



IVBN *Jaarbericht* 2020

Lange termijn

• Samenwerking

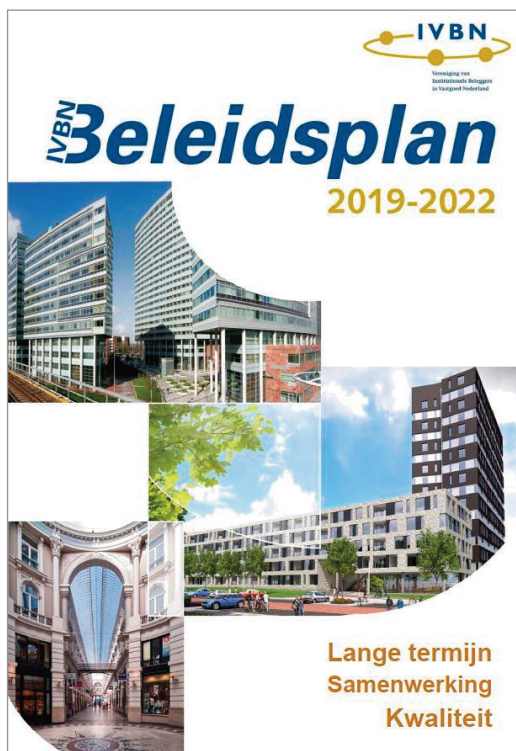
• Kwaliteit

MISSIE

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

Met dit 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.

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



Lidmaatschap

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

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

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

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

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

INHOUDSOPGAVE

Missie IVBN	2
Voorwoord	5
1. Belangenbehartiging IVBN in 2020	8
1.1 Woningen	8
1.2 Winkels	14
1.3 Kantoren	16
1.4 Duurzaamheid	17
1.5 Fiscaliteiten en taxaties	18
2. Verdere Professionalisering	21
2.1 Bevordering integriteit in de sector	21
3. IVBN als platform in 2020	23
3.1 Werkgroep Woningen	23
3.2 Werkgroep Winkels	23
3.3 Werkgroep kantoren	24
3.4 Bedrijfsruimte en logistiek	24
3.5 Werkgroep Duurzaamheid	24
3.6 Werkgroep Research & innovatie	25
3.7 Zorgvastgoed	25
3.8 Platforms	25
3.8.1 Platform CFO's	25
3.8.2 Platform Techniek	26
3.8.3 Platform Integriteit	26
3.8.4 Platform Jong IVBN	26
3.8.5 Platform Juristen	27
4. Lijst met persberichten en publicaties	28
4.1 Lijst met persberichten 2020	28
4.2 Lijst met publicaties 2020	29
5. Overzicht van bijeenkomsten in 2020	30
6. Samenstelling bestuur en bureau incl. ledenlijst per 1 januari 2021	31
6.1 Bestuur per 1 januari 2021	31
6.2 Bureau per 1 januari 2021	31
6.3 Ledenlijst per 1 maart 2021	32
7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 1 januari 2021	33

Voorwoord

Het jaar 2020 werd natuurlijk gekenmerkt door de corona-crisis. Niet eerder zagen we zo duidelijk gedemonstreerd wat de maatschappelijk betekenis is van vastgoed voor het functioneren van de samenleving en de economie. Die crisis werd primair bestreden door het enorme commitment van al het medisch personeel en de zorgmedewerkers. Lege wegen, lege treinen, bussen en trams, lege kantoren en lege winkelstraten.

In het vastgoed ontstond de meeste schade in het retailvastgoed. Daar was onrust door de enorme omzetsdaling toen het winkelend publiek thuis bleef. De vastgoed- en de retailsector deden eind maart een gezamenlijke oproep om het gezond verstand te blijven gebruiken. De oproep was gericht aan alle retailers én verhuurders van vastgoed om een tijdelijke oplossing te bieden voor acute liquiditeitsproblemen. Dat lukte vooral door maatwerk per retailer. In juni werd een retail-steun-akkoord gesloten. Kern bleef maatwerk, maar naast huuruitstel, werd uiteraard ook huurkorting gegeven. Zodra de lockdown-maatregelen in de zomerperiode opgeheven werden, trad gelukkig stevig herstel op bij veel van de getroffen retailers, vaak mede dankzij hun internetkanaal. Ook winkerverhuurders zijn echter zwaar door de corona-crisis getroffen. De gevolgen van de steun aan de retailers om te kunnen overleven vertaalden zich direct naar lagere huurinkomsten. De impact van de corona-crisis op winkelvastgoed is zeer substantieel: afwaarderingen, faillissementen, toegenomen leegstand, wederverhuur tegen lagere huren, verhoogde incentives, extra bijdragen voor inrichting/ exploitatie en gemiste parkeerinkomsten. Ondanks dat blijven winkerverhuurders constructief in gesprek met retail en de eveneens zwaar getroffen horeca, maar ook met overheden en banken. Huurders en verhuurders kunnen de retailsector immers niet alleen stutten. De overheden en banken zijn nodig met concrete en snelle steun. Aan het eind van het kalenderjaar trad een derde golf met corona-besmettingen op, wat leidde tot een door de overheid afgedwongen sluiting van alle niet-essentiële winkels.

De professionele kantoorbeleggers hebben direct na het uitbreken van de crisis heel veel energie gestoken in maatregelen om hun huurders veilig en verantwoord te kunnen laten doorwerken, voor zover de werknemers niet thuis gingen werken. Dat begint al bij de entrees met zo veel mogelijk het scheiden van bezoekersstromen, afstand creëren, looproutes en bewegwijzering aanbrengen, beperking van de liftbezetting, horeca afschalen, extra maatregelen tijdens de lunchpauzes om te spreiden, extra en meer specifieke schoonmaakrondes en de ventilatie zo nodig optimaliseren. De moderne kantoren van professionele partijen zoals de leden van IVBN, zijn en blijven veilig. Nederland was overigens al koploper in thuiswerken. Kantoorwerkers die daar nog geen ervaring mee hadden, hebben de voor- maar ook de nadelen van thuiswerken ontdekt. Het is natuurlijk prettig om je eigen tijden te kunnen bepalen, geen reistijd te hebben, maar het valt echt niet mee als je -met je partner en een paar kinderen ook thuis- een goed plekje moet vinden om ongestoord te kunnen werken. Veel werknemers verlangen toch weer terug naar werken op kantoor.

In de woningsector vonden alle bij de woningmarkt betrokken partijen elkaar snel onder het motto 'door de coronacrisis moet niemand op straat belanden'. Eind oktober verlengde we die gezamenlijke verklaring met alle betrokken partijen. Woningverhuurders beperkten vrijwillig en massaal de reguliere huurverhoging van 1 juli, ondanks politieke plannen vanuit de linkerkant van de politiek om de reguliere huurverhoging voor alle huurders te schrappen, inclusief de reguliere inflatievergoeding. Voor woningbeleggers liet de politiek zich van hun slechtste kant zien: de dreiging van

een noodknop om aanvangshuren te beperken, beperking van de WOZ-factor in het WWS, overdrachtsbelasting van 2 naar 8% en vooral heel veel regulering, zowel op landelijk als ook op lokaal niveau. En dat allemaal terwijl er wel extra veel nieuwe huurwoningen worden verlangd/geëist...

