IVBN

IVBN Jaarbericht 2019

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 professionalsering van de sector op gebieden als integriteit, transparantie, verduurzaming en innovatie. IVBN benadrukt de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed.

Met het nieuwe 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.

IVBN is een overkoepelende organisatie van én voor institutionele en professionele lange termijn vastgoedbeleggers in Nederland. De professionele vastgoedbeleggingssector in Nederland heeft zeer veel gezamenlijke belangen. IVBN is de collectieve belangenbehartiger met de juiste ingangen bij de departementen, grote gemeenten en de landelijke, provinciale en lokale politiek. De sector heeft met IVBN ook een goed aanspreekpunt voor de hele sector en zeker voor de overheid (landelijk, provinciaal en lokaal) en voor toezichthouders (als DNB, AFM, ACM en de AP). Ook de pers benadert IVBN veelvuldig. Leden van IVBN maken het behartigen van collectieve belangen mogelijk.

Naast belangenbehartiging bij de overheid werkt IVBN aan de verdere professionalisering van de vastgoedbeleggingssector. De vastgoedbeleggingssector ontwikkelt zich uiteraard steeds verder en op allerlei thema's (rendementsmeting, verduurzaming, maatschappelijke betekenis van lange termijn vastgoedbeleggen, data-analyse, waardering van vastgoed, taxaties, innovaties, fiscaliteit, huurmodellen (via de ROZ) en integriteit. IVBN organiseert specifieke bijeenkomsten over onderwerpen als cyber-security, investor reporting en de stressbestendigheid van de Nederlandse vastgoedmarkt. Leden van IVBN werken constructief en met elkaar aan die professionalisering.

Via IVBN hebben de leden van IVBN een uitstekend onderling platform voor zowel het directieniveau als voor diverse andere functies binnen de organisatie. Via hun lidmaatschap van het IVBN platform kunnen directieleden en medewerkers hun netwerk onder professionele collega's (die tevens hun concurrenten kunnen zijn) uitbreiden en kennis en ervaringen uitwisselen binnen een breed netwerk.

De IVBN website toont de uiteenlopende visiedocumenten en publicaties (bijvoorbeeld inzake fraudebeheersing). Via de speciale projectenwebsite laat IVBN voorbeeldprojecten zien van de leden. Het IVBN Jaarverslag biedt een goed overzicht van de activiteiten van IVBN. Voor de leden is er een maandelijkse IVBN Nieuwsbrief. IVBN brengt regelmatig persberichten uit. IVBN heeft een toegewijd bureau met medewerkers die de leden met raad en daad terzijde staan; professionals die weten wat er in hun vakgebied speelt en die de juiste connecties hebben.

IVBN is een proactieve organisatie die -waar mogelijk- agenda zettend is. Door het IVBN-lidmaatschap maken organisaties onderdeel uit van een professionele organisatie die voortdurend alert is op kansen en mogelijkheden voor haar leden op alle relevante gebieden en tevens zorgt voor een zo goed mogelijke positionering van haar leden in de communicatie en de beeldvorming.

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor (binnen- en buitenlandse) institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers met meer dan 250 miljoen aan belegd vermogen in Nederland. (Aspirant-)Leden hebben een positieve reputatie in de Nederlandse vastgoedmarkt. De lidmaatschapscriteria hebben betrekking op 'governance', transparantie, integriteit en lange termijn horizon.

INHOUDSOPGAVE

Missie IVBN 2

Voorwoord 5

1. Belangenbehartiging IVBN in 2019 8
1.1 Woningen 8
1.2 Winkels 15
1.3 Kantoren 18
1.4 Duurzaamheid 19
1.5 Fiscaliteiten 20
1.6 Nieuwe sector binnen IVBN: Bedrijfsruimte en logistiek 21

2. Verdere Professionalisering 22
2.1 Benchmarking en taxaties 22
2.2 Bevordering integriteit in de sector 22
2.2.1 Commissie van Toelating en Integriteit 22
2.2.2 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) - ondermijning en de wet Damocles - 22

3. IVBN als platform in 2019 24
3.1 Woningen 24
3.1.2 Werkgroep Zorgvastgoed 24
3.2 Werkgroep winkels 25
3.3 Werkgroep kantoren 25
3.4 Werkgroep Duurzaamheid 26
3.5 Werkgroep Research & Innovatie 26
3.6 Platforms 26
3.6.1 Platform CFO's 26
3.6.2 Platform Techniek 26
3.6.3 Platform Integriteit 27
3.6.4 Platform Jong IVBN 27
3.6.5 Platform Juristen 27
3.7 Ledenbijeenkomsten 28
3.8 Overige bijeenkomsten in 2019 28

4. Lijst met persberichten en publicaties in 2019 29
4.1 Lijst met persberichten 2019 29
4.2 Lijst met publicaties 2019 30

5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN in 2019 31

6. Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2020 32
6.1 Bestuur per 1 januari 2020 32
6.2 Bureau per 1 januari 2020 32
6.3 Ledenlijst per 1 maart 2020 33

7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 1 januari 2020 34

Voorwoord

Op het moment dat we dit schrijven (juni 2020) is de corona-crisis nog heel actueel en voelbaar en is 'alles anders'. Waar dit naar toe gaat is nog niet te zeggen, maar zeker is dat dit de vastgoedsector heel hard raakt. De retailsector krijgt de meeste last van de corona-crisis te verwerken. Veel retailers hebben zwaar omzetverlies geleden en hebben grote moeite dat te overleven. Gelukkig lijken de omzetten in de fysieke winkels weer te herstellen. In de afgelopen maanden hebben de organisaties van retailers en vastgoed intensief met elkaar overlegd hoe gezamenlijk de problemen te verkleinen. In de woningsector was politiek tijdens de crisis heel veel aan de hand. Tussen de discussies door over al dan niet een 'noodknop' en ondanks toezeggingen van alle verhuurdersorganisaties om maatwerk te leveren en huurders die getroffen zijn door de corona-crisis ruimhartige te helpen, kwam de oppositie in de Eerste Kamer met het voorstel alle huren van woningen per 1 juli te bevriezen. Minister Ollongren heeft zich daar terecht tegen verzet, maar met uiteindelijk wel een motie van afkeuring tot gevolg, wat voor de Eerste Kamer wel iets heel bijzonders was. Politiek profileringsdrang vanwege naderende verkiezingen winnen het dan blijkbaar van verstandig beleid. In dit Jaarbericht geven we echter een beeld van 2019, toen er van een crisis nog niets merkbaar was. En ook toen was de politiek dominant op diverse terreinen. Dit Jaarbericht geeft daar een goed beeld van.

De professionele Nederlandse vastgoedmarkt deed het in 2019 immers weer heel goed met een totaal rendement[1] van 11,7% over 'standing investments' en met een waardegroei van 7,5% over een totale portefeuille van bijna 60 miljard, waarvan wat meer dan de helft uit huurwoningen bestaat. Alleen in de retailsector was de waardegroei licht negatief; bij woningen was sprake van 9,1% waardegroei en 3,4% direct rendement. Aangezien professionele lange termijn woninginvesteerders hun zorgvuldig opgebouwde bezit niet snel verkopen en vooral bezig zijn met het toevoegen van nieuwbouw en het renoveren en verduurzamen van het bestaande bezit, hebben de pensioenfondsen en levensverzekeraars daarmee een mooie, maar wel een papieren waardestijging in hun boeken.

Bestuur en bureau van IVBN hebben in 2019 meerdere sessies gewijd aan een herijking van de strategie aan de hand van een analyse van de belangrijkste externe en interne trends en ontwikkelingen. Daarbij is ook gekeken naar de lidmaatschapscriteria in een veranderende Nederlandse vastgoedmarkt met steeds meer internationale en ook andersoortige partijen. In de ledenvergadering van april zijn de leden intensief betrokken geweest en in de ledenvergadering van november werd het beleidsplan 2019-2022 unaniem aanvaard. Met het beleidsplan streeft IVBN er naar de toegevoegde waarde van IVBN voor de leden én haar achterban te vergroten en werden de lidmaatschapscriteria verruimd.

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

Zowel beleidsmatig als in de lobby is veel tijd en energie gestoken in het zien te voorkomen dat de landelijke politiek in de woningmarkt een 'noodknop' zou installeren die ingrijpt op de aanvangshuren.

Een dergelijk gemeentelijk instrument (geregeld via de Huisvestingswet) gaat er dan voor zorgen dat bij wederverhuur niet langer een marktconforme huur op basis van de kwaliteit, de voorzieningen en de locatie mag worden gevraagd. Voorts hebben diverse gemeenten de nieuwbouw van midden- en vrije sector huurwoningen aan (té) strakke banden gelegd door regulering in hun Huisvestingsverordeningen te regelen. In dit Jaarbericht leest u er meer over. Een van de hoogtepunten van de lobby-inspanningen van IVBN was een publieke discussie met de volledige raadscommissie Bouwen en Wonen in Amsterdam op 28 oktober. De Raadscommissie wilde weten waarom onze leden niet meer konden investeren in de nieuwbouw van middenhuur in Amsterdam. Een ander IVBN-hoogtepunt was de IVBN-bijeenkomst in Nieuwspoort op 8 november waar we de Ochtend van de Middenhuur organiseerden. (Er staan vier korte video's op het videokanaal van onze website die een goed en inhoudelijk beeld geven van de bijeenkomst.)

In aanloop naar de Provinciale Statenverkiezingen op 20 maart a.s. heeft IVBN in januari een leaflet gepubliceerd. Provincies staat samen met lokale overheden voor steeds complexere opgaven in de woning-, winkel- en kantorenmarkt. In het leaflet presenteert IVBN kort de rol die IVBN-leden kunnen spelen om die opgaven samen met provincies en gemeenten op te pakken.

Zoals bekend richten IVBN-leden zich naast de G5 nadrukkelijk óók op de G40 gemeenten, zeker waar het steeds moeilijker werd om in enkele G5 gemeenten te beleggen. In september 2018 organiseerde IVBN in het Muntgebouw in Utrecht een congres, gericht op de G40, onder de titel De Gezamenlijke Stad. Daar werd de IVBN projectenwebsite gelanceerd, met voorbeelden van projecten die IVBN-leden realiseren, zoals middenhuurwoningen, kantoren, winkels en bijvoorbeeld zorgvastgoed. IVBN werd in het verslagjaar 2019 zowel bij een ambtelijke als bij een bestuurlijke bijeenkomst van de G40 uitgenodigd om meer te vertellen over wat IVBN-leden betekenen voor de stedelijke ontwikkeling. Het was de bedoeling om in maart 2020 in de Jaarbeurs Utrecht opnieuw een contactmiddag voor de G40 en de G5 te organiseren onder de naam De Ideale Stad. De coronacrisis heeft dat getorpedeerd; de planning is nu gericht op 22 maart 2021.

2019 was ook het jaar waarin een zeer ambitieus klimaatakkoord werd getekend door tientallen betrokken partijen, ook in de Gebouwde Omgeving. Naast veel milieupartijen en bij de energietransitie belanghebbende partijen zijn er slechts enkele eigenaarspartijen betrokken. IVBN heeft het akkoord getekend en gaat daar de komende jaren invulling en uitvoering aan geven, onder meer door het ontwikkelen van routekaarten en het formuleren van strategische doelen.
In de winkelsector waren we bezig de relaties met de retailorganisaties te herstellen na het stuk lopen van onderhandelingen over een aantal aanpassingen in het huurrecht in 2017. Verder hebben we in 2019 onze lobbystrategie op het winkeldossier bijgesteld om daar weer verdere invulling aan te geven.

Terug naar de inhoudsopgave

In de kantorensector hebben we dit afgelopen jaar veel overleg gevoerd met grote gemeenten over hun kantorenbeleid. Een aantal gemeenten kiest weer voor forse uitbreidingen van het kantorenoppervlak. De leegstand is echter nog lang niet overal weggehaald. Natuurlijk kunnen er in de echt grote steden op specifieke multifunctionele locaties wel weer nieuwe kantoren bij komen, maar alleen als daar echte vraag naar is. Alleen een verplaatsingsvraag schept elders in diezelfde stad weer leegstand. Het verduurzamen van bestaande kantoren op goed bereikbare en (te ontwikkelen) multifunctionele locaties biedt dan veel meer perspectief.

