



IVBN

Jaaroverzicht 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Stabiel Investeringsklimaat	4
De bouwopgave	5
Het belang van middenhuur	7
In aanloop naar de verkiezingen	9
Herziening EU-staatssteunregels	10
Duurzame en toegankelijke leefomgeving	11
Een duurzame leefomgeving	12
Duurzaam samenwerken	14
Professionalisering vastgoedmarkt	15
Governance en compliance	16
Een transparante vastgoedmarkt	17
Jong IVBN	18
Pers en (sociale)media	19
Leden 2025	22
Bestuur en bureau	23

Voorwoord

IVBN doet een strik om 2025 en kijkt terug op een mooi lustrumjaar. Het was een jaar van ontmoeten, verbinden en samenwerken. Een jaar waarin de vereniging op vele fronten actief was en duidelijk liet zien hoe belangrijk verenigen is voor de slagkracht van de vastgoedsector. In dit Jaaroverzicht worden de hoogtepunten van 2025 gebundeld.

Nederland staat voor grote maatschappelijke opgaven. Demografische ontwikkelingen én de klimaatopgave vereisen grootschalige investeringen in de gebouwde omgeving, waaronder investeringen in verduurzaming en infrastructuur. Tegelijkertijd bleek het kabinet-Schoof instabiel, waardoor ook 2025 in het teken stond van verkiezingen en formatieproces.

Meer dan ooit is samenwerking tussen leden, stakeholders en overheid van cruciaal belang. Samen met de partners van de Woontop is uitvoering gegeven aan de afspraken die eind 2024 zijn gemaakt. Met veel van onze partners heeft IVBN herhaaldelijk benadrukt dat verbetering van het investeringsklimaat noodzakelijk is.

Ook met de retailpartners heeft IVBN de samenwerking verder verstevigd in 2025. Na het opstarten van het collectief Samen Duurzamer, waar inspiratie over verduurzaming van de winkel centraal staat, ging IVBN ook in gesprek over servicekosten. Op de PROVADA werd een gezamenlijk

Convenant van aanbevelingen rond servicekosten gepresenteerd.

Omdat Europese regelgeving een steeds belangrijker stempel drukt op de Nederlandse (vastgoed)regelgeving, is IVBN in 2025 lid geworden van Build Europe, de Europese brancheorganisatie van vastgoedpartijen. Via Build Europe hebben wij onze zorgen en wensen geuit over de Europese staatssteunbeschikking die eind december van kracht werd.

Het Jaaroverzicht biedt ook een overzicht van andere samenwerkingen en initiatieven. Van het Shared Value congres tot de Dag van de Volkshuisvesting; van werkbezoeken tot seminars. Daarnaast blijven leden zich onderling verbinden: de kennisdeling binnen onze Commissies en Community's was opnieuw groot en de inspiratiereis vormde ook dit jaar weer een gezellig én waardevol moment. 🖥️

We kijken vol trots terug op onze resultaten in

2025. Maar we kijken vooral vooruit: naar nieuwe samenwerkingen, gedeelde doelen en gezamenlijke impact! In een wereld vol verandering heeft de kracht van verenigen grote waarde. In het huidige politieke landschap is een stevige, een-drachtige stem belangrijker dan ooit. We zijn dan ook blij dat we in het afgelopen jaar Green Real Estate en Russel Investments mochten verwelkomen als nieuwe leden. 💬 16

IVBN blijft, ook na drie decennia, een onmisbare schakel tussen professionele vastgoedbeleggers, politiek en maatschappelijke partners. Dankzij de inzet van het bureau, bestuur en vooral onze leden, hebben wij een krachtig netwerk gebouwd. Samen werken wij aan een stabiel investeringsklimaat, een duurzame leefomgeving en verdere professionalisering van de vastgoedmarkt.

Hartelijke groet,



Wim Wensing
Voorzitter IVBN



Judith Norbart-ten Hoor
Directeur IVBN



Stabiel Investeringsklimaat

IVBN werkt aan een stabiel investeringsklimaat door het behartigen van de collectieve belangen van haar leden richting besluitvormers en door het maatschappelijke verhaal te vertellen. IVBN behartigt de belangen van haar leden binnen diverse dossiers.

De bouwopgave

De realisatie van voldoende nieuwe huurwoningen bleef in 2025 voor IVBN een centraal thema. Tegen een achtergrond van toenemende regulering, beleidsonzekerheid en een verslechterend investeringsklimaat zette de vereniging zich het hele jaar actief in voor randvoorwaarden die investeringen in wonen, retail, kantoren en logistiek mogelijk maken. Via politieke lobby, inspraakreacties, onderzoek en publieke optredens benadrukte IVBN het belang van een stabiel beleid en een concurrerend fiscaal klimaat om verdere terugval van de nieuwbouwproductie te voorkomen.