Wij hopen van harte dat we in 2021 geleidelijk weer terug te gaan naar een (aangepast) normaal. Het zal immers nooit meer hetzelfde worden na deze diep ingrijpende pandemie. We hebben er echter ook alle vertrouwen in dat het weer goed komt: vastgoed blijft essentieel voor samenleving en economie!



In het verslagjaar kon IVBN vier nieuwe leden verwelkomen: Nationale Nederlanden, Heimstaden, Multi Corporation NL en het BPD Woningfonds. Dit jaar is hard gewerkt aan een complete herziening van het Huishoudelijk Reglement (HR) en de Statuten. Deze aanpassingen waren noodzakelijk vanwege het door de leden geaccordeerde Beleidsplan 2019-2022. Bijvoorbeeld zijn de lidmaatschapscriteria aangepast en is er een andere contributie systematiek gekozen. Voorts is het eerdere onderscheid tussen 'gewone' leden en 'geassocieerd' leden komen te vervallen.

In het bestuur trad een mutatie op: met ingang van 1 april 2020 is Patrick Ruwel benoemd in het bestuur van IVBN. Hij is sinds januari 2019 Director Dutch Real Estate van MN. Hij neemt binnen het bestuur de portefeuille van Guido Verhoef (PGGM) over met de werkgroep Strategie, Research en Data.

Guido Verhoef had de maximale zittingstermijnen bereikt en IVBN is hem dankbaar voor zijn grote inzet voor IVBN! Binnen de CvTI vertrok voorzitter Onno Breur wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn; René Hogenboom volgde hem op als CvTI-voorzitter. In de vacature werd door de ledenvergadering benoemd George Dröge. Op het bureau vertrok bureaumanager Laura Meurs naar Vesteda en konden we per 1 april Mireille Koolhaas als bureau- en eventmanager begroeten.

IVBN bestond in 2020 25 jaar. Door de corona-crisis kon daar echter nauwelijks aandacht aan worden besteed. In het jubileumjaar van IVBN verscheen de nieuwe (zesde) editie van 'Onroerend goed als belegging', onder redactie van onder andere Peter van Gool, Pieter Jager en Marcel Theebe. Vanuit IVBN en een aantal leden is meegewerkt aan deze editie. Mede in het kader van 25 jaar IVBN werd een exemplaar aan alle leden toegezonden.

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen wilde IVBN onder de vlag "De Ideale Stad" aandacht vragen voor de belangrijke bijdrage die onze leden leveren om onze steden en wijken aantrekkelijk en leefbaar te maken/houden voor iederéén. Vanwege de corona-beperkingen moest deze bijeenkomst twee keer uitgesteld worden naar het najaar van 2021. Eind september 2020 hebben we een visiestuk gepubliceerd met de titel "Sámen werken aan een gezonde woningmarkt". Mede aanleiding voor deze publicatie is de politieke ongenueanceerdheid ten aanzien van

marktpartijen die actief zijn op de Nederlandse woningmarkt. Onder dezelfde titel publiceerde IVBN een visiestuk over ouderenhuisvesting. In november 2020 startte besprekingen tussen Aedes en IVBN over wat uiteindelijk in februari 2021 zou leiden tot de Actieagenda Wonen; een door maar liefst 34 uiteenlopende partijen ondersteund integraal pakket om het woningtekort aan te pakken.

Er werd vanuit het bureau gedurende de corona-crisis samen met de leden keihard gewerkt door iedereen en op alle denkbare fronten. Vanuit de ministeries kwamen heel veel aanvragen om informatie en spoedoverleg. Daarnaast deden ook heel veel partijen (niet-leden) een beroep op IVBN. Met de retailorganisaties werden intensieve gesprekken gevoerd over steunverlening en ook over de woningportefeuille was in de politieke arena weer heel veel te doen. Met alle werkgroepen en platforms werd regelmatig telefonisch en later via Teams digitaal overlegd. Het bestaansrecht van een goede en professionele belangenorganisatie werd in 2020 weer geheel bewezen!

In maart 2021 rapporteerde MSCI weer de rendementsontwikkelingen over 2020 per beleggingscategorie. Zoals verwacht daalde de waarde van de winkelportefeuilles sterk, alhoewel de huurinkomsten nog redelijk op peil bleven, ondanks de ruime steunverlening aan retailers die zwaar getroffen werden door de corona-crisis. De waardegroei van alle beleggingscategorieën daalde stevig, in het bijzonder voor kantoren. De corona-crisis heeft grote weerslag, ook op vastgoed. Over de impact van de corona-crisis leest u meer in een aparte paragraaf.

Dit Jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2020 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

Namens het bureau,
Frank van Blokland, directeur



1. Belangenbehartiging door IVBN in 2020

1.1 Woningen

Alleen investeringen werken positief

Op woensdag 29 januari hield de Tweede Kamer een ronde tafel met o.a. de Woonbond, Aedes, Vastgoed Belang en IVBN. IVBN had als kernboodschap van haar inbreng “Alleen investeringen in nieuwe en bestaande middenhuurwoningen door professionele lange termijn marktpartijen helpen middeninkomens op de woningmarkt. Een noodknop werkt contraproductief”. IVBN nam de gelegenheid (vooral richting PvdA, SP en GL; die immers om het hardst bepleiten dat ‘marktpartijen van de woningmarkt moeten’) om de leden van IVBN als noodzakelijke samenwerkingspartners te positioneren. Voorts kon in het debat duidelijk het IVBN-standpunt uiteen worden gezet inzake het (wettelijk) beperken van de jaarlijkse reguliere huurstijging van zittende huurders tot gemiddeld 1,5% boven inflatie, MITS de aanvangshuren vrij op basis van kwaliteit, voorzieningen en locatie bepaald kan blijven worden. IVBN bood tevens aan daar meer transparantie in aan te brengen, zodat een huurder het weet als die voor excessieve huren tekent. Richting gemeenten heeft IVBN opgeroepen de nieuwbouw van middenhuur mogelijk te maken door daadwerkelijk residueel de grondwaarde onder de middenhuur te gaan berekenen.

Intentieovereenkomst met Amsterdam over de realisatie van middenhuur

Eind januari bereikten IVBN, NEPROM en Vastgoed Belang overeenstemming met de gemeente Amsterdam over de bouw van 10.000 nieuwe middenhuurwoningen in de komende vijf jaar. Daarvoor verruimde het College het bestaande beleidskader en werd bijvoorbeeld een huurverhoging van inflatie plus 1% toegestaan.