De beide ministers van Justitie en Veiligheid, de heren Grapperhaus en Dekker, nodigden in oktober een groot aantal partijen uit voor een bijeenkomst hoe overheden en marktpartijen in publiek-private samenwerking samen kunnen voorkomen en bestrijden de ondermijning van de 'bovenwereld' door de georganiseerde misdaad. Het onderwerp zal in 2020 binnen IVBN en het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt met de professionele vastgoed- en bouwpartijen verder worden besproken en ingevuld.

Als vereniging draaide IVBN weer goed. Per 1 september kon IVBN als nieuw lid Catella Investment Management Benelux B.V verwelkomen. Bestuur en bureau behielden dezelfde samenstelling. Alleen bij de Commissie van Toelating en Integriteit (de CvTI) waren mutaties. Georg Jautze verliet de CvTI in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn; in de vacature werd door de ledenvergadering benoemd Jaap Gillis. Voorts trad Grace Ramkisoen toe tot de CvTI als compliance-deskundige.

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2019 is verricht. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten.

Namens het bestuur,
Dick van Hal, voorzitter

Namen het bureau,
Frank van Blokland, directeur

1. Belangenbehartiging IVBN in 2019

1.1 Woningen

Begin februari 2019 hebben acht IVBN-leden het Utrechts Biedboek Middenhuur aangeboden aan de Utrechtse gemeenten en leveren hiermee een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt in de provincie Utrecht. Voor de komende jaren worden 7000 nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment (tussen € 730 en € 1000 huur per maand) voorzien. Vanuit zowel BZK als diverse politieke partijen is enthousiast gereageerd op dit aanbod. In mei van dit jaar hebben dezelfde IVBN-leden Altera, Amvest, ASR, Bouwinvest, MN, Syntrus Achmea, Vesteda en Wonam een "Rekensessie Middenhuur" gehouden, waarbij Utrechtse gemeenten werden meegenomen in het rondrekenen van een gezonde businesscase voor dit beleggingssegment. Ook hiermee hebben de leden positieve aandacht en goodwill gekweekt. Eind juni hebben het Rijk, de provincie Utrecht en 16 gemeenten in de regio Utrecht een Woondeal gesloten om de woningbouwproductie te versnellen, de betaalbaarheid te vergroten en excessen aan te pakken.

In maart heeft IVBN een visiestuk gepubliceerd over de onmisbare rol van IVBN-leden op de Nederlandse woningmarkt met de waarschuwing dat (dreigende) regulering van het midden- en vrije huursegment averechts werkt en moet worden voorkomen. De politiek lijkt geneigd om de vrije sector huur tot aan € 1000 (de 'middenhuur') als een apart segment te gaan zien en daar dan regulering op van toepassing te laten zijn, hoewel daar geen wetgevingsbasis voor is.

Naar aanleiding van de motie Van Eijs/Ronnes d.d. 29 mei 2018 (32 847 nr. 401) heeft het ministerie van BZK besloten twee onderzoeken te laten verrichten in het kader van een mogelijke invoering van een zogenaamde 'noodknop' in het vrije huursegment. ABF zal onderzoek doen naar de huurprijzen, -mutaties en de WOZ-waarde. SEO zal onderzoek doen naar de effecten van een noodknop op de investeringsbereidheid. De 'noodknop middenhuur' was bedacht door Rob van Gijzel, oud-burgemeester van Eindhoven en voorzitter van een landelijk overleg tussen alle betrokken partijen op de woningmarkt, met als opdracht de woningbouw en waaronder ook vooral de middenhuur, aan te jagen.

Op uitnodiging van de minister van BZK zijn diverse partijen bij elkaar gebracht om 'Goed Verhuurderschap' te bevorderen. De vraag is welke gerichte acties of aanvullingen in wet- en regelgeving noodzakelijk en/of wenselijk zijn om goed verhuurderschap te stimuleren. IVBN zet zich binnen dit gremium in op gerichte maatregelen die specifiek de malafide verhuurders raakt. In dit kader wees de minister overigens zelf een voorstel af om een algemene vergunningsplicht voor verhuurders in te voeren.

Voorsorterende op de Provinciale Statenverkiezingen op 20 maart 2019 heeft IVBN een leaflet[2] gemaakt. In dit leaflet presenteert IVBN de rol die haar leden (willen) pakken om op lange termijn de steeds complexere opgaven in de woningmarkt op te lossen, sámen met provincies en gemeenten.

GroenLinks greep de Provinciale Statenverkiezingen aan om een nieuw visiestuk over de woningmarkt te publiceren. Met de strijdkreet "minder markt op de woningmarkt" zette deze oppositiepartij zich af tegen 'huizenverhuur als verdienmodel van speculanten'. Het antwoord werd gezocht in vergaande regulering door het puntensysteem dat nu in de sociale huursector wordt toegepast, uit te breiden naar het vrije huursegment. De Christen Unie zette zich af tegen de aankoop van bestaande woningen door particuliere beleggers (buy-to-let) waardoor koopstarters 'kansen op een woning' zouden worden ontnomen: dit onder het motto "woningen zijn geen winstfabrieken".

Op 13 maart vond in de Tweede Kamer een debat plaats over de rol van 'particuliere' beleggers die starters op de Nederlandse woningmarkt wegdrukken en excessieve huurstijgingen doorvoeren. Tijdens dit plenaire debat maakte minister Ollongren opnieuw duidelijk dat er onderscheid is te maken institutionele beleggers en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. Zij verklaarde IVBN-leden expliciet als "onmisbare samenwerkingspartners" om de woningmarkt aan te jagen. Tijdens het debat riep minister Ollongren Tweede Kamerleden op om óók een duidelijk onderscheid te maken tussen "duurzame beleggers" en speculanten. Vanuit de Kamer werd daar door met name de coalitiepartijen gehoor aan gegeven met de reactie dat de bijdrage en inzet van institutionele beleggers wordt gezien en gewaardeerd. Gedurende het debat bleef de Kamer zich echter focussen op de verdringing van starters door buy-to-let-(particuliere) beleggers.

Het Amsterdamse gemeenteraadslid van de VVD, Hala Naoum Néhmé, had in een vergadering van de Raadscommissie Wonen en Bouwen van maart een sterk pleidooi gehouden voor de onmisbare rol van institutionele woningbeleggers in Amsterdam. Uiteindelijk zorgde zij ervoor dat de Raad eind oktober IVBN uitnodigde in de commissie (zie verder).

Eind maart vond in de Tweede Kamer een plenair debat plaats over "Discriminatie op de woningmarkt". Vanuit de Tweede Kamer werd bij minister Ollongren daar luid aandacht voor gevraagd. Minister Ollongren kondigde aan dat de woningmarkt hier aanhoudend op wordt gemonitord. Er werd door de gemeente Rotterdam een pilot opgestart waarbij onderzocht wordt welke rol gemeenten kunnen spelen bij de aanpak van discriminatie op de woningmarkt. Tevens zullen mystery guest-onderzoeken worden uitgevoerd.

3) Ook wordt ingegaan op de samenwerkingsrol van IVBN-leden binnen de winkel- en kantorenmarkt.

Ook eind maart vond in de Tweede Kamer de plenaire behandeling plaats van de "Wet Maatregelen Middenhuur". Dit wetsvoorstel ziet toe op de wijziging van de Huisvestingswet 2014 en van de Woningwet 2015 om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten. Er leeft een sterke politieke wens om woningcorporaties, ook vanuit hun DAEB-tak, een rol te laten spelen in het middenhuursegment. Dit kan volgens IVBN echter alleen via de niet-DAEB tak, waarbij minister Ollongren benadrukt een gelijk speelveld met marktpartijen te willen bewaken. Hoewel de onderzoeken naar de noodknop net van start waren gegaan, greep minister Ollongren in het debat herhaaldelijk naar een 'noodknop' als gemeentelijk instrument tegen excessen in de vrije middenhuursector als onderdeel van een bredere oplossing. Zij gaf daar wel bij aan oog te hebben voor het verschil tussen professionele lange termijn investeerders en speculatieve beleggers. Ook waarschuwde zij gemeenten als Amsterdam en Utrecht, dat wanneer institutionele beleggers aan de bel trekken over hun lokale investeringsmogelijkheden, gemeenten zich zorgen moeten maken over de positie van middeninkomens in hun stad. De minister kondigde aan dat hierover in de (nog te sluiten) Woondeals afspraken moeten worden gemaakt.

Het Ministerie van BZK werkte in het voorjaar een voorstel uit om- met name in de grote steden met sterk gespannen woningmarkten- de zwaarte van de WOZ-factor in het WoningWaarderings-Stelsel (WWS) te gaan beperken, op individueel woningniveau. ABF heeft hierover voor BZK een rapport opgesteld op basis van de CBS Huurenquête. Bij de invoering van de WOZ in het WWS (nog maar drie jaar geleden ingegaan) was het idee dat landelijk gemiddeld de WOZ zo'n 25% zou gaan bedragen. Landelijk gezien bleek dat percentage op 23% uit te komen, maar het aandeel van de WOZ-waarde kwam in enkele steden veel hoger uit: in Amsterdam *gemiddeld* 43% en in Utrecht op 33%. Minister Ollongren heeft in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat zij denkt aan een WOZ-cap van 33% op *individueel woningniveau*.
IVBN heeft hier protest tegen aangetekend. Ten eerste is deze WOZ-cap te fors. Ten tweede zorgt een dergelijke cap ervoor dat er directe huurverlagingen zouden moeten worden doorgevoerd, maar ook dat na mutatie van de huurder er indirect ook huurverlaging zou moeten plaatsvinden, waarbij huurwoningen zelfs kunnen terugvallen naar het gereguleerde segment en daarmee tevens een verhuurderheffing krijgen. Ten derde is het WWS verouderd waardoor er onvoldoende rekening wordt gehouden met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals huiskamers, een gezamenlijke ruimte voor wasmachines of met deelauto's, -scooters of –fietsen. Ten vierde hebben enkele beleggers juist op verzoek van het ministerie (en door de minister mogelijk gemaakt door een uitzondering in het WWS) relatief kleine appartementen voor éénpersoonshuishoudens nieuw gerealiseerd, die niet onder het WWS vielen. Dergelijke appartementen, waar in de zeer grote steden grote behoefte aan is, en als middenhuurwoningen worden verhuurd, dreigen nu in het gereguleerde segment terug te vallen. In het verslagjaar 2019 kwam dit rapport nog niet tot verdere uitwerking.

In mei organiseerde IVBN een kick-off voor de Communicatiewerkgroep Woningen vanwege de bedreigingen voor de vrije sector die er politiek worden bedacht. In de kick-off staat samenwerken met de communicatie- en marketing managers van IVBN-leden centraal. Als we ons namelijk gezamenlijk inspannen vanuit dezelfde boodschap kunnen we het effect van onze kernboodschap in de markt en naar stakeholders versterken en vergroten.

In mei heeft IVBN de woordvoerders van de regeringspartijen nogmaals de dreiging benoemd dat het vrije middenhuursegment (circa 400.000 huurwoningen) verregaand wordt gereguleerd, waardoor investeringen van lange termijn beleggers in gevaar komen. In plaats van een algemene "noodknop" pleit IVBN voor een gerichte aanpak van (huurprijs)excessen.

Tijdens de Provada in juni organiseerde IVBN een bijeenkomst waarin werd gesproken over de risico's van een wettelijke regulering in het vrije huursegment: de "noodknop". In die bijeenkomst werd door IVBN ook een overzicht van oplossingen aangedragen die wél bijdragen aan het tot stand brengen van een toekomstbestendige woningmarkt. Panelleden waren Marja Appelman (directeur Woningmarkt BZK), Johan Conijn, Hala Naoum Néhmé (VVD- gemeenteraadslid Amsterdam), Jan Nico Wigboldus (opgavemanager Wonen Gemeente Utrecht) en Gertjan van der Baan (Vesteda / bestuur IVBN). Op het videokanaal op de IVBN-website staat een impressie.

Eind juni organiseerde huurdersvereniging JR Java een debat onder de titel "Buigen of Barsten". IVBN-directeur Frank van Blokland en Woonbond-directeur Paulus Jansen gaven vanuit hun eigen invalshoek een presentatie over huurverhogingen in de vrije sector. De rest van de avond stond in het teken van drie panelgesprekken met o.a. PvdA- Kamerlid Henk Nijboer, waarin de voorstellen van JR Java werden bediscussieerd.

