarnaast zijn ook de onderwerpen zoals de Wwft en ondermijning in het vastgoed besproken. Het betrof een interactieve sessie met veel ruimte tot discussie. Samen met de stuurgroep is besloten om de vergadering in juni voornamelijk te gebruiken om met elkaar in discussie te gaan over actuele onderwerpen en kennis met elkaar te delen. Onder andere werd besproken hoe Corona het werk van de compliance officers heeft veranderd en welke veranderingen de leden na Covid-19 willen aanhouden. Er is tijdens de bijeenkomst veel kennis uitgewisseld tussen de leden. Tijdens de bijeenkomst in november zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen: de Wwft, AVG, cyber crime en over hoe de onderwereld via ondermijnende activiteiten actief misbruik kan proberen te maken van de bovenwereld. Daarnaast is het aangepaste advies van de CvTI inzake schikkingen besproken.

3.8.4 Platform Jong IVBN

Jong IVBN heeft in 2021 drie bijeenkomsten georganiseerd. In juni werd de online bijeenkomst "Who's next | Loopbaanadviezen van IVBN CEO's" druk bezocht. CEO's Eddo Rats van Heimstaden, Heleen Aarts van Amvest en Jaap van der Bijl van Altera gaven tijdens deze bijeenkomst een unieke presentatie over hun persoonlijke ontwikkeling en gaven interessante inzichten over welke eigenschappen terug te zien zijn bij goede (toekomstige) leiders. Ook in juni vond er speciaal voor de leden van Jong IVBN, een digitale young professional bijeenkomst plaats. Samen met o.a. het Platform Duurzame Huisvesting heeft Jong IVBN een sessie georganiseerd over het verduurzamen van de bestaande gebouwde omgeving. In oktober kon er na 1,5 jaar eindelijk weer een fysieke informele Jong IVBN bijeenkomst georganiseerd worden. Tijdens de Provada is er bij de stand van Amvest een succesvolle Jong IVBN Provada borrel georganiseerd.

3.8.5 Platform Juristen

Het Platform Juristen is in de maanden januari, mei en november van 2021 digitaal bij elkaar gekomen. In januari heeft AIM advocaten een Masterclass verzorgd waarin is ingaan op een aantal relevante actuele ontwikkelingen en recente rechtspraak rondom het vastgoedrecht. Het omgevingsrecht, Corona actualiteiten, huurrecht en contractenrecht zijn uitgebreid aan bod zijn gekomen. In mei was Wendela Raas van Dentons als gastspreker uitgenodigd. Zij heeft een toelichting gegeven op de laatste corona jurisprudentie, de WHOA en de winkeltijdenwet. Uiteraard was er voldoende ruimte voor het stellen van vragen en een inhoudelijke discussie. Daarnaast stond op de agenda de wijziging van de IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) Huurwoningen en het ROZ model woningen. In november heeft CMS een presentatie gegeven over huurrecht in relatie tot WKO en een presentatie over de juridische aspecten die je tegen komt tijdens een duurzaamheidsproject.

4. Lijst met persberichten en publicaties

4.1 Lijst met persberichten 2021

Februari

- IVBN doet actief mee met een aanbod aan het nieuwe Kabinet
- Politiek strooit 'helicoptergeld' uit met een niet-effectieve huurbevriezing

Juni

- Bestuursmutaties bij IVBN

September

- Regulering vrije sector via doortrekken WWS of een WOZ-percentages desastreus voor investeringen

Oktober

- IVBN wijst 'bieden op huurwoningen' af
- IVBN-leden scoren opnieuw zeer hoog op duurzaamheid

November

- Twee nieuwe bestuursleden bij IVBN
- Judith Norbart nieuwe directeur IVBN

December

- IVBN roept G5 en BZK op tot ingrijpende wijzigingen in de opkoopbescherming
- Rutte IV erkent prominente rol institutionele beleggers voor middenhuur

4.2 Lijst met publicaties 2021

Maart

- IVBN over de woningmarkt in aanloop naar het volgende kabinet

Mei

- Jaarbericht 2020
- Over betaalbaarheid van huurwoningen
- Missie voor het nieuwe kabinet: méér passende woonruimte voor ouderen

September

- Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt. Meer keuze of steeds verder van huis?
- Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt. Elk speelt zijn rol en krijgt een deel
- Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt. Voorkomen of genezen?