Gezamenlijk statement voor woninghuurders die getroffen worden door de corona-crisis

Op 26 maart jl. heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een gezamenlijk statement van de minister, IVBN, Aedes, Kences en Vastgoed Belang naar buiten gebracht om huurders te helpen die door de coronacrisis in de problemen komen. In dit statement wordt een gezamenlijk standpunt ingenomen over uitstel van huisuitzettingen (behoudens gevallen van extreme overlast en criminele activiteiten); een spoedwet die het mogelijk maakt om tijdelijke huurcontracten te verlengen; geen incassokosten doorberekenen en een inspanningsverplichting voor verhuurders om huurders die nu in de problemen komen, te helpen met maatwerkoplossingen. Op 20 mei werd een nadere invulling gegeven aan het eerdere statement. Toen de coronacrisis langer bleek te duren werd het statement verlengd medio oktober en later in maart 2021 nog een keer. Daarin werden echter wel enkele uitzonderingen opgenomen, want niemand -en zeker de betreffende huurder zelf niet- heeft er belang bij dat een huurschuld veel te hoog oploopt.

Maatwerk voor woninghuurders

Nadat gebleken was hoe ernstig de corona-crisis zou worden hebben IVBN-leden besloten maatwerk te bieden voor mensen in huurwoningen met betalingsproblemen vanwege corona. Dit doen zij op basis van gerichte maatwerkafspraken met getroffen huurders. Het maatwerk voor getroffen huurders omvat uitstel van betaling van (een deel van) de huur voor de komende twee of drie maanden, soepele terugbetaling daarvan en in bepaalde gevallen (gedeeltelijke) huurkwietschelding zodra de financiële situatie van de getroffen bewoner(s) weer is gestabiliseerd. Onder het maatwerk voor getroffen huurders hoort ook de toezegging om het huurcontract niet op te zeggen en geen procedure op te starten om tot huisuitzetting over te gaan op grond van een

plotseling ontstane huurachterstand. Het maatwerk hangt mede af van de financiële situatie van financieel getroffen huurders, hun perspectief op financieel herstel en houdt rekening met de mogelijkheden van de huurder om gebruik te maken van steunmaatregelen van het kabinet. Daarnaast beperken IVBN-leden vrijwillig de jaarlijkse huurverhoging tot maximaal 1% boven inflatie. De beperking van de huurverhoging geldt voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten. In een Kamerdebat sprak minister Ollongren haar appreciatie uit over deze meedenkende houding van IVBN-leden: "Dit gebaar vanuit IVBN moeten wij buitengewoon waarderen".



Maart 2021

Gezamenlijk statement van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de coronacrisis

Betaalbaarheid in de woningmarkt

'Betaalbaarheid' is een politiek beladen begrip. Vooral vanuit links wordt er mee geschermd. Erger is dat 'links' helaas ook stelt dat 'marktpartijen' van de woningmarkt zouden moeten worden geweerd. Ze gaan eraan voorbij dat private marktpartijen een ongelooflijk belangrijke rol

spelen in de nieuwbouw. In de afgelopen paar jaar bereikt de nieuwbouwproductie van IVBN-leden gemiddeld zo'n 7500 nieuwe woningen en werden er 1500 tot 2500 bestaande woningen complexsgewijs aangekocht.

Binnen de ledenkring van IVBN wordt door alle leden gewerkt met bepaalde inkomensvoorwaarden die meestal een huurquote opleveren van tussen de 25% en de 30%. Daarbij wordt altijd gekeken naar de draagkracht van het individu. Recent afgestudeerden hebben vaak een gunstige inkomensontwikkeling. Voor gepensioneerden wordt er rekening mee gehouden dat hun pensioen meestal alleen met inflatie omhooggaat, maar tevens is er vaak enig vermogen aanwezig.

We herkennen overigens wel dat een klein deel van de huurders van IVBN-leden problemen heeft om de huur te betalen omdat door ziekte, arbeidsongeschiktheid, scheiding of overlijden van de partner het inkomen structureel is teruggevallen. Ons advies is aan die mensen om het probleem te bespreken en te zoeken naar een oplossing door naar een goedkopere woning te verhuizen (veelal kan dat bij dezelfde verhuurder). Niet altijd echter is de huurder bereid om zijn/haar huurwoning te verlaten, terwijl die toch echt boven zijn/haar budget is. Structureel de huur van zo'n woning gaan verlagen om in die problematiek te voorzien gaat echter niet.

In de afgelopen zes jaar is de gemiddelde huurverhoging van de geliberaliseerde huurwoningen binnen alle IVBN-portefeuilles slechts 1% boven inflatie geweest. Vanwege de corona-crisis hebben de leden niet alleen ruimhartig maatwerk toegezegd aan huurders die financieel door de crisis worden geraakt, maar ook is bij de meeste IVBN-leden de huurronde 2020 op individueel woningniveau beperkt gebleven tot inflatie plus maximaal 1%. Voor de huurverhoging bij zittende huurders in de geliberaliseerde voorraad in de nabije toekomst heeft IVBN voorgesteld om zelfs een wettelijk (!) maximum van 1,5% boven inflatie op individueel woningniveau te gaan hanteren, ervan uitgaande dat er géén beperking gelegd worden op de aanvangshuur door de vermaledijde noodknop.

Andere invulling aan de 'noodknop middenhuur'

Medio mei stuurde minister Ollongren een brief aan de Tweede Kamer met maatregelen om de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen en starters te verbeteren en om excessen in de woningmarkt aan te pakken. Het ging concreet om de volgende vier maatregelen:

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

len. Ten eerste een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector van inflatie + 2,5%; ten tweede samen met de sector meer transparantie aanbrenge(n) over de aanvangshuren in de vrije huursector; ten derde tijdelijke huurcontracten met een jaar te verlengen en ten vierde gemeenten de mogelijkheid te geven een 'opkoopbescherming' in te voeren voor betaalbare koopwoningen die anders via buy-to-let-beleggers voor te hoge huurprijzen worden verhuurd. IVBN typeerde deze maatregelen als verstandig. Door op deze manier de 'noodknop' in te vullen blijven investeringen in de woningmarkt door lange termijn investeerders behouden. Dergelijke investeringen zouden in de knel zijn gekomen als er een beperking van de aanvangshuren zou zijn doorgevoerd, zoals de politiek eerder beoogde.



Later in het verslagjaar (november) stuurde minister Ollongren een brief naar de Tweede Kamer met "Maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid". Naar aanleiding van de gesprekken die de minister had gevoerd met oppositiepartijen GroenLinks en de PvdA werden de jaarlijkse huurverhogingen voor zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huursector gemaximeerd op inflatie + 1%, uitgezonderd reeds gemaakte of te maken afspraken over woningverbetering of verduurzaming. Deze regulering geldt vooralsnog voor drie jaar.

De Eerste Kamer blijft pleiten voor huurbefriëzing

De Eerste Kamer heeft op 9 juni jl. voor de tweede keer een motie aangenomen die minister Ollongren opdraagt te komen tot een algehele huurbefriëzing per 1 juli 2020. Minister Ollongren heeft de Eerste Kamer laten weten de gewenste huurstop niet uit te kunnen/ willen voeren, omdat zij van mening is dat huurders met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis meer gebaat zijn bij maatwerk (zie hierboven) én omdat zij een aantal stappen zet in het kader van de invulling van de noodknop. De Eerste Kamer heeft helaas zelfs een motie van afkeuring aangenomen. IVBN betreurt het onjuiste beeld dat de oppositie heeft gecreëerd dat huurders massaal door de jaarlijkse reguliere huurverhoging in de problemen zouden komen.