IVBN heeft in juni aan de landelijke én lokale politiek een "Middenhuurakkoord" aangeboden rond drie centrale thema's: a) de nieuwbouw van veel meer middenhuur stimuleren; b) te hoge jaarlijkse huurstijgingen in de midden- en vrije sector beperken en c) excessen bestrijden die zich helaas in overspannen markten voordoen. IVBN wil hiermee een door de markt georganiseerd en veel groter middenhuursegment mogelijk maken. Dit nu veel te kleine segment zit ingeklemd tussen de fiscaal zwaar gesubsidieerde koopwoningenmarkt en de op basis van staatssteun functionerende sociale voorraad huurwoningen. IVBN heeft het Middenhuurakkoord aangeboden aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en de gemeenten Amsterdam en Utrecht.

Op 2 juni zat IVBN-directeur Frank van Blokland met Boudewijn Revis (VVD-wethouder Den Haag) en Cody Hochstenbach (Stadsgeograaf UvA) aan tafel bij Buitenhof. Van Blokland sprak over de rol en de meerwaarde van institutionele beleggers op de Nederlandse woningmarkt. Zijn hoofdboodschap: omdat de vraag naar middenhuurwoningen de komende jaren verder zal toenemen, blijft het noodzakelijk dat IVBN-leden (complementair aan woningcorporaties) hun investeringen kunnen blijven doen. Wil die nieuwbouw slagen zullen gemeenten ook (letterlijk) een duit in het zakje moeten doen met passende grondprijzen. En ga dan vooral ook niet proberen via extra regulering het realiseren van middenhuur moeilijker maken.

Nieuw: huisvestingsvergunningen in de vrije sector. VVD-wethouder Revis had in zijn gemeente dan weliswaar geen 'noodknop' bedacht , maar wel een huisvestingsvergunning voor de middenhuur die aanzienlijk verder ging dan bij andere gemeenten. Bij de meeste gemeenten die een huisvestingsvergunning in de vrije sector willen invoeren moet het inkomen van de aspirant-huurder onder een bepaald maximum blijven, zodat een middenhuurwoning beschikbaar blijft voor die inkomensgroep. Meestal wordt dan de € 1000 als bovengrens gezien. De Haagse verordening regelt dat deze huurwoningen aan inkomens tot € 57.000 (alleenstaanden) of € 67.000 (huishoudens bestaande uit 2 personen of meer) moeten worden toegewezen. In Den Haag (en Zoetermeer) is de grens van de middenhuur echter gelegd bij 185 WWS-punten, dat –voor gereguleerde huurwoningen!- overeenkomt met een maximale huurprijs van € 960 huur per maand. De gemeenten Den Haag en Zoetermeer 'vergeten' echter dat een eenmaal geliberaliseerde huurwoning een markthuur heeft die aanzienlijk hoger is dan de WWS-tabel bij dat aantal punten voorschrijft! In de vrije sector markt zal er geen verhuurder zijn die zijn markthuur gaat verlagen om de door de gemeente verlangde inkomensgroep te kunnen huisvesten. De consequentie is dan dat een huurder een te hoge huurquote moet gaan betalen. Met dit voorstel vergroot de lokale

politiek dus de betaalbaarheidsproblematiek binnen haar eigen gemeente omdat vrije sectorhuurwoningen, ongeacht hun puntenaantal, op markthuur worden verhuurd. IVBN heeft meermalen ambtelijk en met de wethouder(s) overlegd en zelfs ingesproken bij de Haagse en de Zoetermeerse Raad. In Den Haag hebben IVBN-leden immers grote nieuwbouwcomplexen in aanbouw en gevreesd wordt dat de huisvestingsvergunning voor problemen gaat zorgen om de toekomstige huurders een vergunning te kunnen geven. Politiek werd aan IVBN toegezegd om reeds over één jaar de gemeentelijke huisvestingsvergunning te evalueren. Tevens werd toegezegd te zorgen voor een snelle vergunningsverlening.

In Utrecht werd vanaf 1 juli de Huisvestingsverordening voor de nieuwbouw middenhuur van kracht. Voor alle nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 worden opgeleverd is voortaan een vergunning nodig, óók voor huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens; vastgesteld op € 966,- (peildatum 1 januari 2019). Ook de gemeente Amsterdam lanceerde medio 2019 een concept-Huisvestingsverordening, die per 1 januari 2020 is ingegaan. Deze heeft ook uitsluitend betrekking op alle nieuwbouw van huurwoningen die onder afspraken met de gemeente Amsterdam zijn gerealiseerd.

In een persbericht van 3 september heeft IVBN een dringende oproep gedaan aan de Nederlandse politiek: focus op stimulering van de woningmarkt; regulering kent alleen maar verliezers. IVBN heeft deze dringende oproep gedaan aan de vooravond van de parlementaire behandeling van belangrijke brieven van minister Ollongren over de toekomst van de Nederlandse woningmarkt. In september is het Stadsakkoord Utrecht gesloten. De gemeente Utrecht en betrokken (markt)partijen, waaronder 10 IVBN-leden zetten zich in voor meer bouwlocaties, voor méér middenhuurwoningen en doorstroming.

In september is het Stadsakkoord Utrecht gesloten. De gemeente Utrecht en betrokken (markt)partijen, waaronder 10 IVBN-leden zetten zich in voor meer bouwlocaties, voor méér middenhuurwoningen en doorstroming.

Eind oktober werd een delegatie vanuit IVBN uitgenodigd in de Commissie Bouwen en Wonen van de Amsterdamse gemeenteraad. Achtergrond was dat leden van IVBN hadden aangegeven niet langer meer in Amsterdam te kunnen bouwen als gevolg van de veel te strakke beleidskaders. Hala Naoum Néhmé, VVD-raadslid, had dit geïnitieerd. Tijdens dit overleg lieten de leden van IVBN zien dat zij betrouwbare samenwerkingspartijen zijn, die oog hebben voor betaalbaarheid. De constructieve handreikingen vanuit IVBN en haar leden konden worden toegelicht, zoals het ook aan Amsterdam aangeboden Middenhuurakkoord. Vanuit IVBN werd de Raad geadviseerd om financiering onderdeel te laten uitmaken van tenderuitvragen: dit houdt het tempo erin en vermindert de risico's ten aanzien van de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. Vanuit IVBN en haar leden werd aan de Raad de nadrukkelijke oproep gedaan om niet langer in Den Haag te pleiten voor wettelijke regulering van het vrije huursegment, maar voor de stimulering van extra infrastructuur zodat veel gemeenten in Nederland beter bereikbaar zijn. De Amsterdamse beleidskaders moeten versoepeld worden, willen IVBN-leden in Amsterdam kunnen blijven investeren in de nieuwbouw.

Met een persbericht van 23 oktober presenteerde IVBN twee nieuwe publicaties die gemeenten handreikingen bieden voor méér nieuwbouw middenhuur. IVBN adviseert daarin gemeenten onrealistische en té strikte eisen los te laten ten aanzien van exploitatietermijnen, grondprijzen, huurprijsontwikkelingen en specifieke voorrangsregelingen. Uiteraard zijn er in overleg wel degelijk maatwerkafspraken over te maken, als maar rekening wordt gehouden met elkaars belangen. IVBN wil dat gemeenten zich richten op wederzijdse afspraken die haalbaar en effectief zijn. De publicaties zijn hier en hier op de website van IVBN beschikbaar. IVBN-leden gelden als onmisbare samenwerkingspartners vanwege hun lange termijn horizon, hun focus op verduurzaming en een evenwichtige woningmarkt. Daarnaast zijn IVBN-leden bereid een substantiële financiële bijdrage te leveren om het aantal nieuwbouwwoningen sterk te vermeerderen, op voorwaarde dat gemeenten óók meebewegen en zorgen voor meer locaties, passende grondprijzen en inzetten op haalbare werkafspraken.

Op 8 november jl. heeft IVBN in Nieuwspoort (Den Haag) een Ochtend van de Middenhuur georganiseerd. Door middel van bijdragen van IVBN-leden, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, wethouder Schrederhof (Delft) en wethouder Ivens (Amsterdam) is gesproken over de (on)mogelijkheden van institutionele beleggers ten aanzien van de totstandkoming van een noodzakelijk middenhuursegment. Onbeproefde reguleringsmaatregelen -zoals de dreigende noodknop- zorgen voor grote onzekerheid bij professionele lange termijn investeerders en werden dan ook door IVBN ten stelligste afgeraden. Gertjan van der Baan (Vesteda) en Frank van Blokland (IVBN) bespraken het Middenhuurakkoord en de plus hierop in de vorm van een wettelijk (!) vastgelegd regulier huurverhogingspercentage. Tijdens de hierboven genoemde Ochtend van de Middenhuur hebben de leden van IVBN aangeboden om de huurders in de vrije sector meer zekerheid te bieden. IVBN-leden willen de reële huurstijging van zittende huurders in de midden- en vrije sector wettelijk beperken, zodat alle verhuurders zich daar aan moeten houden.

Medio december 2019 hebben IVBN en de gemeente Utrecht overeenstemming bereikt over een zogenaamde "Middenhuurdeal" over de bestaande Utrechtse woningvoorraad in het vrije huursegment. In een brief aan de Raad worden de leden van IVBN door wethouder Diepeveen erkend als belangrijke samenwerkingspartners. In dit kader verwijst de gemeente ook naar het Stadsakkoord Utrecht, waar met tien leden van IVBN afspraken zijn gemaakt over de toevoeging van 4.500 nieuwbouwwoningen in de komende vijf jaar. Voor de bestaande bouw zijn de gemaakte afspraken tweeledig: 1) de komende vier jaar- of tot het moment dat er een wettelijk kader ten aanzien van huurprijzen in de vrije sector van kracht is- beperken de leden van IVBN de reguliere jaarlijkse huurverhoging van vrije sector huurwoningen in Utrecht tot inflatie plus maximaal 1% op woningniveau, en: 2) IVBN-leden zullen zo veel mogelijk (maar in ieder geval

minimaal 25%) van de vrijkomende bestaande huurwoningen met een nieuwe aanvangshuur tot de middenhuurgrens (in Utrecht € 966,15 – prijspeil 2019) met voorrang verhuren aan huishoudens met een middeninkomen en bij voorkeur aan doorstromers uit de sociale sector. Tegelijkertijd streven IVBN en de gemeente Utrecht naar meer transparantie in de vrije huursector. In dat kader wil wethouder Diepeveen begin 2020 een college-informatiebijeenkomst houden met afgevaardigden van IVBN en haar leden als genodigden-sprekers.

Besprekingen in Amsterdam over een mogelijke deal over de nieuwbouw van middenhuur werden eind september opgestart, maar verliepen moeizaam. Uiteindelijk kon toch begin februari 2020 tot een intentieverklaring met Amsterdam worden gekomen om samen te zorgen voor meer betaalbare woningen in Amsterdam. De afspraken moeten zorgen voor de bouw van nieuwe betaalbare woningen, het betaalbaar blijven van bestaande woningen en het toewijzen van woningen aan specifieke beroepsgroepen als leraren en zorgverleners. IVBN ziet de intentieverklaring als een belangrijke eerste stap om weer te kunnen investeren in middenhuur en overige vrije sectorhuur in Amsterdam. De volgende stap is dat partijen dit met ieders inzet ook daadwerkelijk realiseren. Vanuit IVBN was duidelijk gemaakt dat het installeren van een noodknop (of vergelijkbare maatregelen om de aanvangshuren na een mutatie) in de bestaande voorraad er toe zou leiden dat de afspraken geschrapt worden. Tevens werd duidelijk dat een daadwerkelijke 'residuele' berekening van de grondprijzen voorwaardelijk zijn voor de realisatie van nieuwe huurwoningen in Amsterdam.