Debat Staat van de Volkshuisvesting

In januari vond in de Tweede Kamer het debat over de Staat van de Volkshuisvesting plaats. IVBN vroeg voorafgaand aan dit debat, met verwijzing naar de Woontopafspraken, aandacht voor de lopende onderzoeken naar het (fiscale) investeringsklimaat. IVBN benadrukte dat een concurrerend fiscaal beleid randvoorwaardelijk is voor het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen. Het aantal door IVBN-leden gerealiseerde nieuwbouwwoningen daalde van circa 9.000 in 2023 naar ongeveer 6.500 in 2024. 📺³

Evaluatie Leegstandswet

Voor de evaluatie van de Leegstandswet benadrukte IVBN in een interview met het **Research Instituut voor de Gebouwde Omgeving** dat insti-

tutionele beleggers zich maximaal inspannen om leegstand van woningen, winkels en kantoren te voorkomen. IVBN keerde zich tegen de invoering van een leegstandbelasting, die investeringen zou ontmoedigen en niet bijdraagt aan structurele oplossingen. Tegelijkertijd bleef IVBN alert op mogelijke uitbreiding van instrumenten uit de Leegstandswet naar niet-woningen.

Shared Value Congres

IVBN en Capital Value organiseerden het Shared Value congres: Tijd voor impact. Ruim 400 geïnteresseerden waren aanwezig. Ook dit jaar werd het onderzoek 'De woning(beleggersmarkt) in beeld' gepresenteerd. Samenwerking was het sleutelwoord tijdens de paneldiscussie met Mona Keijzer (Minister van VRO), Mark Siezen (Bouwinvest), Robert-Jan Foortse (APG) en ►



Anne-Jo Visser (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties).  4  3

Aftermovie

Spoodwet huurbevriezing

In het voorjaar werd het investeringsklimaat verder onder druk gezet door voorstellen voor een huurbevriezing. Zowel initiatiefvoorstellen vanuit de Tweede Kamer als afspraken in de Voorjaarsnota zorgden voor grote onzekerheid over toekomstige huurinkomsten. IVBN wees de politiek erop dat huurbevriezing direct én hard doorwerkt in de haalbaarheid van nieuwbouw, ook bij gemengde projecten met wonen, zorg, winkels en kantoren. Het initiatiefwetsvoorstel van Kamerlid de Hoop over de Huurbevriezing 2025 werd na het debat verworpen, maar het onderwerp bleef politiek relevant.  7,8  6,7

STOER

IVBN leverde input voor het programma STOER, gericht op het schrappen van tegenstrijdige en overbodige regelgeving. IVBN benadrukte dat lokale aanvullingen, zoals minimale vloeroppervlakten op nationale wetgeving de haalbaarheid van projecten ondermijnt en dat sociale huur niet exclusief aan woningcorporaties moet worden voorbehouden. Positieve signalen volgden vanuit het ministerie en de VNG om deviaties van de

Wet betaalbare huur te beperken, zoals het niet mogen toepassen van de nieuwbouwopslag.  1

Steun amendement verlaging overdrachtsbelasting

IVBN, WoningBouwersNL, Bouwend Nederland, NVM, VNG, NEPROM en Vastgoed Belang steunden het amendement van NSC om de overdrachtsbelasting te verlagen naar 6 procent.

 13  15

SEO-onderzoek investeringsklimaat

In oktober bevestigde het SEO-onderzoek dat het investeringsklimaat voor middenhuur sinds 2022 is verslechterd. Stijgende rente, toenemende regulering en beleidsonzekerheid raken zowel de woningbouw als gemengde gebiedsontwikkelingen. IVBN pleitte samen met NEPROM en Vastgoed Belang voor minder stapeling van eisen, fiscale verlichting en aanpassing van regulering.  17  23

Inspraakreactie Nota ruimte

Tot slot analyseerde IVBN de impact van de Nota Ruimte op wonen, retail, kantoren en logistiek. In haar inspraakreactie riep IVBN op tot verankering van de Woontopafspraken en voldoende ruimte voor kantoren, retail en logistiek om nieuwe knelpunten te voorkomen.  20



Het belang van middenhuur

Middenhuur was in 2025 een van de belangrijkste speerpunten in de belangenbehartiging van IVBN. Door een samenloop van wetsvoorstellen en beleidskeuzes kwam de positie van het middensegment onder druk te staan. IVBN benadrukte richting politiek, kabinet en gemeenten dat middenhuur een onmisbare schakel is in een goed functionerende woningmarkt en dat middenhuurwoningen alleen tot stand komen binnen een stabiel en stimulerend investeringsklimaat.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

In februari stuurde minister Keijzer de nota van wijziging van de Wet Versterking volkshuisvesting regie (hierna: Wet regie) naar de Tweede Kamer. IVBN stond positief tegenover de keuze van het Rijk om meer regie te nemen bij de aanpak van de woningcrisis en onderschreef het uitgangspunt dat overheden, marktpartijen en corporaties gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen. Tegelijkertijd wees IVBN op de spanning die ontstaat bij de uitwerking van de wet, waarin regionaal tweedeklas van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. 🗣️ 2