Vervolg intentieverklaring Amsterdam

Op 24 juni behandelde de Raadsie BW van Amsterdam de vertaling in de beleidskaders van de eind januari gesloten Intentieverklaring Middenhuur tussen de gemeente A'dam, IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM. IVBN en Vastgoed Belang hebben aan de Raad laten weten de verwachtingen te willen managen dat marktpartijen en de gemeente erin zullen kunnen slagen tot daadwerkelijke investeringen in méér nieuwe middenhuurwoningen te komen. "Aan onze inzet en bereidheid om dat te doen zal het niet liggen, maar het College moet dat wel mogelijk maken en

tevens een uitnodigend en vertrouwenwekkend beleid voeren om lange termijn investeerders blijvend aan de stad te verbinden." IVBN en VB wezen op de nog lopende gesprekken met de gemeente over de grondprijzen die immers 'voorwaardelijk' zijn om die woningen te kunnen realiseren. IVBN en VB hebben opgemerkt dat in het Collegevoorstel een hogere opbrengstpotentie van de grond wordt verwacht, terwijl "voor marktpartijen geldt dat grondprijsverlagingen noodzakelijk zijn om de nieuwbouw van 10.000 middenhuurwoningen te kunnen realiseren." Het College van A'dam ging echter door met hun lobby tot strikte regulering via de noodknop. Het College benoemde verder dat het er "even op leek dat een aantal belangrijke en betrouwbare partners voor de stad af zou haken". Met die zin bagatelliseerde het College de eerder ontstane impasse van 1,5 jaar waarin (institutionele) woningbeleggers niet meer konden/wilden investeren als gevolg van het Amsterdamse beleid. Hoewel de toon van meerdere fracties kritisch was richting wethouder Ivens pareerde de wethouder dat vrij gemakkelijk en doordat de voor grondzaken verantwoordelijk wethouder Van Doorninck niet bij de Raadsce was werd er helaas geen discussie gevoerd over het meest wezenlijke onderwerp, namelijk dat van de residueel te berekenen grondprijzen. Later in de Raad stelde wethouder Van Doorninck dat er met marktpartijen niet werd onderhandeld over grondprijzen en dat er alleen uitleg werd gegeven over de gemeentelijke systematiek van 'normatieve residuele grondprijsberekeningen'. De gesprekken op ambtelijk niveau met A'dam over de intentieverklaring vonden in 2020 nog geen afronding.



Internetconsultatie over de voorgenomen WOZ-cap van 33%

In juni is deze consultatie van start gegaan, die liep tot 20 juli. De aanpassing in de vorm van de voorgestelde WOZ-cap van 33% in het WWS zou volgens BZK moeten zorgen voor meer woningen in het gereguleerde segment en tegelijkertijd voor beschikbare woningen met lagere huren voor mensen met de laagste inkomens. IVBN heeft uiteraard gereageerd met inhoudelijke argumenten tegen het voorstel en heeft -mocht het voorstel toch doorgaan- voor de grote steden (zoals Amsterdam en Utrecht) hogere percentages voorgesteld. IVBN vreest dat veel nu nog te liberaliseren of zelfs reeds geliberaliseerde huurwoningen door deze WOZ-cap niet langer meer als middenhuurwoningen beschikbaar zullen komen, maar zullen worden verkocht, omdat de regulering de markthuyprijs veel te ver drukt.

Woningbouwalliantie

Een hele brede groep brancheorganisaties in de ontwerp-ontwikkel-techniek-bouw sector heeft een gezamenlijk statement opgesteld ("Samen doorbouwen aan Nederland"). IVBN is daar uiteraard bij. Onder meer hebben partijen een gezamenlijke brief geschreven naar de Tweede Kamer, met daarin een pleidooi om met toekomstbestendige woningbouw ons "uit de crisis te investeren." Deze coalitie werd later een belangrijk motorblok onder de Actieagenda Wonen (zie verder).

Schuldsanering

Per 1 januari 2021 geldt wetgeving rond vroegsignalering van schulden, waaronder ook huurschulden. Alle verhuurders worden vanaf 1 januari 2021 verplicht om huurachterstanden bij de gemeente te melden als het de verhuurder niet lukt de huurachterstand te incasseren. Er is ook een landelijk convenant vroegsignalering in ontwikkeling onder leiding van de branchevereniging voor schuldhulpverlening NVVK. In die afspraken staat ook waar en hoe gemeld wordt.

IVBN-publicatie in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen 2021

Op 17 maart 2021 vinden de verkiezingen van de Tweede Kamer der Staten-Generaal plaats. In de aanloop hier naartoe heeft IVBN een speciale publicatie uitgebracht met de titel "Sámen werken aan een gezonde woningmarkt voor iedereen". Wij lichten daarin de bijdrage van IVBN-leden als onmisbare samenwerkingspartner van de (lokale) overheid toe ten aanzien van nieuwbouw, doorstroming, duurzaamheid en Goed Verhuurderschap. Daarnaast geven wij beleidsmakers handvatten ten aanzien van noodzakelijke en verstandige maatregelen in de midden- en overige vrije sector.



Voorstel WOZ-cap in het WWS

In november stuurde minister Ollongren dit voorstel naar de Tweede Kamer om een WOZ-cap in te voeren. Daardoor mag de WOZ-waarde (die in het WWS op twee manieren aan de puntentelling bijdraagt) maximaal nog maar voor 33% in het WWS mag meetellen. De maatregel gaat alleen gelden bij woningen die nu voldoende punten hebben om de huurprijs te liberaliseren waarbij het aandeel voor de

WOZ-punten meer dan 33% bedraagt. Het aandeel van de WOZ-waarde wordt dus niet gemaximeerd bij die woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot liberalisatie (woningen met minder dan 143 punten). Dat betekent feitelijk dat er twee WWS-systemen naast elkaar komen waarbij een voorheen te liberaliseren huurwoning nota bene een lagere maximale huur kan gaan krijgen dan een niet te liberaliseren huurwoning!

De effecten van een WOZ-cap van 33% in het WWS op de exploitatie van individuele (en nota bene te liberaliseren) huurwoningen in portefeuilles van onze leden zijn fors en vallen uiteen in drie situaties:

- a) Gereguleerde huurwoningen (met 143 of meer WWS-punten) die door de WOZ-cap WWS-punten verliezen en waarvan de feitelijke huur nu hoger is dan de nieuwe maximale huur; voor deze huurwoningen moet een directe huurverlaging worden doorgevoerd.
- b) Een deel van de nu nog gereguleerde huurwoningen zullen na mutatie van de huurder niet meer geliberaliseerd kunnen worden. Sterker nog: voor huurwoningen die door de WOZ-cap onder de liberalisatiegrens blijven of daaronder komen, drukt de verhuurderheffing (te) zwaar op het voortzetten van de exploitatie in huur. Het is zeer de vraag of onze leden die woningen (na mutatie van de huurder) in het huursegment zullen blijven aanbieden.
- c) Daarnaast hebben onze leden reeds geliberaliseerde huurwoningen die –na mutatie van de huurder– voortaan minder dan 143 WWS-punten krijgen, zodat geliberaliseerde huurwoningen na mutatie terugvallen naar het gereguleerde segment, inclusief de verhuurderheffing.