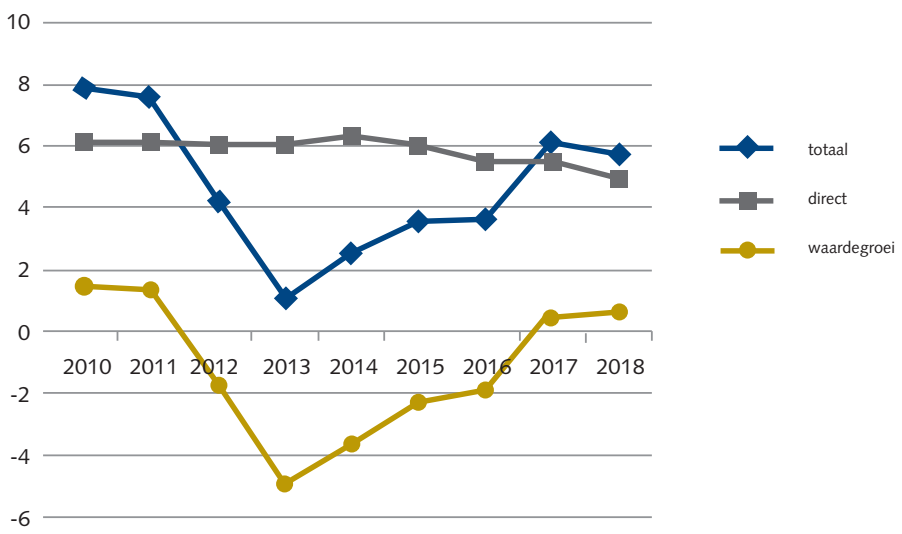
Terug naar de inhoudsopgave

1.2 Winkels

De driedeling op de winkelvastgoedmarkt nam verder toe: succesvolle winkelgebieden die aan aantrekkelijkheid wonnen; de nu al weinig aantrekkelijke winkelgebieden waar de leegstand verergerde en daartussen winkelgebieden die het ofwel gaan redden door gezamenlijk investeren van eigenaren, retailers en de gemeente; ofwel die gedoemd zijn verder te verslechteren. Herstructurering, transformatie en verkleining van dergelijke winkelgebieden is noodzakelijk. Dit soort situaties komt voor in een aantal middelgrote steden. De locatie van het winkelgebied blijft dus beslissend. De combinatie van funshopping met ontspanning (theaters/bioscopen, horeca) is altijd goed. En voor wijk- en buurtcentra die vooral op 'boodschappen-doen' gericht zijn en het nu al goed doen, is ook altijd belangstelling van zowel publiek als investeerders. En vlak de betekenis van dit soort winkelgebied op de sociale cohesie voor de omgeving niet uit!

Helaas was er in 2019 negatief sentiment over de gehele winkelmarkt, vooral in de pers en bij adviseurs, die het aantal transacties zagen teruglopen. Maar tegelijk constateerden adviseurs ook dat er een geringe verkoopbereidheid was van de bezitters van winkelvastgoed op de beste plekken in de grootste 15 steden. Ronduit triest was het echec van Hudson's Bay aan het eind van het jaar, na de grote verwachtingen die het Canadese concern had geschapen. Minder zichtbaar voor het grote publiek en de media is de grote dynamiek die er is op de winkelmarkt. Het faillissement van bekende retailketens valt natuurlijk op, maar in 2019 kwamen er altijd nog zo'n 50 retailketens nieuw bij.

De rendementscijfers die over de winkelmarkt worden gepubliceerd, hebben overwegend betrekking op het betere vastgoed. De crisis van 2012 en 2013 heeft grote invloed op de waardering van winkelvastgoed gehad, het directe rendement (huurinkomsten) bleef goed stabiel.



Wat waren de issues voor IVBN op de winkelmarkt?

IVBN richtte zich in het voorjaar tot de Autoriteit Persoonsgegevens (AP), omdat de AP het tellen van passanten in winkelgebieden verbood, als daarbij gebruik gemaakt werd van wifi-tracking. Telbedrijven gebruiken dan het (direct geanonimiseerde) kenmerk van een passerende mobiele telefoon. De AP volhardde -helaas- ook na een toelichtend gesprek, in haar opvatting.

Zoals bekend mislukten de onderhandelingen tussen vastgoed en retail begin 2017. Detailhandel NL weigerde ineens een convenant te tekenen waarover drie jaar was onderhandeld. Dat convenant ging over enkele aspecten van het huurrecht winkelruimte, dat vanuit vastgoed als zeer belemmerend wordt ervaren. Als vastgoed en retail samen, door wederzijdse investeringen winkelgebieden weer aantrekkelijk willen maken, zal het té beschermende winkelhuurrecht aangepast moeten worden. Het huurrecht winkelruimte wijkt namelijk wezenlijk af van het huurrecht op de kantorenmarkt, omdat het aan iedere huurder (klein, midden of groot) in de winkelmarkt een zeer grote mate van bescherming biedt. Een winkelhuurcontract is onder het Nederlandse huurrecht eigenlijk vrijwel eindeloos, omdat een winkelverhuurder aan het eind van een overeengekomen huurperiode de huurovereenkomst niet kan beëindigen (in tegenstelling tot huurcontracten in de kantorenmarkt). Na het mislukken van het overleg begin 2017 nam het ministerie van EZK in de loop van 2018 twee initiatieven, die in 2019 tot resultaten leidden.

Ten eerste had EZK aan het Kadaster de opdracht verleend om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een systeem van *centrale registratie van winkelhuurcontracten*. Dit informatiesysteem zou met name de kleine huurders (en verhuurders) moeten helpen om tot marktconforme huurovereenkomsten te komen. Het uitgangspunt in het onderzoek was dat (kleine) actoren op de winkelmarkt door onvoldoende kennis- en informatie op achterstand staan bij contractvorming. Grote huurders en verhuurders zouden immers gemiddeld beter geïnformeerd zijn en daardoor per saldo voordeliger contracten af kunnen sluiten. In januari 2019 kwam het Kadaster met de resultaten. Gelukkig constateerde het Kadaster (onder meer op basis van overleg met IVBN) dat het niet haalbaar zou zijn een dergelijk systeem op te bouwen. IVBN had gesteld dat winkelhuren vooral zijn gerelateerd aan de locatie, de oppervlakte en het type winkel en dat de markt al kan voorzien in benodigde informatie over winkelhuren. Als een kleine retailer ten aanzien van de winkelhuur te weinig informatie heeft, doet hij er verstandig aan zich door een deskundig winkelverhuur makelaar te laten informeren over reële huurprijzen rond de locatie waar hij zich wil vestigen.

Ten tweede had EZK (na een tender) opdracht gegeven aan de Stichting Economisch Onderzoek (SEO) om een onderzoek uit te voeren naar '*Marktwerking en knelpunten in de huurmarkt voor retail vastgoed*'. IVBN was en bleef kritisch op de door SEO geformuleerde onderzoeksopzet. Naar verwachting van IVBN zou het onderzoek in deze opzet geen relevante antwoorden opleveren voor de discussie tussen vastgoed en retail. Het ministerie van EZK had SEO namelijk gevraagd om te onderzoeken of de winkelmarkt zich gedraagt zoals vanuit economisch oogpunt verwacht mag worden of dat er in deze markt fundamentele verstoringen zijn. In de analyse van SEO werden een aantal potentiële knelpunten geïdentificeerd die de werking van de winkelmarkt mogelijk zouden belemmeren. Enkele onderdelen van het huurrecht werden beschouwd, maar niet de meest cruciale. SEO concludeerde wel dat de huurmarkt voor vastgoed in de retailsector zich (gegeven haar specifieke kenmerken) gedraagt in lijn met de economische theorie. Bijvoorbeeld leegstand wijst volgens SEO niet per definitie op een verstoring van de marktwerking. Volgens SEO zijn er wel aanwijzingen dat een aantal mechanismen de werking van de markt belemmeren of in ieder

geval vertragen. SEO gaf aan dat de uitkomsten "aanknopingspunten bieden voor verder onderzoek". Zo stelde SEO voor vervolgonderzoek te doen omdat: "Op basis van de beschikbare data kan het huidige onderzoek geen uitsluitsel geven op de vraag of verhuurders en/of huurders een economische machtspositie hebben in huurmarkt voor retailvastgoed op het ruimtelijke niveau van winkelgebieden".

De uitkomsten van het SEO-onderzoek waren voor IVBN niet verrassend. IVBN had zich eerder tegen de door SEO voorgestelde onderzoeksopzet uitgesproken, omdat het onderzoek geen licht zou werpen op de échte problemen die zich met het huurrecht winkelruimte voordoen. De uitkomst van het SEO-onderzoek bevestigde dat. IVBN of haar leden waren helaas niet betrokken in het onderzoek of bevraagd. IVBN betreurde dat het SEO-onderzoek er niet in slaagde om de feitelijke problematiek op de retailhuurmarkt in beeld te brengen. Want het gaat op een groot aantal plekken in winkelstraten en winkelcentra slecht met de retail. Investeerders zijn echter terughoudend om te investeren en kunnen bijvoorbeeld een retailer niet verplaatsen om ruimte te maken voor een trekker. Het huurrecht winkelruimte belemmert op veel plaatsen de mogelijkheden om een gevarieerd en aantrekkelijk winkellandschap te creëren.

Beide onderzoeken (Kadaster en SEO) werden door EZK doorgeleid naar de Tweede Kamer, die er geen bespreekpunt van maakte.

Een ander lobby-onderwerp in 2019 was de discussie in de Tweede Kamer over de zondagopenstelling / winkeltijdenwet. In 2018 had staatssecretaris Keijzer een internetconsultatie gehouden, waar IVBN op had gereageerd. Nog voordat de staatsecretaris de consultatie had afgerond, werd in de Tweede Kamer een motie aangenomen die betekent dat zelfs een contractuele afspraak tussen huurder en verhuurder over zondagopenstelling niet is toegestaan. Uiteraard trachtte IVBN dat te voorkomen via de betrokken Kamerleden en het ministerie. Via Het Financieele Dagblad werd op 12 februari een opinie-artikel gepubliceerd "Politiek debat winkelsluiting weloverwogen en nuchter voeren", geschreven door Judith Norbart-ten Hoor, secretaris van de ROZ, Tomas Steenmetser, advocaat Lexence en Frank van Blokland. Over deze discussie werden diverse gesprekken en mails met EZK gevoerd, maar in 2019 kwam het dossier niet verder.

In 2019 hebben IVBN, Inretail en het zogenaamde VastGoedOverleg (retailers met eigen vastgoed) gezamenlijk het initiatief genomen weer met elkaar in gesprek te gaan. Gestart werd met gesprekken over duurzaamheid, servicekosten en enkele andere onderwerpen om de relatie met retail te herstellen na het mislukken van een akkoord over flexibilisering van enkele onderdelen van het huurrecht winkelruimte om investeringen in winkelgebieden aantrekkelijker te maken. Deze gesprekken worden in 2020 voortgezet. Naar verwachting worden in 2020 het Green Lease document en de Leidraad servicekosten gepubliceerd; documenten die in onderling overleg tot resultaat zijn gebracht.

Net als in enkele andere gemeenten wilde helaas ook de gemeente Zoetermeer het gebruikersdeel van de onroerende zaakbelasting van niet-woningen volledig 'overhevelen'

naar de eigenaar/verhuurder. Tijdens de 'Commissie Stad' van de Gemeente Zoetermeer heeft op 9 december Eva van der Linde namens IVBN ingesproken, net als lokale vastgoedeigenaren. Mede dankzij deze lobby is tijdens de raadsvergadering op 16 december het amendement van de VVD aangenomen en wordt deze wijziging voor in ieder geval 2020 uitgesteld. Wel verhoogde de gemeente de OZB voor eigenaren licht om de derving van OZB vanwege leegstaande (winkel- en kantoor-) panden financieel te voorkomen. De lobby voor het definitief afschaffen van het voorstel om het gebruikersdeel op 0,0% te zetten gaat in 2020 door. Naar aanleiding van de discussie in Zoetermeer heeft IVBN in december de beide verantwoordelijke bewindspersonen (de minister van BZK en de staatssecretaris van Financiën) een brief met argumenten gestuurd tegen deze overheveling. De gemeente Rijswijk (ZH) startte overigens begin 2020 de evaluatie van hun eerdere besluit om de OZB-gebruiker op nul te zetten en dan de eigenaar dubbel te belasten. IVBN is daarbij betrokken.