November

- Infographic woningen 2021

5. Samenstelling bestuur en bureau incl. ledenlijst per 1 januari 2022

5.1 Bestuur per 1 januari 2022



Gertjan van der Baan

Vesteda

*Vice-voorzitter en
Voorzitter
Werkgroep Woningen*



Bernd Stahli

NSI

*Voorzitter
Werkgroep Kantoren*



Wim Wensing

Amvest

*Voorzitter
Werkgroep Woningen*



Patrick Ruwiel

MN

*Voorzitter
Werkgroep
Research & Innovatie*



Mascha Hendrickx

Syntrus Achmea
Real Estate & Finance

*Voorzitter
Finance, Risk and Operations*



Penningmeester

Roel van de Bilt

Rabobank Real Estate Finance

*Voorzitter
Werkgroep Duurzaamheid*



Bart van Twillert

Unibail-Rodamco-Westfield

*Voorzitter
Werkgroep Winkels*

5.2 Bureau per 1 januari 2022



Frank van Blokland

(directeur)

t/m 15 februari 2022



Judith Norbart-ten Hoor

(directeur)

vanaf 15 februari 2022



Elisa Bontrop

(sr. beleidsadviseur)

Secretaris

- Werkgroep Woningen
- Werkgroep Zorgvastgoed



Simon van der Gaast

(sr. beleidsadviseur)

Secretaris

- Werkgroep Duurzaamheid
- Werkgroep Research & Innovation



Eva van der Linde

(beleidsadviseur)

Secretaris

- Werkgroep Winkels
- Werkgroep Kantoren
- Platform Techniek, Platform Integriteit, Platform Juristen, Platform CFO's en Platform Jong IVBN en de CvTI



Mireille Koolhaas

(Bureau- & Eventmanager)



5.3 Ledenlijst per 1 januari 2022

AlterA

www.alteravastgoed.nl

AMVEST

www.amvest.nl

apg
All Pensions Group

www.apg.nl

α.s.r. real estate

www.asrrealestate.nl

Bouwinvest Real Estate Investors

www.bouwinvest.nl

bpd
woningfonds

www.bpd.nl

CATELLA

www.catella.com

CBRE Investment Management

www.cbreglobalinvestors.com

CROMWELL
PROPERTY GROUP

www.cromwellpropertygroup.nl

EUROCOMMERCIAL

www.eurocommercialproperties.com

Heimstaden

www.heimstaden.nl

KLEPIERRE

www.klepierre.com

MN Dutch Real Estate

www.mn.nl

MULTI

www.multi.eu

NN

www.nn-group.com

nsi

www.nsi.nl

ORANGE CAPITAL PARTNERS

www.orangecapitalpartners.nl

PATRIZIA

www.patrizia.ag

Pensioenfonds Rail & OV

www.railov.nl

REGGEBORGH

www.reggeborgh.nl

PGB
pensioendiensten

www.pgbpensioendiensten.nl

PGGM

www.pggm.nl

Rabobank

www.rabobank.nl

REDEVCO

www.redevco.com

Schiphol
Your office at Amsterdam Airport

www.schiphol.nl/realestate

stienstra
wonen

www.stienstra.nl

syntrus | achmea
real estate & finance

www.syntrus.nl

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

www.urw.com

vesteda

www.vesteda.com

wonam

www.wonam.nl

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6. Samenstelling werkgroepen en platforms per 1 januari 2022

Werkgroep Woningen

Wim Wensing, voorzitter	Amvest
Joost Compaan	a.s.r. real estate
Marsha Sinninghe	a.s.r. real estate
Peter Blijenburg	Alterra Vastgoed NV
Niels van Wonderen	Alterra Vastgoed NV
Dennis Wedding	Amvest
Kenny Zartarian	ASR Nederland
Michiel de Bruine	Bouwinvest
Helma Spuls	Bouwinvest
Tak Lam	BPD RCF Fundmanagement B.V.
Rebecca Haasdijk	BPD RCF Fundmanagement B.V.
Frans Merks	BPD RCF Fundmanagement B.V.
Danny van Boxmeer	Catella IM Benelux
Stella Graaf	Catella IM Benelux
Jac Huijsmans	Catella IM Benelux
Frank Aalbers	CBRE Investment Management
Martijn De Jager	CBRE Investment Management
Edward Touw	Heimstaden
Jasper Bos	Heimstaden
Kaj Deana	Heimstaden
Simon Kuijs	Heimstaden
Dennis Verhagen	MN
Patrick van Dooyeweert	Multi Corporation B.V.
Menno de Kuijer	Orange Capital Partners
Puck Olde Kalter	Orange Capital Partners
Evelien van der Plaat	Patrizia Netherlands B.V.
Hans Vermeeren	Patrizia Netherlands B.V.
Jurrien Windhorst	Pensioenfonds Rail & OV
Henk Honing	Pensioenfonds Rail & OV
Robert Bakker	Redevco BV
Esther Drenth	Reggeborgh
Alphons Spaninks	Stienstra
Isolde Nelissen	Stienstra
Annemarie Maarse	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Yucel Unlu	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jeroen Luijks	Vesteda
Erwin Evers	Vesteda
Gertjan van der Baan	Vesteda
Astrid Schlüter	Vesteda
Una Buning	Vesteda
Gerard Kohsiek	Wonam B.V.
Dave Sijmons	Wonam B.V.
Rik de Boer	Wonam B.V.