Investerings in de woningmarkt ter discussie door stapeling van maatregelen

Op 9 november bracht IVBN een persbericht uit dat stapeling van maatregelen en regulering volkomen averechts uitwerken op de nieuwbouwproductie. Volgens IVBN worden professionele lange termijn investeerders veel te hard geraakt in hun huidige én toekomstige exploitatie-mogelijkheden. IVBN-leden realiseren meer dan 10% van de jaarlijkse nieuwbouwproductie en willen daarbij graag veel meer midden-huurwoningen bouwen (waar dan wel een 'passende' grondprijs voor moet zijn), maar de politiek blijft ervoor kiezen om dat vooral te ontmoedigen. De maatregelen werken contra-productief op de nieuwbouw. Veel lange termijn investeerders zullen hun investeringen uitstellen of zelfs afstellen in dit uitermate grillige en vanuit een aantal politieke partijen soms zelfs vijandige investeringsklimaat.

Actieagenda Wonen

In november startte besprekingen tussen Aedes en IVBN over wat uiteindelijk in februari 2021 zou leiden tot de Actieagenda Wonen. De nieuwe voorzitter van Aedes, oud-minister Martin van Rijn, nam het initiatief om met een zo breed mogelijke coalitie van partijen een dergelijke actieagenda op te stellen. Tussen IVBN en Aedes werd in eerste instantie verkend of er rondom de realisatie van middenhuurwoningen samenwerking mogelijk was. Ervan uitgaande dat woningcorporaties dat onder dezelfde marktomstandigheden als private investeerders gaan doen én vanuit de niet-DAEB, dus zonder staatssteun, verwelkomt IVBN die inspanningen. In februari 2021 lanceerden maar liefst 34 partijen een voorstel om het woningtekort gezamenlijk aan te pakken en het woonklimaat te verbeteren. Dat gebeurt door de komende tien jaar 1 miljoen huizen bij te bouwen, zodat er meer betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar komen. Voor starters en doorstromers en voor alle inkomens en generaties. Samen de leefbaarheid in buurten verbeteren en bewoners ondersteunen. De woningvoorraad verduurzamen. De voorstellen zijn haalbaar als een nieuw kabinet actief bijdraagt en meewerkt door een aantal randvoorwaarden te regelen. De partners van de Actieagenda Wonen vragen financiële steun, verbetering van investeringscondities, een aantal nieuwe beleidsmaatregelen en een actieve rol van het Rijk op de woningmarkt. Marktpartijen, waaronder IVBN pleiten met name voor verbetering van investeringscondities, die door dreigende regulering in het gedrang komen.



1.2 Winkels

Medio maart brak de corona-crisis uit. Winkels gingen deels dicht en de omzetontwikkeling van veel retailers zakte dramatisch in. Getroffen retailers wendden zich massaal tot verhuurders om geen of minder huur te betalen. De huur bedraagt circa 10-15% van de omzet. Er was sprake van onrust en diverse huurders besloten eenzijdig geen of minder huur te betalen. De betrokken brancheverenigingen in het vastgoed én de retail riepen gezamenlijk op om de rust te bewaren, elkaars belangen te blijven zien én vooral het gezamenlijke belang te benadrukken om dóór die crisis te komen. In juni 2020 kwamen partijen tot een *“Steunakkoord voor en door de Nederlandse Retail-sector”*. In dat Steunakkoord stond centraal het aanpakken van de liquiditeitscrisis en -met begrip voor de verscheidenheid aan belangen- samen door de pijn heen, door die pijn te verdelen tussen retailers, verhuurders, banken en overheid; het bijdragen naar draagkracht en uiteindelijk de daadwerkelijke impact van de corona-crisis. Uitgangspunt is ‘fairness’ en het helpen van bedrijven die het nodig hebben. Voor retailbedrijven met (aantoonbaar) meer dan 25% omzetverlies werd huuruitstel en later ook huurkijtschelding gegeven, met als voorbeeld dat als over 3 maanden 50% van de huur werd betaald, dan voor 1 maand huurkijtschelding en voor een halve maand verder uitstel.

Voor het klein – en middenbedrijf in de retail werden door verhuurders veelal meer generieke regelingen getroffen, die aansluiten bij de overheidssteun. Bij het grotere middenbedrijf en zeker bij het filiaal- en grootwinkelbedrijf gaat het vrijwel altijd om maatwerk. Naast de omzetontwikkeling kijken professionele beleggers immers ook naar de structuur van het grote retailbedrijf (veelal internationaal) en naar de initiatieven van het bedrijf om omzet te blijven genereren (zo konden een aantal internationale ketens meer omzet draaien in het buitenland, omdat daar de winkels niet (of korter) gedwongen gesloten waren). Bij maatwerk wordt ook gekeken naar de (al dan niet hoge) schuldpositie en naar de aandeelhouders, of die al dan niet ook zelf een bijdrage leveren om het bedrijf overeind te houden.

De verhoudingen tussen professionele partijen vanuit de retail of het winkelvastgoed zijn in het algemeen redelijk gelijkwaardig, maar het beschermende Nederlandse huurrecht winkelruimte biedt grote en/of internationaal opererende retailondernemingen dezelfde hoge mate van bescherming als het klein- en middenbedrijf, waarvoor die bescherming eigenlijk bedoeld is.

In 2020 hebben verhuurders voor tientallen miljoenen huur van retailers kwijtgescholden en hebben verhuurders niet alleen die huurinkomsten gemist, maar hebben zij daarnaast directe schade geleden door faillissementen, toegenomen leegstand en gemiste parkeerinkomsten en indirect met grote waardedalingen van hun winkelbezit. Het is helaas de verwachting dat de schade in 2021, zowel voor retailers als voor verhuurders (maar bijvoorbeeld ook voor de banken) nog verder zal oplopen. Dat geldt overigens ook voor de overheid, die met (aanvullende) steunmaatregelen de levensvatbare retailers tegemoet is gekomen en zal komen.

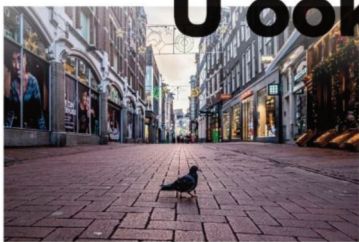
Na de eerste golf herstelde in de zomerperiode verrassend snel de omzet in de toen weer geopende winkels en horeca. De tweede golf zorgde bij veel retailers helaas weer opnieuw voor substantiële omzetzakkingen; waarvoor in onderling overleg tussen huurder en verhuurder opnieuw daar waar nodig én mogelijk steun werd verleend. Belangrijk punt daarbij was de transparantie over de feitelijke omzetontwikkeling, ook die online plaatsvond. Heel veel retailbestedingen verschoven immers van de fysieke winkel naar online-aanbieders.