1.3 Kantoren

Na een succesvolle bijeenkomst in 2018, organiseerde IVBN ook in 2019 een informele ontmoeting tussen de in Nederland actieve professionele kantorenbeleggers. Gespreksonderwerpen (naast uiteraard de verschillende stedelijke markten) was de groei van flexibele kantoorconcepten en innovaties in de kantorensector en de dienstverlening.

De energietransitie in het kader van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving is een belangrijk thema op de kantorenmarkt. Voor IVBN-leden is de label-C verplichting geen belangrijk punt: door gerichte investeringen is dat label bereikbaar. IVBN-leden zijn meer bezig met verdergaande verduurzamingsmaatregelen.

Met Utrecht, Den Haag en Amsterdam vond overleg plaats over kantoorontwikkelingen. Zo wilde Den Haag in haar plannen zo'n 1 miljoen m² kantoorruimte schrappen en zette de provincie Utrecht een streep door drie miljoen m² aan bouwplannen voor kantoren. Tegelijk waren er echter ook weer nieuwe plannen van bijvoorbeeld de gemeente Utrecht, die groen licht wilde geven om op risico te ontwikkelen als de leegstand op locaties minder dan 2,5% zou zijn; waarbij de gemeente wel aan de voorverhuur-eis van 75% vasthield. In Den Haag wilde het gemeentebestuur rond de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI (Beatrixkwartier) nog 250.000 m² kantoren bijbouwen in 2020-2030. De gesprekken tussen gemeentelijke vertegenwoordigers en een delegatie van de IVBN werkgroep kantoren verliepen in een open en constructieve sfeer. Het is belangrijk dat gemeenten ook de visie van kantoorbeleggers vernemen, naast de druk die er vanuit kantoorontwikkelaars steeds is.

Het zogenaamde Voortgangsoverleg Leegstaande Kantoren met diverse marktpartijen en overheden werd eind 2018 voor het laatst gevoerd.

1.4 Duurzaamheid

In 2019 werd het Klimaatakkoord getekend door tientallen betrokken partijen, ook in de Gebouwde Omgeving, met concrete doelen om de uitstoot van CO_2 fors te beperken. In juni kwam eerst een concept-akkoord tot stand, dat vervolgens door het Kabinet werd gewaardeerd en aangevuld, waarna er in december een definitief Klimaatakkoord werd gepresenteerd. Naast veel milieupartijen en bij de energietransitie belanghebbende partijen zijn er ook enkele eigenaars-partijen bij betrokken waaronder IVBN.

"We staan aan de vooravond van een grote verbouwing. Een transformatie van onze ruim 7 miljoen huizen en 1 miljoen gebouwen, veelal matig geïsoleerd en vrijwel allemaal verwarmd door aardgas, tot goed geïsoleerde woningen en gebouwen, die we met duurzame warmte verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of zelfs zelf opwekken.--. Om de klimaatdoelen voor 2030 te halen, moeten we gestaag het tempo van de verduurzaming opvoeren tot meer dan 50.000 bestaande woningen per jaar in 2021. En vóór 2030 moeten we al in een ritme van 200.000 per jaar zitten."

Mede door innovaties zal dat reductiedoel moeten worden bereikt. Uitgangspunt is een wijk-gerichte aanpak, waarbij de gemeenten eind 2021 in beeld moeten brengen wat in iedere wijk de toekomstige energievoorziening zal worden. In deze warmtetransitievisies legt de gemeente een realistisch tijdspad vast waarop wijken van het aardgas gaan. Gemeenten moeten zoveel als mogelijk programmeren op basis van de laagste maatschappelijke kosten en kosten voor de eind-gebruiker. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, moeten ook de potentiële alternatieve energie infrastructuren (all electric, (type) warmtenet etc.) bekend zijn. Verhuurders zijn verantwoordelijk voor het aanpassen van een woning, zodat deze voldoet aan de standaard op het moment dat via de wijkgerichte aanpak de woningen op de nieuwe infrastructuur worden aan-gesloten. Er wordt -op basis van een aantal woning- en gebouwtypen- door de sector gewerkt om zoveel mogelijk 'arrangementen' te ontwikkelen om gestandaardiseerde of industrieel vervaardig-bare pakketten voor energiebesparing (dus onder andere isolatie) en duurzame energie- en warmteoplossingen te ontwikkelen. Voor huurwoningen geldt als belangrijk uitgangspunt 'woon-lastenneutraliteit' voor de huurder: de maandlast van huur en energierekening samen mogen niet stijgen. Voor utiliteitsbouw wordt gekozen voor een zorgvuldig vormgegeven normering richting 2030 en 2050 die leidt tot een extra CO_2-reductie. Voor de utiliteitsbouw komt er een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van gebouwen in 2050, gebaseerd op de nieuwe bepalingsme-thode energieprestatie van gebouwen (NTA8800) en uitgedrukt in kWh/m^2/jaar, die leidt tot CO_2-arme utiliteitsbouw in 2050. Voor het bepalen van het streefdoel voor 2030 en de eindnorm voor 2050 zijn het werkelijke energieverbruik van verschillende gebouw- en gebruiksfuncties, de haal-baarheid en kosteneffectiviteit van maatregelen, vergaande energiebesparing en aansluiting bij de wijkgerichte aanpak belangrijke uitgangspunten. De Rijksoverheid monitort en evalueert de voort-gang richting het streefdoel voor 2030 en de eindnorm voor 2050 elke vier jaar. Grote gebouw-eigenaren brengen via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, duurzame meerjaren on-derhoudsplanningen en/of meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen in beeld welke maatrege-len zij al hebben getroffen en hoe zij toewerken naar het streefdoel voor 2030 en een CO_2-arme vastgoedportefeuille in 2050. IVBN en Vastgoed Belang moedigen hun leden aan om vóór 2021 routekaarten op portefeuilleniveau of meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen voor hun vast-goed op te stellen. Via het Platform Duurzame Huisvesting wordt een benchmark ontwikkeld op basis van het werkelijke energieverbruik van diverse gebouwcategorieën en gebruiksprofielen.

In het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving is een groot aantal (toekomstige) verplichtingen opgenomen die beleggers, als lange termijn investerende partijen, raken. De leden van IVBN zijn daar uiteraard van op de hoogte gesteld. Binnen IVBN zullen de leden daar invulling en uitvoering aan moeten geven, onder meer door het ontwikkelen van routekaarten en het formuleren van strategische doelen. Eind december stuurde IVBN alle leden informatie over het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving.

In verband met de aankomende informatieplicht energiebesparing per 1 juli 2019 is door IVBN overleg gevoerd met het bevoegd gezag. Dat heeft geleid tot een praktisch memo over de aan te spreken rechtspersoon als 'drijver van de inrichting'. Hierbij wordt aangegeven wie wordt aangesproken afhankelijk van de gebruikssituatie van een gebouw. Op basis van deze memo gingen enkele leden proactief met het bevoegd gezag om tafel voor een 'portefeuille-aanpak'.

1.5 Fiscaliteiten

1.5.1 Vastgoed - fbi

Eind 2018 bleek dat het Kabinet afzag van de eerder voorgestelde afschaffing van de vastgoed-fbi. Het Kabinet had dat voorstel gedaan in het kader van de afschaffing van de dividendbelasting. De discussie over de vastgoed-fbi was daarmee echter niet klaar. In een brief van 17 september 2019 aan de Tweede Kamer inzake fiscale moties en toezeggingen is staatssecretaris Snel onder meer ingegaan op het lopende onderzoek van het ministerie naar gerichte aanpassing van het vastgoed-fbi-regiem. In zijn brief is hij ingegaan op twee situaties waarin het Nederlandse heffingsrecht over het inkomen uit in Nederland gelegen vastgoed in handen van fbi's niet (of niet volledig) kan worden geëffectueerd. Daarna beschrijft hij mogelijke oplossingen en denkrichtingen. In zijn brief toont de staatssecretaris -gelukkig- begrip voor de bezwaren die door (zowel beursgenoteerde als niet-beursgenoteerde) vastgoed-fbi's eerder zijn geopperd. IVBN heeft in een brief aan de staatssecretaris opnieuw aangeboden kennis en ervaring te willen delen aan een verdere verkenning van oplossingen en denkrichtingen. Het belang van de bestaande vastgoed-fbi's die in Nederlands vastgoed beleggen is immers té groot om die verkenning af te wachten, zonder daarbij betrokken te kunnen zijn.

1.5.2 Overige fiscale onderwerpen

Helaas heeft het Kabinet rond Prinsjesdag een verhoging van de overdrachtsbelasting niet-woningen van 6 naar 7% voorgesteld in het kader van de bekostiging van de klimaat-maatregelen.

Onder meer IVBN is betrokken bij een onderzoek in opdracht van het Ministerie van Financiën dat wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden om de overdrachtsbelasting voor buy-to-let-beleggers te verhogen en die voor starters te verlagen. De politiek wil namelijk 'buy-to-let' bemoeilijken. IVBN heeft een pleidooi gehouden om professionele beleggers, die immers geen bestaande KOOP-woningen opkopen om die te gaan verhuren, géén verhoging van de overdrachtsbelasting op te leggen als zij complexen HUURwoningen aankopen.

Het College van de gemeente Zoetermeer heeft eind 2019 aan de Raad het voorstel gedaan om het gebruikersdeel van de onroerende zaak belasting voor niet-woningen voortaan in rekening te gaan brengen bij de eigenaar. De reden daarvoor is de leegstand onder winkels en kantoren. Een aantal jaren geleden zijn enkele andere gemeenten (zoals Rijswijk, Lelystad en Nijmegen) daar al mee begonnen. IVBN heeft daar samen met de ROZ en Vastgoed Belang tegen geprotesteerd, ook

bij de minister van BZK en de staatssecretaris van Financiën. IVBN heeft ook de ROZ gevraagd om in de huurmodellen voortaan op te nemen dat een dergelijke belasting alsnog bij de gebruiker in rekening kan worden gebracht. Bij leegstand verschuift de gemeente het probleem dat er geen gebruiker is die OZB betaalt naar de eigenaar als een soort 'straf' op leegstand, terwijl de gemeente zelf mede-verantwoordelijk is voor het ontstaan van een overcapaciteit aan winkels of kantoren.

1.6 Nieuwe sector binnen IVBN: Bedrijfsruimte en logistiek

In het IVBN beleidsplan is 'Bedrijfsruimte en logistiek' als nieuwe sector benoemd, mede door de toenemende investeringen in logistiek vastgoed door huidige IVBN-leden (en mogelijke nieuwe leden). IVBN heeft in 2019 geïnventariseerd welke leden er bedrijfsruimte en logistiek bezitten en waar de behoeftes liggen. In 2020 wordt er een inhoudelijke bijeenkomst georganiseerd met erkende logistieke aanbieders en komt er een eerste werkgroep bijeenkomst.

2. Verdere professionalisering

2.1 Benchmarking en taxaties

In het kader van benchmarking wordt regelmatig overleg gevoerd met MSCI. Waar dit eerder plaatsvond via de stichting ROZ Vastgoedindex gebeurt dit nu twee keer per jaar via een advisory group waar IVBN ook aan deelneemt. Hier is afgelopen jaar onder andere gesproken over gebruik van het clearing house, nieuw onderzoek, benchmark regulation en taxaties. Daarnaast is met NRVT gesproken over de taxatierichtlijnen.

2.2 Bevordering integriteit in de sector

2.2.1 Commissie van Toelating en Integriteit

De bevordering van het integriteitsbewustzijn binnen de eigen ledenkring is voor IVBN een blijvende prioriteit. De IVBN Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI) heeft in 2019 driemaal vergaderd. De CvTI heeft het bestuur onder meer geadviseerd over de stukken: 'verdieping van de ledencriteria', 'visie' en 'een verdieping van de thema's' welke uit de strategiesessies zijn gekomen. Met name over de lidmaatschapscriteria heeft de CvTI uitvoerige discussies gevoerd waarna een gedegen advies richting het bestuur is gegaan.