Programmering middenhuur onder druk

In aanloop naar de behandeling van de Wet regie vroeg IVBN bij de Tweede Kamer en de G40 aandacht voor het belang van het vasthouden

aan de bestaande nieuwbouwprogrammering tot 2030, zoals vastgelegd in de Woondeals. IVBN zette vraagtekens bij het hanteren van het Woonwensonderzoek als uitgangspunt, waarin de behoefte aan middenhuur lager wordt ingeschat dan passend is bij de vier miljoen huishoudens met een middeninkomen. 🖥️ 3

Verzoek uitstel wet regie

Om duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van middenhuur verzocht IVBN in mei de Tweede Kamer om uitstel van de behandeling van de Wet Versterking regie, totdat er meer duidelijkheid was over de gevolgen van mogelijke aanpassingen aan de Wet betaalbare huur. Dit verzoek kreeg geen steun. IVBN bleef Kamerleden actief benaderen met aandachtspunten, waaronder het beperken van de instandhoudingstermijnen die gemeenten mogen hanteren. ▶



Veranker middenhuur stevig in de wet Versterking regie

In juni pleitte IVBN in een brief en een persbericht voor het reserveren van minimaal 12 procent van de nieuwbouwopgave voor middenhuur. In juli stemde de Tweede Kamer in met de Wet regie. Met de aangenomen motie van VVD en NSC, die voorschrijft dat minimaal 25 procent van de nieuwbouw betaalbare koop moet zijn, resteerde beperkte ruimte voor middenhuur. De Woontop-partners adviseerden de minister de motie niet over te nemen, omdat deze niet in lijn was met de Woontop-afspraken. De minister nam dit advies over en zag af van een dwingende verplichting voor gemeenten.  9,10  11,12

Besluit regelgeving verhuur

In de consultatie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur over de vier maatregelen gericht op middenhuur, constateerde IVBN dat de voorgestelde aanpassingen vooral gericht waren op particuliere verhuurders. IVBN benadrukte dat structurele verbeteringen alleen mogelijk zijn door lagere administratieve lasten, juiste indexatie van de WWS-tabel en een concurrerend fiscaal beleid, waaronder een overdrachtsbelasting van 6 procent voor alle sectoren.  11

Gezamenlijke oproep investeringsklimaat door 5 brancheorganisaties

De boodschap over het belang van middenhuur werd versterkt door een gezamenlijke oproep van AEDES, NEPROM, Vastgoed Belang, SPPV en IVBN aan kabinet en Kamer. Eerder, in juli, luidden zij de noodklok over de problemen in de woningmarkt. Er werd opgeroepen tot het doorvoeren van een integraal pakket van zeven maatregelen om het vertrouwen in het investeringsklimaat te herstellen en de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar haalbaar te maken.

 11,19  13,19,20



Overhandiging van 'Het Middenhuuroffensief'

In december overhandigden IVBN en Aedes 'Het Middenhuuroffensief' aan demissionair minister Keijzer. In het offensief wordt de cruciale rol van middenhuur in de woningmarkt benadrukt. Institutionele investeerders en woningcorporaties onderstreepten hierin dat zij in de startblokken staan om jaarlijks meer dan 15.000 middenhuurwoningen toe te voegen. Om deze ambities mogelijk te maken, moet het komende kabinet maatregelen nemen om het investeringsklimaat, voor zowel private verhuurders als corporaties, verbeteren en een gelijk speelveld waarborgen.  18  18  e

In aanloop naar de verkiezingen

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van 29 oktober 2025 en de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 zette IVBN zich actief in om haar standpunten onder de aandacht te brengen van politieke partijen. Met haar lobby gaf IVBN aan welke randvoorwaarden noodzakelijk zijn voor investeringen in wonen, winkels en kantoren, zowel op lokaal als nationaal niveau.

Projectgroep Verkiezingen

In de zomer startte IVBN met het ophalen van inhoudelijke standpunten binnen de vereniging. Leden werden uitgenodigd deel te nemen aan de Projectgroep Verkiezingen. Op lokaal niveau benadrukte IVBN richting gemeenten het belang van het benutten van de

ruimte voor middenhuur en pleitte zij voor een gematigde ontwikkeling van de onroerendezaakbelasting. Op nationaal niveau lag de focus op de verlaging van de overdrachtsbelasting naar een generiek tarief van 6 procent voor alle sectoren en het belang van fiscale stimulansen voor investeringen in vastgoed.

De cruciale rol van institutionele investeerders

IVBN benaderde verschillende programmacommissies om aandacht te vragen voor de rol van institutionele investeerders. Daarbij stonden het beschikbaar stellen en behouden van huurwoningen en investeringszekerheid centraal. 

Het Grote Woondebat

Het Grote Woondebat in oktober was een geslaagd initiatief van IVBN, NEPROM, Aedes en Vastgoed Belang in samenwerking met REBF. De Woningwoordvoerders uit de Tweede Kamer gingen in debat over de bouwopgave, betaalbaarheid en investeringszekerheid. Ondanks verschillen was er brede overeenstemming over het belang van stabiel en voorspelbaar beleid.  15

 [Aftermovie](#)

Bouwstenen voor een nieuw regeerakkoord

In november ondersteunde IVBN de gezamenlijke brief 'Bouwstenen voor een nieuw regeerakkoord' geïnitieerd door de VNG. Deze oproep aan de formerende partijen pleit voor een integrale aanpak van de bouwopgave, investeringszekerheid, een stabiel fiscaal beleid en vermindering van de regeldruk.