Medio december moesten niet-essentiële winkels dicht vanwege de verder om zich heen grijpende besmettingen en de dreigende derde golf. Er zijn binnen de retail partijen (bijvoorbeeld supermarkten) die veel meer omzet (en winsten) hebben kunnen boeken, terwijl er ook partijen zijn die dramatische omzetzakken kennen. Binnen het huurrecht winkelruimte is echter geen mogelijkheid om (tijdelijk) de huur te verhogen voor partijen die veel meer omzet hebben gemaakt; voor zover er al gewerkt wordt met omzethuren heeft die omzetafhankelijke component maar een beperkte werking en is vanuit verhuurders vooral bedoeld om te weten wat de omzetontwikkeling van retailers in grote lijnen doet.

Medio december heeft IVBN met een persbericht laten weten dat de binnen IVBN verzamelde retailvastgoedeigenaren wederom bereid zijn om hun verantwoordelijkheid te nemen om retail- en horeca-ondernemers waar mogelijk door de komende periode van gedwongen sluiting te helpen. Tegelijk stelde IVBN dat, na ruim negen maanden van huuropschorting, significante huurkijtschelding, waardedalingen, faillissementen, toegenomen leegstand en gemiste parkeerinkomsten, de mogelijkheden van professionele vastgoedbeleggers ook hun grenzen hadden genaderd. IVBN stelde dat huurders en verhuurders de retailsector niet alleen konden stutten. Desalniettemin herhaalde IVBN dat IVBN-leden constructief in gesprek bleven met retail, horeca, overheden en banken, om waar mogelijk te redden wat er te redden valt, om faillissementen van op zich gezonde retail- en horecabedrijven te voorkomen.

Eind januari 2021 plaatsten particuliere, institutionele en beursgenoteerde winkelbeleggers een paginagrote advertentie in Het Financieel Dagblad onder de kop: “Natuurlijk helpen wij! U ook?” met daarin een oproep aan de consumenten om vooral lokaal te blijven of te gaan bestellen en tevens aan de retailers om vol te houden. Op deze advertentie werd zowel door retailers als hun organisaties, maar ook door de politiek positief op gereageerd.

Natuurlijk helpen wij... U ook?



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

Leidraad servicekosten en green lease

IVBN en VGO/INretail hebben begin 2020 gewerkt aan een herziening van de leidraad servicekosten winkelcentra uit 2009. Hier is op een bijeenkomst van SSM Retail Platform begin maart aandacht aan besteed met een paneldiscussie met vertegenwoordigers namens IVBN en VGO.

IVBN en VGO/INretail hebben ook tot begin 2020 gewerkt aan een herziene green lease retail waarin afspraken worden vastgelegd met betrekking tot het casco van het gehuurde, de

inrichting van het gehuurde, installatie van (meet)apparatuur, duurzaam onderhoud en gebruik, het delen van data, gezondheid en welzijn en (gezamenlijke) investeringen.

Detailhandel NL wilde zich nog niet binden aan de Green Lease en de Leidraad. (NB Per 1-1-2021 is DH NL overigens opgeheven.) Met VGO en INretail moet nog tot afronding worden gekomen, hetgeen door de coronacrisis niet is gebeurd.

IVBN betreurt wijziging Winkeltijdenwet

De wijziging van de Winkeltijdenwet houdt in dat de winkelier niet gedwongen kan worden tot winkelopenings- of sluitingstijden waarmee hij niet uitdrukkelijk heeft ingestemd. IVBN blijft van mening dat hier een ingrijpende wijziging wordt doorgevoerd op de bestaande praktijk die nu uitgaat van het collectieve belang van de gezamenlijke winkeliers. IVBN is opgelucht dat de wetswijziging niet de mogelijkheden beperkt om contractueel afspraken te maken en vast te leggen over openingstijden in een huurovereenkomst. Behandeling van het wetsvoorstel vond niet meer in 2020 plaats.

1.3 Kantoren

De leden van de IVBN-werkgroep Kantoren zijn direct bij het uitbreken van corona in actie gekomen om hun kantoren voor te bereiden op de 1,5 meter economie. Met name de kantoren voor meerdere huurders ondergaan een metamorfose door bewegwijzering, éénrichtingsverkeer, ontsmettingsmiddelen, beperkingen van de liften enz. De grootste uitdagingen zijn de liften, die zowel in de ochtend, als tussen de middag en einde middag intensief gebruikt moeten kunnen worden. Als er geen goede spreiding komt van kantoorwerkers (mede noodzakelijk vanwege de beperkte capaciteit van het openbaar vervoer) dan ontstaan daar mogelijk wachtrijen. Vrijwel alle kantoren in de verschillende portefeuilles van de leden voldeden al aan de geldende normen voor luchtzuivering in de kantoorruimte, waar vanwege het klimaat wel een deel van wordt gezuiverd en gerecirculeerd.

In de coronacrisis is Nederland massaal anders gaan werken. De vraag die heerste bij de leden was hoelang deze verandering zou duren en wanneer we weer terug zouden kunnen naar 'normaal'? Nederland was overigens al koploper in thuiswerken en dat blijven kantoorgebruikers uiteraard doen, mogelijk ook méér. Daardoor zouden er minder vierkante meters kantoor nodig zijn. Maar in gesprekken met huurders werd duidelijk dat veel van de kantoorwerkers toch weer terugverlangen naar werken op kantoor. De manier van werken op kantoor zal wel sterk veranderen naar onderling overleg, teamwork, elkaar inspireren, brainstormen. Dat vergt juist vaak meer vierkante meters. Het effect op het kantoorgebruik valt moeilijk te voorspellen. Goed geoutilleerde, moderne en verduurzaamde kantoren op goed bereikbare en multifunctionele locaties blijven echter zeker in trek en de vraag daarnaar blijft. Het aantal kantorendeals in 2020 is dan ook teruggelopen. Belangrijke activiteit van de werkgroep Kantoren was dat er door verschillende delegaties vanuit de werkgroep overleg werd gepleegd met de gemeenten Utrecht, Den Haag en Amsterdam over hun kantorenbeleid.