Voorts is in het begin van 2019 een vacature ontstaan voor een integriteit- en compliance deskundige. De ledenvergadering heeft ingestemd met de benoeming van mevrouw Grace Ramkisoen per 1 november als nieuw lid van de CvTI. Jaap Gillis is per 1 september benoemd tot nieuw lid van de CvTI. Hij volgt hiermee George Jautze op waarvan zijn twee officiële zittingstermijnen waren verstreken. IVBN dankt George nogmaals voor zijn inzet en bijdrage. De heer Gillis was de laatste 9 jaar werkzaam als Chairman of the Management Board en Management team bij Bouwfonds Investment Management (IM). Jaap Gillis en Grace Ramkisoen zijn bij de laatste vergadering van 2019 welkom geheten binnen de CvTI. De actuele samenstelling van de CvTI staat hier op de website van IVBN.

2.2.2 Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV) – ondermijning en de wet Damocles –

Vanaf de start zijn bij het IOV betrokken Aedes (woningcorporaties), Bouwend Nederland, IVBN (institutionele vastgoedbeleggers), NEPROM (ontwikkelaars), NVM (makelaars), VGM NL (vastgoedbeheerders) en de NVBanken). Sinds 2013 is de KNB (notariaat) aangesloten en in 2017 ook Vastgoed Belang (particuliere beleggers). Met ingang van 2017 coördineert IVBN het overleg.

In het verslagjaar 2019 werd met de overige IOV-partijen contact onderhouden omdat er bij de landelijke overheid het thema 'ondermijning' ging spelen en werd erkend als maatschappelijk probleem. Het gaat dan om vermenging van de onderwereld en de bovenwereld en de sluipende bedreiging van de integriteit van het openbaar bestuur, ambtenaren, maar ook het bedrijfsleven. Voorbeelden zijn het verbouwen van wiet waardoor brand kan ontstaan, de bedreiging van de burgemeester en/of ambtenaren, de dumpingen van drugsafval in wijken, afpersingspraktijken (ook in het bedrijfsleven), de innesteling van criminele fenomenen in buurten en woonwijken en het ontstaan van 'vrijplaatsen'. Deze belangstelling leidde in oktober tot een uitnodiging van de beide ministers van Justitie en Veiligheid, de heren Grapperhaus en Dekker, aan een groot aantal partijen voor een bijeenkomst hoe overheden en marktpartijen in publiek-private samenwerking samen kunnen voorkomen en gezamenlijk bestrijden de ondermijning van de 'bovenwereld' door

de georganiseerde misdaad. Eén van de onderwerpen tijdens die bijeenkomst was het voorkomen van cybercriminaliteit, waar IVBN in september een bijeenkomst met Rob Bertholee (voorheen AIVD) over had georganiseerd.

In 2017 hadden de regioburgemeesters al aan de toenmalige minister van BZK aandacht gevraagd voor de groeiende problematiek. In maart 2018 leidde dat tot de oprichting van het Landelijk Strategisch Overleg Aanpak Ondermijning, met de heer Noordanus (oud-burgemeester van Tilburg; oud-voorzitter van de NEPROM) tot voorzitter. Aanvankelijk richtte hij zijn aandacht op artikel 13b van de Opiumwet, ook wel aangehaald als de Wet Damocles. Deze wet biedt de burgemeester de mogelijkheid bestuursdwang of zelfs sancties toe te passen en woningen (of voor het publiek toegankelijke inrichtingen) te sluiten als daar sprake is van drugshandel. IVBN en andere vastgoedpartijen hebben zich eerder verzet tegen sluiting van huurpanden, omdat na ontdekking de huurder meestal al met de Noorderzon is vertrokken, de verhuurder met grote schade (en vaak ook huurachterstand) achterlatend. Zodra woningverhuurders mogelijke hennepteelt ontdekken (bijvoorbeeld door een tip van het energiebedrijf vanwege overmatig stroomgebruik of met eigen warmtecamera's) kunnen ze echter vanwege privacywet- en regelgeving weinig anders dan de politie waarschuwen; die vanwege onderbezetting niet altijd kan komen. Sluiting van de woning 'om de loop naar het pand tegen te gaan' heeft dan geen enkele zin meer. Verhuurders worden dan nog voor maanden 'gestraft' terwijl ze de hennepteelt zelf hebben gemeld. De productie van hennep vindt steeds professioneler plaats; er wordt gewerkt met katvangers op wiens naam wordt gehuurd. Huur wordt op tijd betaald, overlast wordt beperkt en buren worden subtiel onder druk gezet of overgehaald een oogje dicht te knijpen. Vanuit IVBN (ook als coördinator IOV) werden daarom contacten gelegd en onderhouden met departementen en het Strategisch Beraad. Een bestuurlijke bijeenkomst met de IOV-partijen werd voorbereid, die in maart 2020 heeft plaatsgevonden.

3. IVBN als platform in 2019

3.1 Woningen

3.1.1 Werkgroep Woningen

De werkgroep Woningen is in 2019, onder leiding van Gertjan van der Baan, vier maal bijeen geweest. Belangrijke bespreekonderwerpen waren de dreigende reguleringsmaatregelen, maar ook hoe wij constructief met het Rijk en gemeenten excessen gericht kunnen aanpakken zónder dat het investeringsklimaat voor institutionele en andere professionele lange termijn investeerders wordt geschaad. Daarnaast hebben wij met elkaar gesproken over de communicatiestrategie, het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam, de stikstofproblematiek, verduurzaming en afsprakenkaders met verschillende 'schaarste'- gemeenten. Ook de jaarlijkse huur- en nieuwbouw enquête en het huurderstevredenheidonderzoek van een aantal van onze leden, stond op de agenda van de werkgroep.

3.1.2 Werkgroep Zorgvastgoed

In februari hebben de leden van de werkgroep Zorgvastgoed gesproken met ambtenaren van het Ministerie van BZK en VWS. Vanuit de ministeries is behoefte aan meer informatie over de investeringen in zorgvastgoed door IVBN-leden. Naar aanleiding van dat gesprek is een property tour langs zorgvastgoed georganiseerd in september. In nauwe samenwerking met Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea Real Estate & Finance hebben landelijke en lokale politici, wethouders, ambtenaren van het Ministerie van BZK en het Ministerie van VWS en gemeentelijke beleidsadviseurs drie zorgvastgoed-complexen bezocht, te weten: Het Gastenhuis in Warmond (Amvest Living & Care Fund), Klaasje Zevenster in Amstelveen (Achmea Dutch Health Care Property Fund) en Ritzema Bos te Amsterdam (Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.).

De belangrijkste conclusies van deze dag waren:

- Institutionele beleggers- pensioenfondsen en verzekeraars- investeren al veel in zorgvastgoed en willen graag nóg meer investeren;
- Institutioneel zorgvastgoed is voor iedereen, niet slechts voor de 'happy few';
- Het stadium van pilots is gepasseerd: marktpartijen en zorginstellingen pakken dit reeds zelf op;
- Impact is groter dan de zorgmarkt zelf: doorstroming op de woningmarkt wordt fors gestimuleerd als er een geschikt aanbod voor ouderen komt;
- Er zijn diverse obstakels die deze versnelling belemmeren, zoals grond- en bouwkosten en de verhuurderheffing;
- Voer proactief beleid via bestemmingsplannen en behoud de maatschappelijke bestemming voor wonen en zorg.

Daarnaast heeft IVBN een visiedocument over zorgvastgoed geschreven, klik hier.

3.2 Werkgroep winkels

De werkgroep winkels, onder leiding van Nicole Maarssen, is in 2019 vier maal bijeen gekomen.

Parallel aan de bijeenkomsten van de werkgroep Winkels hebben er gesprekken plaatsgevonden met retail over de duurzaamheid, servicekosten en enkele andere onderwerpen om de relatie met retail te herstellen. Dit na het mislukken van een akkoord over flexibilisering van enkele onderdelen van het huurrecht winkelruimte om investeringen in winkelgebieden aantrekkelijker te maken. Deze gesprek worden in 2020 voortgezet. Naar verwachting worden in 2020 het Green Lease document en de Leidraad servicekosten gepubliceerd, die zijn besproken in dit overleg.

Binnen de werkgroep winkels is er met zorg geconstateerd dat de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) vindt dat "bedrijven alleen mensen bij hoge uitzondering met wifi-tracking mogen volgen". Daarover heeft IVBN een gesprek gevoerd met de AP; helaas blijft de AP bij haar standpunt. IVBN had de AP voorgesteld via een aantal te nemen stappen een "nieuwe" werkwijze te ontwikkelen die voldoet aan de door de AP beoogde 'anonimisering', waardoor passantentellingen volgens IVBN gewoon kunnen doorgaan.

Binnen de werkgroep werd uiteraard gesproken over de beide onderzoeken die het ministerie van EZK heeft laten uitvoeren (zie hoofdstuk 1.2) Andere onderwerp in de werkgroep waren de discussie in de Tweede Kamer over de zondagsopenstelling/winkeltijdenwet en de 'overheveling' van de OZB gebruiker naar de eigenaar, die helaas de gemeente Zoetermeer wil uitvoeren.

IVBN heeft met VGO en INretail overeenstemming bereikt over een standaard green lease retail. De standaard kan worden gebruikt in aanvulling op de ROZ-modelhuurovereenkomst winkelruimte en er worden afspraken in vastgelegd met betrekking tot de inrichting van het gehuurde, installatie van meetapparatuur, duurzaam onderhoud en gebruik, het delen van data, gezondheid en welzijn en (gezamenlijke) investeringen.

3.3 Werkgroep kantoren

De werkgroep Kantoren, onder leiding van de nieuwe voorzitter Bernd Stahli, is in 2019 vier maal bijeen gekomen. Duurzaamheid is een vast onderwerp op de agenda. De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft nieuwe modelclausules vastgesteld i.v.m. de Label C-verplichting voor kantoren. Daarnaast is ook innovatie en mobiliteit aan bod gekomen tijdens de werkgroep bijeenkomsten. Ook werden er vanuit de werkgroep gesprekken gevoerd met de gemeenten Utrecht, Den Haag en Amsterdam om het kantorenbeleid te bespreken. Na een succesvolle bijeenkomst in 2018, organiseerde IVBN ook in 2019 een informele ontmoeting tussen de in Nederland actieve professionele kantorenbeleggers. Er hebben interessante discussies plaatsgevonden over o.a. de thema's Duurzaamheid, Flex kantoren, mobiliteit en de grootste risico's in de huidige vastgoedcyclus. Deze thema's zijn besproken aan de hand van prikkelende stellingen.

3.4 Werkgroep Duurzaamheid

In de werkgroep Duurzaamheid is onder leiding van Roel van de Bilt is met name aandacht besteed aan de uitvoering van het Klimaatakkoord. Zo is stilgestaan bij de ontwikkeling van portefeuilleroutekaarten, verschillende onderdelen van het wetgevingsoverzicht waaronder de normering voor utiliteitsbouw en de proeftuinen in het kader van aardgasvrij. Daarnaast is onder andere gesproken over de aanpak met betrekking tot de klimaatrisico's, overleg gevoerd met GRESB, gesproken over zonnepanelen in relatie tot fiscaliteit en andere relevante ontwikkelingen. In het kader van het Klimaatakkoord is opnieuw gekeken naar de gezamenlijke doelstellingen voor de verschillende sectoren op bepaalde thema's.

3.5 Werkgroep Research & Innovatie

In de werkgroep Strategie & Research, onder leiding van Guido Verhoef, is afgelopen jaar aandacht besteed aan uiteenlopende onderwerpen. Naast de meer strategische- en onderzoeksthema's van belang voor de sector zijn data, benchmarking en IT-innovatie benoemd als speerpunten en hiervoor is tijdelijk een aparte werkgroep gevormd. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de vorming van een gezamenlijke werkgroep Research & Innovatie per eind 2019. Onderwerpen en thema's in 2019 waren onder andere StiVAD (nieuwe research tools), onderzoek big data (presentatie Jeroen Beimer, Bouwinvest), het initiatief voor een databank vastgoed (in samenwerking met VOGON en ASRE), benchmarking (MSCI en INREV), onderzoek naar de maatschappelijke betekenis van vastgoed, modelmatig waarderen (presentatie Jeroen Boogaard en Chiel Minderman, Cushman & Wakefield) en FIBREE (presentatie Jo Bronckers). Ook is gesproken over het jaarlijkse researchseminar dat gezamenlijk met CFA Society VBA Netherlands is georganiseerd met als thema de stressbestendigheid van de Nederlandse vastgoedsector.