Herziening EU-staatssteunregels

De herziening van de Europese staatssteunregels voor huisvesting was in 2025 een relevant dossier voor IVBN. De Europese regelgeving heeft grote invloed op de Nederlandse woningmarkt en bepaalt onder welke voorwaarden publieke en private partijen kunnen investeren. IVBN heeft zich ingezet om te borgen dat verruiming van staatssteun voor alle marktpartijen plaatsvindt binnen een gelijk speelveld.

Begin 2025 sprak IVBN met Tweede Kamerlid Merlien Welzijn, EU-rapporteur voor de herziening van de staatssteunregels voor huisvesting. In het gesprek benadrukte IVBN dat verruiming alleen wenselijk is als marktverstoringen worden voorkomen en publieke en private investeerders onder gelijke voorwaarden kunnen opereren. In het voorjaar intensiverde IVBN haar Europese inzet via haar samenwerking met Build Europe. Mede op basis van de inbreng van IVBN is richting de Europese Commissie het belang van een level playing field benadrukt, met de boodschap dat nieuwe regelgeving geen marktverstoringen mag hebben.

Lobby gelijk speelveld middenhuur

Tijdens de Europese consultatie in de zomer reageerde IVBN op de voorgestelde uitbreiding van staatssteun voor middenhuur. IVBN waar-

schuwde voor nationale plannen die kunnen leiden tot oneerlijke concurrentie en verdringing van private investeringen. Deze boodschap werd afgestemd met INREV, EPRA en Build Europe. Parallel hieraan sprak IVBN met het ministerie en Aedes over gezamenlijke randvoorwaarden.

 12  14  21

Brussel zet deur open voor meer betaalbare huurwoningen

In december publiceerde de Europese Commissie het herziene SGEI-kader. In het besluit is vastgelegd dat middenhuur onder gelijke voorwaarden toegankelijk moet zijn voor alle investerende partijen en dat verdringing van private investeringen moet worden voorkomen. In 2026 richt IVBN zich op een zorgvuldige implementatie van dit kader in de Nederlandse wet- en regelgeving.  20  21,22





Duurzame en toegankelijke leefomgeving

IVBN-leden zet zich in voor een duurzame en toegankelijke leefomgeving waarbij thema's als betaalbaarheid, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid belangrijk zijn.



Een duurzame leefomgeving

Een duurzame en toegankelijke leefomgeving was ook in 2025 een belangrijk speerpunt voor IVBN. Naast de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving vanuit Den Haag en Brussel zette IVBN in op thema's als klimaatadaptatie, netcongestie en CO2. Binnen de samenwerkingsverbanden werd gewerkt aan best practices op het gebied van verduurzaming en andere actuele thema's.

Samenwerking in aanpak klimaatadaptatie

In januari organiseerde IVBN met a.s.r. real estate een werkbezoek aan het project Wonderwoods voor de ministeries van IenW, VRO en Financiën. Het bezoek stond in het teken van klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving. Door meerdere ministeries te betrekken bij dit thema ontstond een mooie integrale discussie.  ¹

Foto: Milan Hofmans

Kantorenbeleggers gaan meer investeren

IVBN-leden en andere kantorenbeleggers kwamen in februari samen om te spreken over de kantorenstrategie van de Gemeente Amsterdam, het investeringsklimaat, de verduurzaming van kantorenvastgoed en de toekomst van het kantoor. De meeste deelnemers verwachtten binnen drie jaar een toename van investeringen, waarbij de rente een beperkte rol speelt. 🖥️ 2 📄 2 🗣️ 1

Consultatie collectieve woonvoorzieningen

In verschillende consultatiereacties kaartte IVBN de knelpunten van collectieve voorzieningen aan, zoals bij de voorgestelde wijziging van de Regeling Servicekosten. Samen met VGM NL waarschuwde IVBN dat de wijziging van deze regeling kan leiden tot minder (gedeelte) voorzieningen bij woon(zorg)complexen. 🖥️ 11 🗣️ 1



Uitfasering huurwoningen energielabels EFG

IVBN voerde in 2025 gesprekken met het ministerie van VRO over de geplande uitfasering van EFG-labels en reageerde op de vernieuwde wetgeving met een inspraakreactie. Daarbij wees IVBN op de uitvoerbaarheid, het belang van de VvE-problematiek en de noodzaak tot spoedige versoepeling van het instemmingsrecht van huurders. Ook vroeg IVBN aandacht voor de vertraging die omgevingsvergunningstrajecten en netcongestie in de praktijk meebrengen in verduurzamingstrajecten. 🖥️ 19

Netcongestie: prioritering aansluitingen

IVBN en andere partijen uit de Uitvoeringsagenda Wonen riepen de ACM op om het ontwerpbesluit prioritering netcongestie aan te passen, omdat het te weinig ruimte bood voor woningbouw. De partijen pleitten ervoor dat netbeheerders juridisch de mogelijkheid krijgen om netcapaciteit te reserveren voor woningbouw en om transportverzoeken eerder in te dienen.