[Terug naar de inhoudsopgave](#)

1.4 Duurzaamheid

In het verslagjaar werd door de leden en het bureau gewerkt aan routekaarten voor het verduurzamen van de verschillende portefeuilles. Er werden diverse voorbeelden van die routekaarten met elkaar gedeeld, ook van externe partijen. IVBN ondersteunt de afspraken die in het kader van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving zijn gemaakt. Voorts werden op IVBN-niveau ook de algemene duurzaamheidsdoelstellingen opnieuw geformuleerd. Deze luiden als volgt:

Doelstellingen zijn:

- 1) IVBN-leden nemen deel aan GRESB en streven naar tenminste vier sterren.
- 2) IVBN-leden ontwikkelen portefeuillerooutekaarten (uiterlijk 2021) en rapporteren over de (jaarlijkse) reductie met tenminste 49% in 2030 en een uiterlijk in 2050 CO₂-neutrale vastgoedportefeuille.
- 3) IVBN-leden werken samen met huurders om duurzaamheidsdoelstellingen te halen, onder andere door het sluiten van green leases, het delen van data en periodiek overleg met huurders en concrete verduurzamingsprojecten samen op te pakken zoals het plaatsen van zonnepanelen.
- 4) IVBN-leden certificeren zoveel mogelijk gebouwen (met bijvoorbeeld BREEAM, Well, GPR, DGBC Woonmerk) – naast 100% energielabels – voor een zo goed mogelijk inzicht in de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille.
- 5) IVBN-leden stimuleren duurzaamheid bij stakeholders in de keten door voorwaarden te stellen aan overeenkomsten met contractpartners en leveranciers en voorwaarden te monitoren.
- 6) IVBN-leden monitoren en sturen actief op daadwerkelijk energieverbruik van de totale portefeuille (zowel gebouwgebonden als gebruikersgebonden energie).
- 7) IVBN-leden onderzoeken hun volledige vastgoedportefeuille op fysieke klimaatrisico's en nemen waar daar dat nodig is maatregelen om deze risico's te mitigeren.
- 8) IVBN-leden zetten zich in voor het gebruik van circulaire materialen, waarbij de nadruk ligt op het reduceren van de milieu-impact van de sector.
- 9) IVBN-leden zetten zich in voor het behoud van een leefbare gebouwde omgeving waarbij thema's als betaalbaarheid, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid belangrijk zijn.

Verduurzaming moet op 'natuurlijke momenten' (zoals verbouwing of een verhuizing) plaatsvinden. Vanuit IVBN is ingebracht dat onze leden de verduurzaming op een passend moment vanuit een MeerjarenOnderhouds (of beter Investerings-) Plan ook willen kunnen aanpakken: een complex in één keer, op een industriële wijze, met beperkte overlast voor de zittende huurders. Het steeds apart verduurzamen van vrijkomende huurwoningen bij mutatie gaat kostentechnisch niet werken. Het IVBN-bureau heeft zich verzet tegen een instemmingsvereiste van huurders is (waarbij minstens 70% moet dan instemmen met het verduurzamingsplan) en ook tegen een initiatiefrecht (waarbij individuele huurders of hbv's zelf het tempo van de verduurzaming kunnen bepalen).

De energietransitie is gestart bij een aantal proefwijken. Vanuit IVBN-leden hebben we echter nog praktisch geen terugmelding gehad dat zij bezit hebben in de die proefwijken. Eind 2021 moeten gemeenten hun keuzes bekend maken welke warmtevoorziening in de diverse wijken moeten komen: zijn richten zich in hun transitievisies warmte op 'nationale kosten' en 'eindgebruikerskosten'.

Het uitvoeringsoverleg Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving (KAGO) kwam in 2020 meermalen bijeen onder leiding van Maarten van Poelgeest als opvolger van Diederik Samsom.

In het Klimaatakkoord is de afspraak gemaakt om streefwaarden en een standaardnorm vast te stellen. Ze geven woningeigenaren 'handelingsperspectief' wanneer zij hun woning willen verduurzamen. De standaard geeft richting als de gehele woning wordt geïsoleerd. Dat geeft dan aan hoeveel energie nodig is voor verwarming van de woning. De streefwaarden geven gebouweigenaren richting als ze één of enkele onderdelen van hun woning willen verduurzamen. De standaard wordt uiteindelijk in 2050 verplicht voor woningen bestemd voor verhuur, zoals is afgesproken in het Klimaatakkoord. Belangrijke wegingsfactoren (voor de minister) bij het vaststellen van de standaard en streefwaarden zijn de technische en financiële haalbaarheid en draagvlak bij de partijen van het Klimaatakkoord.

Voor de verduurzaming van de bestaande utiliteitsbouw wordt ook een streefdoel bepaald. Een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke kosteneffectieve maatregelen waarbij het handelingsperspectief voor gebouweigenaren en –gebruikers centraal stond. Insteek daarbij was het identificeren van 'spijtvrije' maatregelen waarbij maatregelen op de EML (Erkende Maatregelenlijsten) buiten beschouwing zijn gelaten omdat daarvan wordt verondersteld dat deze al zijn getroffen, of op korte termijn alsnog worden getroffen. Ook is alleen gekeken naar bewezen technologieën. Gekeken naar het CO₂-reductiepotentieel en specifiek het terugdringen van het gebruik van aardgas blijkt dat met name hybride warmtepompen en zonnepanelen in de regel kosteneffectief zijn in de bestaande utiliteitsbouw (naast dak- en vloerisolatie in veel gevallen, en zonneboilers in gebouwen met hoge warm tapwatervraag). Naast een streefdoel komt er ook een wettelijke eindnorm voor bestaande utiliteitsbouw in 2050.

In oktober 2020 verstuurde IVBN een speciale IVBN Nieuwsbrief over voor IVBN-leden relevante zaken uit de voortgangsrapportage Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving (KAGO). Zowel met EZK als met BZK werd overleg gevoerd inzake wet- en regelgeving, nodig voor de energietransitie. Het credo aan de Kamer blijft "op weg naar aardgasvrij wonen: haalbaar, betaalbaar en rechtvaardig." Het valt echter op dat 'woonlastenneutraliteit' in de voortgangsrapportage bijna niet meer voorkomt, behalve in waarschuwendende zin ("Genoemde maatregelen garanderen niet dat dat iedere individuele propositie 'woonlastenneutraal' kan worden uitgevoerd. - - - Investerings in verduurzaming laten zich in veel situaties (nog) niet volledig terugverdienen via enkel de besparing op de energierekening. Elementen als onderhoudslasten, comfort, verbetering van de wijk en waardestijging moeten daar bij worden betrokken."). Ook Van Poelgeest (voorzitter KAGO) nuanceerde dit principe en (zeker in de u-bouw) komt het begrip 'kostenefficiënt verduurzamen' meer naar de voorgrond.



1.5 Fiscaliteiten en taxaties

Begin april is door IVBN, MSCI en NRVt gesproken over de effecten van de corona-crisis op de taxaties. Door beperkte mogelijkheden voor site visits en minder verwachte transacties is voor taxateurs minder data beschikbaar. Daarom wordt nagedacht over hoe andere informatie gedeeld kan worden met taxateurs. Hier speelt ook StiVAD een belangrijke rol in met meer marktreferenties.

Onderzoek wijst uit: differentiatie overdrachtsbelasting woningen beperkt doeltreffend

Minister Ollongren heeft twee rapporten naar de Tweede Kamer der Staten-Generaal gestuurd waarin mogelijke differentiatie in de overdrachtsbelasting nader is onderzocht (starters naar 0% en beleggers naar 6% of 10%). Dit naar aanleiding van meerdere moties in de Tweede Kamer. De intentie van de Kamer was om 'buy-to-let'-(particuliere) beleggers te bestrijden. Dat daarbij ook institutionele en andere professionele beleggers geraakt zouden worden werd als 'collateral damage' gezien. De conclusies zijn gunstig voor IVBN-leden: een dergelijke differentiatie is beperkt doeltreffend en niet doelmatig.