3.6 Platforms

3.6.1 Platform CFO's

Het platform CFO is in maart en september bij elkaar gekomen. In maart stond primair de AIFMD op de agenda, maar ook de kwaliteit van de externe taxaties is besproken. Tijdens de bijeenkomst is september heeft gastspreker Jef Holland (Deloitte) een presentatie gegeven over IFRS 16. Daarnaast zijn ook de leidraad Wwft en Sw en Cyber Security besproken. Een ander onderwerp is dat de DNB een consultatie heeft uitgevoerd op een leidraad tegen witwassen en daarover heeft ook de AFM een uitgebreide vragenlijst uitgebracht. IVBN heeft zowel DNB als AFM (opnieuw) aangeboden in gesprek te willen over beter passende maatregelen om misbruik van vastgoed voor witwassen te voorkomen. In begin 2020 is een ad hoc werkgroep opgericht met enkele leden van het platform integriteit en CFO om te gaan reageren naar AFM en DNB.

3.6.2. Platform Techniek

Het Platform Techniek is in 2019 twee maal bij elkaar gekomen. Tijdens de bijeenkomst in februari waren er drie externe sprekers uitgenodigd om tijdens de middag dieper op de onderwerpen in te gaan. De volgende onderwerpen stonden centraal: informatieplicht energiebesparing en EED (Energy Efficience Directive), het Klimaatakkoord en de NTA 8800. Stef Strik van het ministerie van EZK lichtte de aankomende informatieplicht energiebesparing toe; Frank van Blokland lichtte de voor IVBN-leden relevante onderdelen van de Klimaatakkoord toe; Marco Witschge van Techniek Nederland ging als betrokken partij dieper in op de uitwerking van het datastelsel vanuit het Klimaatakkoord en Pieter Nuiten van W/E adviseurs gaf tenslotte een toelichting op de nieuwe bepalingsmethode energieprestatie gebouwen (NTA 8800) en de gevolgen daarvan.

Tijdens de bijeenkomst in oktober heeft Ing. Wouter Goossens van het Rijksvastgoedbedrijf een nuttige presentatie gegeven over duurzaamheid en de door het RVB gemaakte Routekaarten Kantoren. Ook hebben er een aantal boeiende discussies plaatsgevonden over verscheidene onderwerpen, waaronder: breedplaten, asbest en de stikstof discussie.

3.6.3 Platform Integriteit

Ook in 2019 is het Platform Integriteit twee keer bij elkaar gekomen, met als doel onderlinge uitwisseling en samenwerking rondom integriteit. Een subwerkgroep van het Platform Integriteit heeft zich ingezet om een e-learning module integriteit te ontwikkelen, die we in 2020 uit kunnen gaan rollen. In de platform bijeenkomst van februari en in september is onder meer gesproken over de meldingsplicht aan het AFM van iedere beleggingsinstelling die onder de Wwft valt, het integriteitsevent voor young professionals en opvraag incidentenregister over 2018.

3.6.4 Platform Jong IVBN

Jong IVBN is het platform voor jonge vastgoedprofessionals tussen de 25 en 35 jaar oud en minimaal één jaar werkzaam binnen de organisatie van een IVBN-lid. Op 16 januari vond hét Big Data event voor young professionals plaats. Jong IVBN werkte samen met de jongeren organisatie van VGM NL en verzorgde een unieke samenkomst en een veelzijdige middag met inspirerende sprekers als Dick Gort (a.s.r. real estate), Menno van der Horst (MVGM), Leon Pragt (Watson + Holmes) en Menno Maas (TIAS Business School).

In mei vond voor Jong IVBN een ontbijtsessie plaats in het nieuwe kantoor van Amvest. Onder begeleiding van Wim Wensing (directeur IM) en Bart Terpstra (portfoliomanager Zorgportefeuille) werden er actuele thema's besproken onder wonen en zorgvastgoed.

In september was er een ontbijtsessie bij a.s.r. real estate in Utrecht, waar onder begeleiding van Dick Gort (CEO ASR Real Estate en ASR Vastgoed Projecten) en Pieter Vandeginste (Fund Director ASR Dutch Mobility Fund) actuele stellingen werden besproken onder de thema's kantorenmarkt en duurzaamheid.

3.6.5 Platform Juristen

In 2019 werd een nieuw platform binnen IVBN opgericht: in het Platform Juristen treffen de juristen uit de ledenkring elkaar. Een voorafgaande juristen lunch in januari 2019 was een groot succes, waar uitgebreid werd gesproken over alle juridische onderwerpen die momenteel in het vastgoed spelen zoals de winkeltijdenwet en de energietransitie. Onder de leden is tijdens deze lunchbijeenkomst de behoefte uitgesproken om een platform van juristen te creëren dat twee keer paar jaar bijeen komt. In juni heeft de eerste bijeenkomst in 2019 plaatsgevonden. Marc Elshof (partner van Dentons Boekel) heeft de middag afgetrapt met een databreach simulation spel. Op een interactieve wijze werd er besproken hoe je als bedrijf moet handelen bij een data lek. Judith Norbart heeft de Label C verplichtingen bij kantoren toegelicht aan de hand van de nieuwe clausule in het ROZ model en zijn er onderwerpen besproken zoals de informatieplicht energie-besparing en het green lease convenant retail.

3.7 Ledenbijeenkomsten

Op uitnodiging van gemeente Breda hebben leden van IVBN op 2 oktober daar een werkbezoek gebracht aan verschillende nieuwe ontwikkellocaties voor onder meer middenhuur. Vanuit een constructieve invalshoek is gesproken over de bijdrage die IVBN-leden kunnen én willen leveren aan de toekomstbestendigheid van deze 9e stad van Nederland. De gemeente Breda streeft naar een groene en compacte stad met voldoende diversificatie. Middenhuur maakt hier integraal onderdeel van uit. Een geslaagde dag waarbij de meerwaarde van professionele lang termijn investeerders voor de stad werd onderkend.

Begin september ging een groep van leden op managementniveau naar Hamburg voor de jaarlijkse studiereis.

Na de ledenvergadering van november in het WTC Utrecht kregen aanwezigen de kans om een aantal projecten te bezoeken in het Utrechtse stationsgebied. Zo kreeg zowel het management niveau als Jong IVBN een uitgebreide rondleiding van WTC Utrecht (CBRE Global Investors) en al haar faciliteiten voor de urban professional. Vervolgens liepen zij naar de moderne woontoren de SYP (Amvest) waarbij het oude monument intact is gebleven en werd het bezoek afgerond in Hoog Catherijne (Klépierre): dé Fashion en Food bestemming van Nederland met meer dan 150 winkels en restaurants. Mooie voorbeelden van de assets binnen de portefeuilles van de IVBN-leden. Zo zijn de leden onmisbaar in de steden en vanwege de gemeenschappelijke lange termijnfocus een aantrekkelijke samenwerkingspartner voor gemeenten.

3.8 Overige bijeenkomsten in 2019

Op donderdag 20 juni vond de IVBN-bijeenkomst Investor Reporting plaats. Deze bijeenkomst werd in samenwerking met Fundstar georganiseerd. Paul van Gent (Corestone), Hans Gerritsen (Remit Consulting), Dion Hartmann (Fundstar) en Jaap van der Bijl (Altera Vastgoed) gaven antwoord op verschillende vraagstukken over informatievoorziening richting investeerders. Het seminar werd afgesloten met een paneldiscussie met ook Philip Bisschop (Bouwinvest) en Frits Vervoort (Vesteda). Geconcludeerd werd dat het steeds belangrijker is voor investeerders om een realistisch inzicht te hebben van fondsmanagers over de huidige marktontwikkelingen.

In september heeft de IVBN een bijeenkomst georganiseerd met Rob Bertholee (voormalig hoofd AIVD) die sprak over Cyber Security in Real Estate. Tijdens de IVBN Meet-up heeft Rob Bertholee inzicht gegeven hoe leden weerbaarder kunnen worden tegen cyberaanvallen in de vastgoed sector.

Op dinsdag 1 oktober vond het jaarlijkse researchseminar plaats, georganiseerd door IVBN en CFA Society VBA The Netherlands. Thema was de stressbestendigheid van de Nederlandse vastgoedmarkt. Sprekers op deze middag waren Lukas Daalder (Chief Investment Strategist, BlackRock Investment Institute), Paul Hilbers, (Divisiedirecteur Financiele Stabiliteit, De Nederlandsche Bank) en Marleen Bosma (Head of Research & Strategic Advisory, Bouwinvest Real Estate Investors).

4. Lijst met persberichten en publicaties in 2019

4.1 Lijst met persberichten

Februari
- IVBN-leden zorgen voor meer middenhuur in de provincie Utrecht
- IVBN publiceert Leaflet Provinciale Statenverkiezingen 2019: Langetermijn vastgoedbeleggers: onmisbare partners voor provincies

Maart
- Christen Unie over de woningmarkt; IVBN wijst op noodknop
- IVBN adviseert ook GroenLinks: behoud institutionele beleggers voor de woningmarkt
- IVBN blij met erkenning van minister Ollongren voor absolute meerwaarde institutionele woningbeleggers
- IVBN zeer kritisch op huisvestingsvergunning voor middenhuur

Mei
- IVBN: Dreiging noodknop vele malen groter dan buy-to-let
- IVBN roept politici op te kijken hoe het woningaanbod vergroot kan worden

Juni
- Woningzoekenden in Den Haag nóg verder van huis door aangenomen Huisvestingsverordening

Juli
- Institutionele woningbeleggers bieden een “Middenhuurakkoord” aan
- IVBN wijst voorstel minister Ollongren voor een ‘noodknop’ af

Augustus
- Catella Investment Management Benelux B.V. lid van IVBN

September
- IVBN doet oproep aan de politiek: Focus op stimulering woningmarkt; regulering kent alleen maar verliezers
- WRR waarschuwt voor digitale ontwrichting
- Stadsakkoord Utrecht: nieuwe start door samenwerking met alle partijen

Oktober
- IVBN publiceert visie op zorgvastgoed
- IVBN biedt gemeenten handreikingen: hoe méér nieuwbouw middenhuur
- Zeer constructief gesprek IVBN met Amsterdamse Raad

November
- IVBN-leden willen zekerheid bieden aan zittende huurders in de vrije sector

4.2 Lijst met publicaties

Februari
- Langetermijn vastgoedbeleggers: onmisbare partners voor provincies

Maart
- Professionele lange termijn beleggers op de Nederlandse huurwoningmarkt Hoe IVBN-leden de Nederlandse woningmarkt vlot kunnen trekken
- Institutionele beleggers willen meer huurwoningen voor mensen met middeninkomen

Juli
- IVBN Jaarbericht 2018

September
- Hoe IVBN-leden bijdragen aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor de groeiende groep ouderen

Oktober
- Mogelijke maatwerkafspraken voor méér nieuwbouw
- Hoe IVBN-leden op basis van constructieve afspraken met gemeenten bijdragen aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor alle woningzoekenden

November
- IVBN-leden vervullen een prominente (trekkers) rol in de totstandkoming van inclusieve steden met méér middenhuur

5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN in 2019

Januari
- CEO Lunch
- Jong IVBN ontbijtsessie: Big Data (i.s.m. Jong VGM NL)

Maart
- IVBN Meet-Up: Performance trends in the Netherlands property markets (i.s.m. MSCI)

April
- IVBN Ledenvergadering
- Werkbezoek Delft

Mei
- Jong IVBN ontbijtsessie. Thema's: woningmarkt en zorgvastgoed

Juni
- Provada 2019: discussie over regulering van de Nederlandse woningmarkt
- Congres: Lost meer regulering het woningmarktprobleem op, of juist niet? (i.sm. Vastgoed Journaal)
- IVBN Meet-Up: Investor Reporting (i.s.m. FundStar)

September
- Studiereis Hamburg
- Property-tour Zorgvastgoed
- IVBN Meet-Up: Aardgasvrij Vastgoed
- Jong IVBN ontbijtsessie. Thema's: kantorenmarkt en duurzaamheid
- IVBN Meet-Up: Cyber Security

Oktober
- Researchseminar: Stressbestendigheid van de Nederlandse vastgoedmarkt (i.s.m. VBA)
- Werkbezoek Breda
- IVBN Ochtend van de Middenhuur
- IVBN (inter)Nationale Kantorenbijeenkomst