Inspraakreactie Wijziging Bbl

IVBN reageerde positief op het voorstel voor een eenduidig landelijk kader voor het vastleggen van de definities voor een zorggeschikte woning. Dit biedt duidelijkheid over de kenmerken van

deze woningtypen. IVBN was wel kritisch op de gestelde eisen. Het ministerie heeft laten weten daar nader onderzoek naar te doen. 🖥️ 6

Implementatie EPBD-IV

In juni ging de Community Techniek met het ministerie van VRO in gesprek over de implementatie van de herziene Europese Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD IV). IVBN staat positief tegenover de verduurzamingsambities, maar wees op knelpunten rond onder meer zonnepanelen, laadinfrastructuur, capaciteitsproblemen en materiaal schaarste, evenals de noodzaak van duidelijke en werkbare criteria voor de praktijk. IVBN heeft deze aandachtspunten ook neergelegd in haar reactie op de internetconsultatie. 🖥️ 12

Nieuwe norm CO₂-uitstoot bouwmaterialen

In september ondertekenden 8 IVBN-leden een gezamenlijk statement om de CO₂-uitstoot van bouwmaterialen te verlagen. Het initiatief stelt concrete doelen met streef- en plafondwaarden en kiest drie routes: slimmer bouwen met minder materiaal, circulair bouwen door hergebruik en biobased bouwen met natuurlijke materialen, zoals hout en hennep.

Duurzaam samenwerken

In 2025 werkte IVBN samen met uiteenlopende partners aan verduurzaming, circulariteit en toekomstbestendige stedelijke gebieden. Via gezamenlijke initiatieven, bijeenkomsten en belangenbehartiging zette IVBN in op kennisdeling en het realiseren van concrete oplossingen voor actuele opgaven in de sector.

Lente-akkoord (2.0)

IVBN organiseerde samen met andere brancheverenigingen en het ministerie van BZK binnen Lente-akkoord 2.0 bijeenkomsten over de transitie naar circulair bouwen. Daarbij kwamen betrokkenen samen om best practices uit te wisselen en kennis te delen over onder meer Europese regelgeving.



Vervolg Impulsaanpak Winkelgebieden

IVBN pleitte meermaals, samen met INRetail en Vastgoed Belang, voor het voortzetten van de succesvolle Impulsaanpak Winkelgebieden. Met deze aanpak wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het vitaal en toekomstbestendig maken van binnensteden en kernen, die daardoor hun sociaal-maatschappelijke en economisch waardevolle rol kunnen blijven vervullen.  2  4,5

Samen Duurzamer

IVBN nam deel aan 'Samen Duurzamer', een samenwerkingsverband dat huurders en verhuurders in retail en horeca stimuleert om samen werk te maken van verduurzaming. Dit resulteerde in de website Samenduurzamer.nl en een online campagne met voorbeelden van succesvolle projecten.  22



Verduurzaming monumenten retail

In oktober organiseerde IVBN en Platform Duurzame Huisvesting, in samenwerking met a.s.r. real estate en CBRE Investment Management, een dialoogtafel over het verduurzamen van monumentale retail in de Passage in Den Haag.  14

Wonen boven Winkels: het kan wel!

Op de Dag van de Volkshuisvesting deelden Frits Tonnaer en Marcel Evers namens IVBN en INRetail hun inzichten over Wonen boven winkels met een divers publiek, waaronder demissionair minister Mona Keijzer. De sessie benadrukte de gezamenlijke boodschap over de kansen en beperkingen bij de realisatie van woningen boven winkels.  9  18



Professionalisering vastgoedmarkt

IVBN bevordert integriteit en transparantie in de vastgoedsector door het actief stimuleren van good governance en hierbij de samenwerking te zoeken met overheid, toezichthouders en brancheorganisaties.

Governance en compliance

De aandacht voor governance en compliance binnen de vastgoedsector blijft onverminderd groot. IVBN-leden volgen ontwikkelingen in wet- en regelgeving actief en zetten zich gezamenlijk in om risico's tijdig te signaleren en beheersbaar te houden. Door kennisdeling draagt IVBN bij aan een integere, transparante en toekomstbestendige vastgoedsector.

Wet- en regelgeving en ROZ

IVBN is onderdeel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), die modelhuurovereenkomsten ontwikkelt voor de gehele vastgoedmarkt. In 2025 besteedde de ROZ aandacht aan het Besluit onroerende zaken omzetbelasting, dat gevolgen heeft voor de btw-behandeling van nutsvoorzieningen en servicekosten. Deze ontwikkelingen leidden tot actualisering van de ROZ-modellen voor woon-, winkel- en kantoorruimte.  ⁸



Integriteit en financiële risico's

In het kader van integriteit en weerbaarheid van de sector voerde IVBN overleg met het ministerie van Financiën en de AFM over de National Risk Assessments Witwassen en Terrorismedinanciering. IVBN-leden houden bij het actualiseren van hun CDD-beleid rekening met deze risicoanalyses, met bijzondere aandacht voor praktische toepasbaarheid en zorgvuldige huurderscreening.