Werkgroep Winkels

Bart van Twillert, voorzitter
Edwin van de Woestijne
Frits Tonnaer
Ivo Groenhuizen
Collin Boelhouwer
Arnoud van Kessel
Marianne Wesselo
Eva van der Linde
Oscar Koekenberg
Renate Beekhuis
Anne Willemsen
Hadewina Snijders
Janine Klunder
Bart van Beers
Frank Geuze
Jack de Vreede
Annemarie Maarse
Linda van Son
Mark Tillemans

Unibail-Rodamco-Westfield
a.s.r. real estate
a.s.r. real estate
Altera Vastgoed NV
Bouwinvest
Bouwinvest
CBRE Investment Management
IVBN
Klépierre Management Nederland B.V.
MN
Multi Corporation B.V.
Orange Capital Partners
Patrizia Netherlands B.V.
Pensioenfonds Rail & OV
Pensioenfonds Rail & OV
Redevco BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda

Werkgroep Kantoren

Bernd Stahl, voorzitter
Jur Niemeijer
Bas Jochims
Ralph Willems
Saskia de Nie
Eva van der Linde
Marian Mellema
Hans Vermeeren
Peter van der Zande
Thijs Folkeringa
Rick Christiaans

NSI
a.s.r. real estate
Bouwinvest
Catella IM Benelux
CBRE Investment Management
IVBN
MN
Patrizia Netherlands B.V.
Pensioenfonds Rail & OV
Schiphol Real Estate BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Duurzaamheid

Roel van de Bilt, voorzitter
Iris Oort
Rudy Verstappen
Arjan Reerink
Irmine van der Geest
Bernardo Korenberg
Jeroen van Maaren
Martijn Vlasveld
Joey Korteland
Karin Draisma
Eva Bienias
Sara Schoevaars
Joost Groeneveld
Dennis van der Stoop
Zaïda Thépass
Ad Heeman
Anke Verhagen
Robert Bakker
Dick Vredegoor
Inge van Baardwijk
Roel Kalfsveld
Stephan de Bie

Rabobank Real Estate Finance
a.s.r. real estate
Altera Vastgoed NV
Amvest
Amvest
Bouwinvest
Catella IM Benelux
CBRE Investment Management
CBRE Investment Management
CBRE Investment Management
Heimstaden
MN
Multi Corporation B.V.
NSI NV
Patrizia Netherlands B.V.
Pensioenfonds Rail & OV
Rabobank Real Estate Finance
REDEVCO Nederland BV
Reggeborgh
Schiphol Real Estate BV
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda

Werkgroep Research & innovatie

Patrick Ruwiel, voorzitter	MN
Benny Ng	a.s.r. real estate
Kees van der Meulen	Altera Vastgoed NV
Ellen Tak	Altera Vastgoed NV
Bart Louw	Amvest
Jeroen Jansen	Bouwinvest
Jeroen Beimer	Bouwinvest
Michael Hesp	CBRE Investment Management
Kaj Deana	Heimstaden
Joost Groeneveld	Multi Corporation B.V.
Joost van Peer	Pensioenfonds Rail & OV
Maarten Jennen	PGGM Investments
Arjen Ouwehand	Rabobank Real Estate Finance
Ruud Weerts	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Erwin Evers	Vesteda
Claudia Vlaar	Vesteda

Werkgroep Zorgvastgoed

Bart Louw	Amvest
Susan van de Koppel	Amvest
Erwin Drenth	Bouwinvest
Joost de Baaij	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Daan Tetters	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Platform CFO's

Henk-Dirk de Haan	a.s.r. real estate
Cyril van den	Hoogen Altera Vastgoed NV
Dennis van Vugt	Amvest
Rianne Vedder	Bouwinvest
Niels Bossink	BPD RCF Fundmanagement B.V.
Ronald Gordijn	CBRE Investment Management
Michael Bax	Cromwell Property Group
Evert Jan van Garderen	Eurocommercial Properties NV
Suzanne Bliemer	Heimstaden
Michel Hoogervorst	Klépierre Management Nederland B.V.
Steven Poelman	Multi Corporation B.V.
Alianne de Jong	NSI NV
René Keulen	Orange Capital Partners
Chris Snoek	REDEVCO Nederland BV
Manolito van Ardenne	REDEVCO Nederland BV
Paul de Lange	Schiphol Real Estate BV
Mascha Hendrickx	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Gerard Sieben	Unibail-Rodamco-Westfield
Frits Vervoort	Vesteda
Dave Sijmons	Wonam B.V.