November
- IVBN Ledenvergadering
- Werkbezoek Utrechts Stationsgebied (i.s.m. Jong IVBN)
- Green Retail: Make it Happen (i.s.m. o.a. DGBC)

6. Samenstelling bestuur en bureau

6.1 Bestuur per 1 januari 2020

Dick van Hal
Bouwinvest
Real Estate Investors

Voorzitter
Portefeuille integriteit
(incl. IOV)

Bernd Stahli
NSI

Voorzitter
Werkgroep Kantoren

Gertjan van der Baan
Vesteda

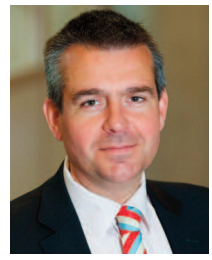
Vice-voorzitter en
Voorzitter
Werkgroep Woningen

Guido Verhoef
PGGM

Voorzitter
Werkgroep
Strategie & Research

Nicole Maarsen
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Voorzitter
Werkgroep Winkels



Penningmeester
Roel van de Bilt
Rabobank Real Estate Finance

Voorzitter
Werkgroep Duurzaamheid

6.2 Bureau per 1 januari 2020

Frank van Blokland
(directeur)

Elisa Bontrop
(sr. beleidsadviseur)

Secretaris
- *Werkgroep Woningen*
- *Werkgroep Zorgvastgoed*

Simon van der Gaast
(sr. beleidsadviseur)

Secretaris
- *Werkgroep Duurzaamheid*
- *Werkgroep Strategie & Research*
- *Werkgroep Data, Benchmarking & Innovation*

Eva van der Linde
(beleidsadviseur)

Secretaris
- *Werkgroep Winkels*
- *Werkgroep Kantoren*
- *Platform Techniek, Platform Juristen en Platform CFO's*

Laura Meurs
(Bureau- & Communicatiemanager)

- *Event coördinator*
- *Secretaris Platform Jong IVBN*

Tot 1-3-2020

Mireille Koolhaas
(Bureau- & Eventmanager)

Per 1-4-2020

6.3 Ledenlijst per 1 maart 2020

AlterA	www.alteravastgoed.nl
AMVEST	www.amvest.nl
apg All Pensions Group	www.apg.nl
a.s.r. de nederlandse verzekerings maatschappij voor alle verzekeringen	www.asrrealestate.nl
AXA Real Estate An AXA Investment Managers Company	www.axa-realestate.com
Blue Sky Group	www.blueskygroup.nl
Bouwinvest Real Estate Investors	www.bouwinvest.nl
CATELLA	www.catella.com
CBRE GLOBAL INVESTORS	www.cbreglobalinvestors.com
CROMWELL PROPERTY GROUP	www.cromwellpropertygroup.nl
DELA VASTGOED	www.delavastgoed.nl
EUROCOMMERCIAL	www.eurocommercialproperties.com
KLEPIERRE	www.klepierre.com
MN	www.mn.nl
nsi	www.nsi.nl
ORANGE CAPITAL PARTNERS	www.orangecapitalpartners.nl
PATRIZIA WERTE ENTSCHEIDEN	www.patrizia.ag
PGB pensioendiensten	www.pgbpensioendiensten.nl
PGGM	www.pggm.nl
Rabobank	www.rabobank.com
REDEVCO	www.redevco.com
Schiphol Your office at Amsterdam Airport	www.schiphol.nl/realestate
SPF Beheer bv	www.spfbeheer.nl
stienstra.nl	www.stienstra.nl
syntrus achmea real estate & finance	www.syntrusachmea.nl
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	www.urw.com
vesteda	www.vesteda.com
WERELDHAVE	www.wereldhave.com
wonam	www.wonam.nl

Terug naar de inhoudsopgave

7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 1 januari 2020

Werkgroep Woningen

Gertjan van der Baan, voorzitter	Vesteda Investment Management
Joost Compaan	a.s.r. real estate
Marscha Sinninghe	a.s.r. real estate
Kenny Zartarian	a.s.r. real estate
Peter Blijenberg	Altera Vastgoed
Niels van Wonderen	Altera Vastgoed
Loes Driessen	Amvest
Dennis Wedding	Amvest
Tonny Teunissen	Bouwinvest
Michiel de Bruine	Bouwinvest
Helma Spuls	Bouwinvest
Alex van der Schilden	Catella IM Benelux
Maurits Olde Meule	Catella IM Benelux
Wouter Terhorst	CBRE Global Investors
Dennis Verhagen	MN
lDanielle Neeleman	MN
Victor van Bommel	Orange Capital Partners
Martijn Sander	Orange Capital Partners
Menno de Kuijer	Orange Capital Partners
Mats Klein	Orange Capital Partners
Evelien van der Plaat	Patrizia Netherlands B.V.
Tjeerd Tromp	Rabobank
Hans Touw	Redevco
Jurrien Windhorst	SPF Beheer
Alphons Spaninks	Stienstra
Annemarie Maarse	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Erwin Evers	Vesteda Investment Management
Una Bunning	Vesteda Investment Management
Gerard Kohsiek	WONAM
Ebe Treffers	WONAM

Werkgroep Winkels

Nicole Maarsen, voorzitter	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Frits Tonnaer	a.s.r. real estate
Ivo Groenhuizen	Altera Vastgoed
Collin Boelhouwer	Bouwinvest
Marianne Wesselo	CBRE Global Investors
Oscar Koekenberg	Klépierre Management Nederland B.V.
Rob Roggeveen	MN
Casper Vernooij	Orange Capital Partners
Janine Klunder	Patrizia
Maurice Rijntjes	Redevco
Bart Beers	SPF Beheer
Frank Geuze	SPF Beheer
Boris van der Gijp	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Bart van Twillert	Unibail Rodamco Westfield
Jeroen Verwolf	Wereldhave
Pieter Polman	Wereldhave

Terug naar de inhoudsopgave

Werkgroep Kantoren

Bern Stahli, voorzitter	NSI
Jur Niemeijer	a.s.r. real estate
Bas Jochims	Bouwinvest
Ralph Willems	Catella IM Benelux
Jaap Snellen	CBRE Global Investors
Marian Mellema	MN
Anne de Jong	NSI
Hans Vermeeren	Patrizia
Han van Zeelen	Schiphol Real Estate
Peter van der Zande	SPF Beheer
Rick Christiaans	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Werkgroep Duurzaamheid

Roel van de Bilt, voorzitter	Rabobank Real Estate Finance
Lizzy Butink	a.s.r. real estate
Rudy Verstappen	Altera Vastgoed
Arjan Reerink	Amvest
Bart Terpstra	Amvest
Bernardo Korenberg	Bouwinvest
Martijn Vlasveld	CBRE Global Investors
Joey Korteland	CBRE Global Investors
Karin Draisma	CBRE Global Investors
Gert van der Heiden	MN
Wilko Andrik	NSI
Anke Verhagen	Rabobank Real Estate Finance
Robert Bakker	Redevco
Inge van Baardwijk	Schiphol Real Estate
Roel Kalfsvel	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Stephan de Bie	Vesteda Investment Management
Tim van der Weide	Wereldhave

Werkgroep Research & innovatie

Guido Verhoef, voorzitter	PGGM
Vinoo Khandekar	a.s.r. real estate
Kees van der Meulen	Altera Vastgoed
Ellen Tak	Altera Vastgoed
Bart Louw	Amvest
Giel Soetens	Amvest
Jeroen Beimer	Bouwinvest
Marleen Bosma	Bouwinvest
Michael Hesp	CBRE Global Investors
Maarten Jennen	PGGM
Arjen Ouwehand	Rabobank Real Estate & Finance
Joost van Peer	SPF Beheer
Casper Hesp	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jos Sentel	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Erwin Evers	Vesteda Investment Management
Claudia Vlaar	Vesteda Investment Management

Werkgroep Zorgvastgoed

Bart Terpstra	Amvest
Erwin Drenth	Bouwinvest
Jan-Thijs Koster	Bouwinvest
Esther Akkerman	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Joost de Baaij	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Susan Nagelmaeker	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Marco Mosselman	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Platform CFO's

Henk-Dirk de Haan	a.s.r. real estate
Cyril van den Hoogen	Altera Vastgoed
Dennis van Vugt	Amvest
Rianna Vedder	Bouwinvest
Ronald Gordijn	CBRE Global Investors
Michael Bax	Cromwell Property Group
Evert Jan van Garderen	Eurocommercial Properties
Michel Hoogervorst	Klépierre Management Nederland
Alianne de Jong	NSI
René Keulen	Orange Capital Partners
Gaston Hupkens	Patrizia Netherlands B.V.
Manolito Ardenne	Redevco
Chris Snoek	Redevco
Paul de Lange	Schiphol Real Estate
Mascha Hendrickx	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Frits Vervoort	Vesteda Investment Management

Platform Techniek

Harm Tenback	a.s.r. real estate
Pim Constandse	Altera Vastgoed
Justin Kwitshout	Amvest
Wimar Zurlohe	Amvest
Joost Bakker	Bouwinvest
Erik-Jan Dekkers	Bouwinvest
Alex de Groot	Bouwinvest
Robert Schellekens	Bouwinvest
Jeroen van Maarsen	Catella IM Benelux
Geert Stielstra	CBRE Global Investors
Henny van Woerkom	CBRE Global Investors
Eric Rieter	Klépierre Management Nederland
Peter van Andel	MN
Andre Burm	MN
Gert van der Heiden	MN
Dennis van der Stoop	NSI
Dennis van der Putten	Patrizia Netherlands
Joep Wensveen	Redevco
Jarno Visser	Schiphol Real Estate
Jeroen Knoester	SPF Beheer
Jos Meertens	Stienstra
Jeroen Rutsen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jelle van der Hek	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Wim Smit	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Robert Dalenoort	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Raymond Schäperkötter	Vesteda Investment Management

Platform Integriteit

Erwin van Lierop	a.s.r. real estate
Cyril van den Hoogen	Altera Vastgoed
Jeffrey Naber	Altera Vastgoed
Maarten van der Lienden	Amvest
Martijn Kraijer	Bouwinvest
Shahlala Amirsavari	CBRE Global Investors
Eric Brilman	CBRE Global Investors
Sander Willems	CBRE Global Investors
Peter Dekkers	MN
Judith Kole	MN
Fred van der Drift	NSI
Rudo Mulder	Patrizia Netherland
Maurice Rijntjes	Redevco
Albert Weenink	Redevco
Jan Fluit	SPF Beheer
Wim Blokhuis	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Jackie Breedveld	Vesteda Investment Management
Martijn van der Waal	Vesteda Investment Management

Platform Juristen

Frist Tonnaer	a.s.r. real estate
Tosca Bakker	a.s.r. real estate
Kees Hoogenboom	Altera Vastgoed
Rina Smaal	Altera Vastgoed
Joris Nix	Amvest
Tolk Buyko	Bouwinvest
Pieter van Mierlo	Bouwinvest
Thijs van Gammeren	CBRE Global Investors
Job Vermeer	CBRE Global Investors
Manfred de Kok	Klépierre Management Nederland
Liejet Povel	Klépierre Management Nederland
Peter Soetens	MN
Fred van der Drift	NSI
Dido Schipper	NSI
Agnes Kaijen	Orange Capital Partners
Rudo Mulder	Patrizia
Judith Norbart	ROZ
Sanne van Sluis	Redevco
Rob Joppe	Schiphol Real Estate
Jolanda Hippe	SPF Beheer
Illona Boskeljon	Stienstra
Alphons Spaninks	Stienstra
Peter Damen	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Frank Pickers	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Marieke Ponne	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Jantine Bos	Unibail Rodamco Westfield
Sabien Adank	Vesteda Investment Management
Mark Appel	Vesteda Investment Management
Jackie Breedveld	Vesteda Investment Management
Kristel Campen	Vesteda Investment Management
Klaartje van Velten	Vesteda Investment Management
Barbara Boneveld	Wereldhave
Kees Jan Verhoog	Wereldhave
Laurens Waters	Wereldhave

Platform Jong IVBN - Stuurgroep

Marlies Folker	Amvest
Jan-Thijs Koster	Bouwinvest
Laura Meurs	IVBN

Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI)

Onno Breur, voorzitter
Jaap Gillis
Jaap Hoekstra
René Hogenboom
Grace Ramkisoen

IVBN Jaarbericht 2019

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

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