Privacy en datagebruik

IVBN sprak, samen met VGM NL, dit jaar met de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) over privacyvraagstukken in de woonsector, waaronder

cameratoezicht, energie en technologie. Daarbij stonden een eerlijke kans op een woning en het recht op veilig en onbespied wonen centraal, in combinatie met verantwoord datagebruik.  ⁷

Aanbevelingen voor servicekosten

IVBN ondertekende tijdens de PROVADA een convenant met aanbevelingen voor servicekosten in retail en horeca. De aanbevelingen dragen bij aan transparantie, voorspelbare kosten en een betere samenwerking tussen huurders en verhuurders. Het convenant is tot stand gekomen vanuit een samenwerking met tien brancheorganisaties, waaronder IVBN.  ⁸  ¹⁰  ^b

Een transparante vastgoedmarkt

Een goed functionerende vastgoedmarkt vraagt om betrouwbare data, eenduidige standaarden en heldere inzichten. IVBN draagt bij aan de transparantie van de vastgoedsector door het stimuleren van uniforme meetmethoden in samenwerking met kennispartijen.

Uniforme waarderingsmethoden

De Community CFRO's sprak over het ontwikkelen van een uniforme methode voor het waarderen van projecten in ontwikkeling. Dit is essentieel voor onderlinge vergelijkbaarheid en benchmarking. IVBN voerde hierover overleg met diverse stakeholders, waaronder NBA, INREV, MSCI en NRVV.

Marktinzicht en rendementen

IVBN organiseerde in samenwerking met MSCI de presentatie van de 'MSCI Netherlands Annual Property Index'. Hieruit bleek dat de vastgoedrendementen van 2024 herstel lieten zien. Daarnaast was er sprake van een toename van het aantal transacties en stabiliserende prijzen, met name in de woning- en zorgvastgoedsector.

Betere vastgoedstatistieken

IVBN onderzocht samen met het CBS en Kadaster mogelijkheden om statistieken over woningbezit en de private huursector te verbeteren. Op verzoek van het ministerie van VRO is hier onderzoek naar gedaan, wat heeft geleid tot verbeterde meetmethoden en microdata. Daarbij is specifiek gekeken naar hoe het woningbezit van institutionele beleggers nauwkeuriger in beeld kan worden gebracht.

Inzicht in sectoren en standaarden

Tijdens het jaarlijkse researchseminar, georganiseerd in samenwerking met CFA en RICS, stond de kantorenmarkt centraal. De bijeenkomst liet zien hoe uitdagingen zoals hybride werken en veranderende kapitaalstromen samengaan met kansen voor duurzame, goed bereikbare en flexibel ingerichte kantoren.  23



Herziening NEN 2580

IVBN is vertegenwoordigd in de NEN-commissie die werkt aan de herziening van NEN 2580. Deze herziening draagt bij aan eenduidige en toekomstbestendige meetstandaarden. De nieuwe versie wordt verwacht in de loop van 2026.

Jong IVBN

Ook in 2025 organiseerde Jong IVBN verschillende bijeenkomsten waar jonge vastgoedprofessionals elkaar konden ontmoeten, ideeën konden uitwisselen en er ruimte was voor onderlinge verbinding en gezelligheid.

Werkbezoeken

In het begin van het jaar organiseerde Jong IVBN een kijkje in de keuken bij het flexibele kantorenconcept van NSI: HNK Amsterdam Sloterdijk. Tijdens de bijeenkomst waren er diverse presentaties over de veranderende vraag naar kantoorruimte, hoe NSI daar met HNK Workspaces op inspeelt en over duurzaam bouwen met hout. 🖥️ 5

Later in het jaar bracht Jong IVBN een bezoek aan Green Real Estate. Tijdens de bijeenkomst 'Van textiel naar stenen' werd het bedrijf van Jan Zeeman besproken: van één winkel naar een omvangrijke vastgoedportefeuille. 🖥️ 17

Borrel & Brains

In juli vond het 'Borrel & Brains' event plaats. Tijdens deze editie werd het boek "Essentialis-



me: niet meer alles moeten' van Greg McKeown gepresenteerd door de Lunch Learners. Aansluitend volgde een rondvaart door Amsterdam, die Jong IVBN-leden de gelegenheid bood om te netwerken en de stad en haar vastgoed vanaf het water te ervaren. 🖥️ 10

Samen bouwen aan morgen

In samenwerking met vijf andere professionele jongerenverenigingen, organiseerde Jong IVBN het congres 'Samen bouwen aan morgen' bij de Rabobank in Utrecht. Jonge professionals uit diverse sectoren spraken over hoe ze samen de uitdagingen van de ruimtelijke omgeving kunnen trotseren. In panels en deelsessies discussieer-

den deelnemers over samenwerken, financieren, gezonde leefomgevingen en data-gedreven werken. 🖥️ 13 🗣️ 16,17