Platform Techniek

Harm Tenback	a.s.r. real estate
Pim Constandse	Altera Vastgoed NV
Justin Kwisthout	Amvest
Wimar Zurlohe	Amvest
Alex van der Goot	Bouwinvest
Eric-Jan Dekkers	Bouwinvest
Gert de Vos	Bouwinvest
Joost Bakker	Bouwinvest
Jeroen van Maaren	Catella IM Benelux
Ralph Willems	Catella IM Benelux
Geert Stielstra	CBRE Investment Management
Henny van Woerkom	CBRE Investment Management
Jan Willem Buesink	Greystar
Buddy Boelhouwer	Heimstaden
Hugo van der Have	Heimstaden
Eric Rieter	Klépierre Management Nederland B.V.
Peter van Andel	MN
André Burm	MN
Jorg de Jonge	MN
Patrick van Dooyeweert	Multi Corporation B.V.
Jeroen Solleveld	NSI NV
Guido Maarsman	Patrizia Netherlands B.V.
Hans Insing	Patrizia Netherlands B.V.
Jos Murre	Patrizia Netherlands B.V.
Jeroen Knoester	Pensioenfonds Rail & OV
Joep Wensveen	Redevco BV
Jarno Visser	Schiphol Real Estate BV
Jos Meertens	Stienstra
Peter Scheepers	Stienstra
Jelle van der Hek	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jeroen Rutsen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Robert Dalenoort	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Wim Smit	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Raymond Schäperkötter	Vesteda

Platform Integriteit

Erwin van Lierop	a.s.r. real estate
Sven van der Sanden	a.s.r. real estate
Cyril van den	Hoogen Altera Vastgoed NV
Jeffrey Naber	Altera Vastgoed NV
Rina Smaal	Altera Vastgoed NV
Roos van Arenthals	Altera Vastgoed NV
Maarten van der Lienden	Amvest
Diana Muller	Bouwinvest
Bas Mol BPD RCF	Fundmanagement B.V.
Ralph Willems	Catella IM Benelux
Sander Willems	CBRE Investment Management
Eric Brilman	CBRE Investment Management
Dilek Tosun	CBRE Investment Management
Heleen Rietdijk	CBRE Investment Management
Frank Spanier	CBRE Investment Management
Wilco Verwijs	Greystar
Laura Schliebaum	Heimstaden
Isaac Ghariq	MN
Frank Gerards	Multi Corporation B.V.
Fred van der Drift	NSI NV

Anna du Toit
 Rudo Mulder
 Jan Fluit
 Hidde Jan Wapstra
 Albert Weenink
 Wim Blokhuis
 Mascha Hendrickx
 Jantine Bos
 Jackie Breedveld
 Patricia Bartman
 Melda Aydin
 Jurnice Denny

Orange Capital Partners
 Patrizia Netherlands B.V.
 Pensioenfonds Rail & OV
 Rabobank Nederland
 REDEVCO Nederland BV
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda

Platform Juristen

Frits Tonnaer
 Tosca de Bakker
 Sven van Kats
 Romy Brandriet
 Mariette Hazejager
 Kees Hoogenboom
 Rina Smaal
 Anna Heerschop
 Joris Nix
 Cecile Kimmenade
 Pieter van Mierlo
 Beyko Tolk
 Ralph Willems
 Job Vermeer
 Thijs van Gammeren
 Sander Derksen
 Don Mesquita
 Manfred de Kok
 Peter Soeters
 Frank Gerards
 Fred van der Drift
 Ramon Pasma
 Agnes Kaijen
 Rudo Mulder
 Jolanda Hippe
 Pieter Jonkers
 Illona Boskeljon
 Alphons Spaninks
 Frank Pickkers
 Peter Damen
 Marieke Ponne
 Jantine Bos
 Eileen van der Wiel
 Eric van der Ploeg
 Jackie Breedveld
 Kristel van Campen
 Klaartje van Velten
 Mark Appel
 Sabien Adank
 Patricia Bartman
 Marieke van der Velde

a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 Altera Vastgoed NV
 Altera Vastgoed NV
 Altera Vastgoed NV
 Amvest
 Amvest
 Bouwinvest
 Bouwinvest
 Catella IM Benelux
 CBRE Investment Management
 CBRE Investment Management
 Greystar
 Heimstaden
 Klépierre Management Nederland B.V.
 MN
 Multi Corporation B.V.
 NSI NV
 NSI NV
 Orange Capital Partners
 Patrizia Netherlands B.V.
 Pensioenfonds Rail & OV
 Schiphol Real Estate BV
 Stienstra
 Stienstra
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Wonam B.V.

Platform Jong IVBN - Stuurgroep

Marlies Folker
Jan-Thijs Koster
Laura Meurs

Amvest
Bouwinvest Real Estate Investors
Vesteda

Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI)

René Hogenboom, voorzitter
George Dröge
Jaap Gillis
Jaap Hoekstra
Grace Ramkisoen





IVBN *Jaarbericht* **2021**



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

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