Het bestuur van Jong IVBN bestond in 2025 uit: Martijn van den Berg (Achmea Real Estate), Anne Perenboom (Amvest), Hidde Kuiken (Green Real Estate), Laura Meurs (Vesteda) en Jochem Lubsen (Rabobank)

▶ [Terugblik Congres](#)

Pers en (sociale)media

Persberichten

1. Concurrerend fiscaal beleid voorwaarde voor vergroten huursegment
2. Vastgoed Belang en IVBN pleiten samen met INretail voor continuering Impulsaanpak Winkelgebieden
3. Moderniseer servicekosten voor moderne woonconcepten
4. Stimuleren middenhuur vraagt bredere aanpak
5. Voorjaarsnota vergroot onzekerheid investeerders
6. Manifest Woontop partners - Huurbevriezing slaat gat in nieuwbouwambitie
7. Huurbevriezing is bouwbevriezing
8. Mijlpaal: nieuwe standaard voor servicekosten in retail en horeca
9. Veranker middenhuur stevig in de wet Versterking regie volkshuisvesting
10. Nieuwe wet volkshuisvesting vergroot onzekerheid over toekomst middenhuur
11. Vijf organisaties luiden noodklok over woningmarkt
12. Staatssteunregels dreigen nieuwbouw middenhuurwoningen verder te ondermijnen
13. Zeven organisaties spreken steun uit voor amendement verlaging overdrachtsbelasting
14. Miljoenennota 2026 -IVBN blijft kritisch
15. Congres brengt jonge professionals samen rond woningbouw en leefomgeving
16. IVBN verwelkomt Green Real Estate als nieuw lid
17. Overheidsbeleid zet aanbod middenhuurwoningen ernstig onder druk
18. IVBN en Aedes Verbeter investeringsklimaat voor middenhuurwoningen
19. Brancheorganisaties - Zonder verbetering investeringsklimaat blijft er een woningtekort
20. Brussel zet deur open voor meer betaalbare huurwoningen

Columns Financial Investigator

1. Zijn we STOER genoeg?
2. Kantorenmarkt op kruispunt: neem de juiste afslag
3. Betaalbare koop versus huur? Niet kiezen, maar combineren!
4. Leefbaarheid begint waar drempels verdwijnen
5. Zonder kompas geen koers
6. Omdenken loont, ook voor de overheid
7. Van tegenpolen naar bondgenoten
8. Onze leefomgeving vraagt om meer dan plusjes
9. Rust in de politiek, dynamiek in het land

30 jaar IVBN

1. 30 jaar IVBN – De oprichting
2. 30 jaar IVBN – Vastgoed op de kaart door onderzoek
3. 30 jaar IVBN – Zorgvastgoed op de kaart
4. 30 jaar IVBN – Middenburg bijeenkomsten
5. 30 jaar IVBN - Inspiratiereizen van New York tot het Ruhrgebied
6. 30 jaar IVBN – Samen sterker dan ooit
7. 30 jaar IVBN – Samen bouwen aan morgen
8. 30 Jaar IVBN - 'Keukentafelgesprek' met Property NL
9. 30 jaar IVBN – De Nederlandse vastgoedmarkt in Europees perspectief
10. 30 jaar IVBN – Een strik om 2025

IVBN in de media

1. Verwachte stijging van kantoorinvesteringen, leegstand in Amsterdam toegenomen - Vastgoedjournaal (19 feb)
2. Wet regie specificeert koop of middenhuur niet, IVBN bezorgd om programmering huurwoningen - Vastgoedjournaal (19 feb)
3. Vechten tegen Deense windmolens en Spaanse vakantiewoningen - Property NL (6 mrt)
4. 'Geef vervolg aan Impulsaanpak Winkelgebieden' - Retailtrends (20 mrt)
5. Oproep voortzetting Impulsaanpak winkelgebieden met 10.000 woningen als

- potentieel - Vastgoedjournaal.nl (24 mrt)
6. IVBN vraagt om drie aanpassingen van Wet modernisering servicekosten - Vastgoedjournaal (1 april)
7. Bekritiseerde huurdeal zet geloofwaardigheid woonminister Keijzer op het spel - Financieel Dagblad (24 april)
8. Beleggers: Meer nieuwbouw op de tocht door huurbevriezing kabinet - AD (20 mei)
9. Leegstaande winkelpanden minder vaak omgebouwd tot huurwoningen door Wet betaalbare huur - BNR (17 juni)
10. Nieuwe standaard voor servicekosten in retail en horeca - Platform De Nieuwe Winkelstraat
11. IVBN: reserveer minstens 12% van de bouwopgave voor middensegment - Property NL (24 juni)
12. Meer grip op de woningbouw. Gaat dat lukken met de 'Wet regie'? - FD (6 juli)
13. ING ziet minder bouwvergunningen, investeerders doen oproep aan politiek - NRC (8 juli)
14. FD: Beleggers: Brussels woningmarktplan zet institutioneel kapitaal buitenspel (5 aug)
15. Vastgoedwereld voorstander van verlaging overdrachtsbelasting - PropertyNL (9 sept)
16. 'Jonge ruimtelijke ordenaars moeten ploeteren' - Stadszaken.nl (25 september)
17. Jonge planmakers willen richting én

- speelruimte - ROMagazine.nl (24 november)
18. IVBN en Aedes vragen om extra politieke steun voor bouw middenhuurwoningen - PropertyNL (9 dec)
19. Een jaar na de 'te rooskleurige' woontop blijft de woningbouw in een impasse - FD (11 dec)
20. Brancheverenigingen komen met zevenpuntenplan tegen woningtekort - PropertyNL (11 dec)
21. IVBN: Brussel zet deur open voor meer betaalbare huurwoningen - Financial Investigator (17 dec)
22. IVBN: Brussel zet deur open voor meer betaalbare huurwoningen - PropertyNL (17 dec)
23. Brancheorganisaties: overheid zet aanbod middenhuurwoningen ernstig onder druk.

www.ivbn.nl

1. IVBN doet oproep tot samenwerking in aanpak van klimaatadaptatie | IVBN (27 jan)
2. Kantorenbeleggers gaan meer investeren | IVBN (8 feb)
3. Brief Staat van de Volkshuisvesting (17 jan)
4. Shared Value 2025: Tijd voor Impact | IVBN (13 feb)
5. Meer dan een werkplek: een visie op de toekomst van duurzame kantoren | IVBN (5 mrt)
6. Inspraakreactie Wijziging Bbl (31 maart)
7. Hoe kijkt de AP naar de sector Wonen? | IVBN (22 mei)
8. Correcties in recente ROZ-modellen | IVBN (6 juni)
9. IVBN Inspiratiereis Kopenhagen & Malmö | Grenzeloze samenwerking, gedeelde verbinding | IVBN (4 juli)
10. Jong IVBN Borrel & Brains: "Essentialisme" van Greg McKeown | IVBN (9 jul)
11. Inspraakreactie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur (25 aug)
12. Consultatiereactie implementatie EPBD-IV: Overheid.nl | Consultatie Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving en enkele andere besluiten i.v.m. de implementatie van de Richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD IV) (eerste tranche), reactie (25 aug)
13. Congres brengt jonge professionals samen rond woningbouw en leefomgeving | IVBN (25 sep)
14. Samen werken aan duurzaam monumentaal retailvastgoed | IVBN (22 okt)
15. Het Grote Woondebat 2025 - Samen bouwen aan vertrouwen | IVBN (24 okt)
16. Consultatiereactie Regeling Servicekosten: Overheid.nl | Consultatie Regeling Servicekosten, reactie (14 nov)
17. 'Van textiel naar stenen'- Evenement Jong IVBN | IVBN (28 nov)
18. Wonen boven winkels: het kan wel! | IVBN (8 dec)
19. Inspraakreactie Minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen: Reactie-IVBN internetconsultatie Minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen (19 dec)
20. Inspraakreactie Nota Ruimte: Microsoft Word - 251215 Inspraakreactie IVBN Nota Ruimte (15 dec)
21. Public consultation reaction State Aid- European Commission
22. Samen duurzamer
23. Researchseminar schijnwerper op knatoren

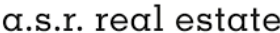
Publicaties

- a. Gezamenlijk statement woningmarktbeleid
- b. Convenant van aanbevelingen servicekosten
- c. IVBN Jaaroverzicht 2024
- d. IVBN Leaflet Tweede Kamerverkiezingen
- e. Het Middenhuuroffensief

LinkedIn



Leden 2025

Bestuur en bureau

Bestuursleden IVBN



Wim Wensing
NLV
Voorzitter



Mascha Hendrickx
Achmea
Penningmeester



Bernd Stahl
NSI
Vicevoorzitter,
Commissie
Strategische
positionering



Allard van Spaandonk
**Bouwinvest Real
Estate Investors**
Commissie
Investeringsklimaat
en beleid



Paul Oremus
**CBRE Investment
Management**
Commissie Research
en duurzaamheid



Edwin van de Woestijne
a.s.r. real estate
Commissie
Professionalisering,
Governance en
Integriteit

Bureau IVBN



**Judith Norbart-
ten Hoor**
Directeur IVBN



Simon van der Gaast
Beleidsadviseur



Raymond Vlieland
Beleidsadviseur



Chantal Keus
Officemanager



Rose-Anne Devilee
Communicatiemanager



Shirley van Kleef
Personal Assistant/
Eventplanner



Karlijn Verbaan
Communicatie-/
beleidsmedewerker



Iyanlah Oosterhof
Beleidsmedewerker



Eva van der Linde
Beleidsadviseur tot
1 juli 2025



Colofon

Het jaaroverzicht 2025 is
een uitgave van IVBN.

Info: info@ivbn.nl
© IVBN, maart 2026