Gesprek met Ministerie van Financiën over de fbi

Eind juni vond – na gedegen voorbereiding – een gesprek op ambtelijk niveau plaats met het Ministerie van Financiën. Vanuit vastgoed waren IVBN én de Vereniging van Beursgenoteerde fbi's betrokken. De delegatie beantwoordde vragen die vooraf vanuit het ministerie waren gesteld en schetste daarin bijvoorbeeld het belang van de vastgoed-fbi, zowel voor beurs- als niet beursgenoteerd vastgoed.

Reactie IVBN op Prinsjesdagstukken: woningmarkt en overdrachtsbelasting

IVBN heeft in een persbericht aangegeven dat voor de woningmarkt meer structurele en lange termijn maatregelen nodig zijn. Het belangrijkste zijn dan financiële middelen om woningbouwlocaties te kunnen ontwikkelen (zowel binnenstedelijk als aan de rand van steden) en om woningbouwprojecten versneld te kunnen uitvoeren, waarbij meer aandacht nodig is voor binnenstedelijke mixed-use-projecten. Een voorbeeld van een maatregel die de woningmarkt absoluut niet helpt is de verhoging van de overdrachtsbelasting. Dat maakt het rondrekenen van nieuwe projecten substantieel veel moeilijker omdat de verhoging van de overdrachtsbelasting de exit-waarde van nieuwbouw en transformatieprojecten substantieel verlaagt. Tevens betekent het dat de waarde van (extern getaxeerde) woningportefeuilles sterk daalt. Meer in het algemeen verliezen institutionele en andere professionele beleggers vertrouwen in de overheid die steeds opnieuw met belemmerende maatregelen en regulering komt, die funest zijn voor lange termijn beleggers. Door het differentiëren van de overdrachtsbelasting wordt er geen woning extra bijgebouwd terwijl dit nu juist zo ontzettend noodzakelijk is. Op 1 januari 2021 moet deze wet in werking treden en geeft starters een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Daar tegenover staat dat (institutionele) beleggers te maken krijgen met een verhoogd tarief van 8%.

Op initiatief van het IVBN CFO-platform is gesproken met zowel taxateurs als accountants over de verwachte wijziging van de overdrachtsbelasting met ingang van het nieuwe jaar en de effecten op met name de woningtaxaties. Uitgangspunt bij deze gesprekken was een consistente toepassing door de taxateurs.

Huurtoeslag ook fiscaliseren?

Staatssecretaris mevrouw Van Huffelen had eind 2020 onder meer verhuurderspartijen als Aedes, IVBN, Vastgoed Belang uitgenodigd voor overleg over de huurtoeslag-systematiek in het kader van lopende onderzoeken naar het anders organiseren van toeslagen (zoals de kinderopvang-, zorg- en huurtoeslagen). Het onderzoek is bedoeld voor het volgende kabinet. Van de zijde van verhuurders kwam over het algemeen de roep om de huurtoeslag toch maar te behouden in de huidige vorm. Een overheveling van de huurtoeslag naar corporaties is in een eerdere ambtelijke verkenning geopperd, maar zou hele grote consequenties hebben.



2. Verdere professionalisering

2.1 Bevordering integriteit in de sector

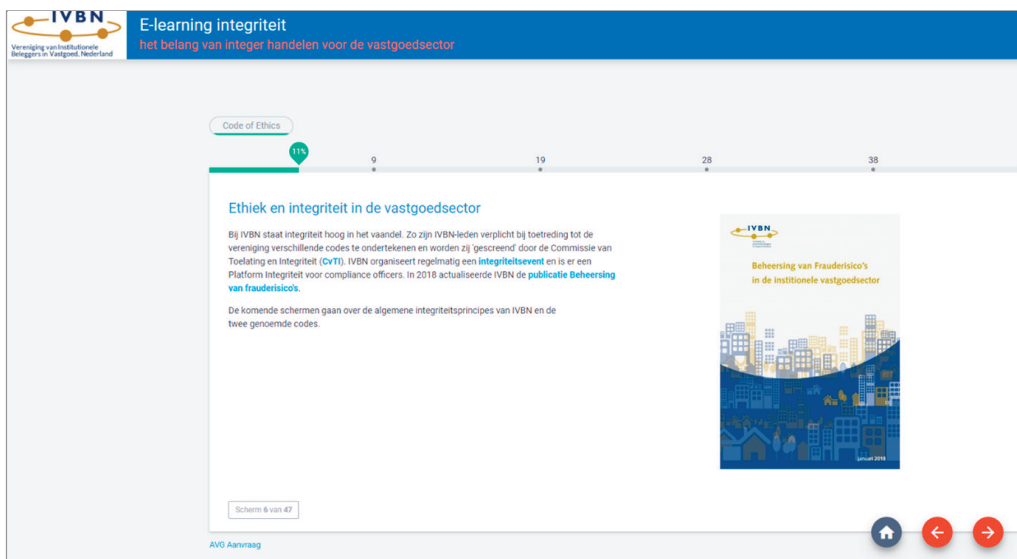
Commissie van Toelating en Integriteit

De CvTI is in 2020 viermaal bij elkaar gekomen. In februari is de CvTI nog fysiek bijeengekomen en de opvolgende drie keer digitaal via Microsoft Teams. Het bureau van IVBN heeft samen met de CvTI dit jaar hard gewerkt aan een complete herziening van het Huishoudelijk Reglement (HR). Tevens zijn ook de Statuten aangepast. Deze aanpassingen waren noodzakelijk vanwege het door de leden geaccordeerde Beleidsplan 2019-2022. Bijvoorbeeld zijn de lidmaatschapscriteria aangepast en is er een andere contributie systematiek gekozen. Voorts is het eerdere onderscheid tussen 'gewone' leden en 'geassocieerd' leden komen te vervallen. Het meest relevant in het herziene HR zijn de artikelen 2.1 en 2.2 waarin kernachtig de lidmaatschapscriteria zijn verwoord. In artikel 3 is het bestaande integriteitsbeleid van IVBN vervat; daarin zijn van enkele 'verplichtingen' in dit HR 'aanbevelingen' gemaakt. Daarnaast hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met aspirant-leden; na een positief advies van de CvTI aan het bestuur, draagt het bestuur aspirant-leden voor aan de ledenvergadering. In 2020 verliep de maximale zittingstermijn van Onno Breur; de vacature voor een nieuw CvTI lid is opgevuld door George Dröge. René Hogenboom werd gevraagd het voorzitterschap op zich te nemen.

IVBN e-learning module integriteit

Het bureau van IVBN heeft in 2020 gewerkt aan een e-learning module integriteit. Deze e-learning is uitgebreid getest door de leden van de stuurgroep en de CvTI van IVBN. In september hebben in totaal 9 IVBN leden de e-learning module uitgerold binnen hun organisatie en de reacties waren positief! Voor de leden van IVBN is integriteit een belangrijke kernwaarde die actief wordt uitgedragen en bevorderd. Bij IVBN staat integriteit hoog in het vaandel. Elk IVBN lid is verplicht de 'Code of Ethics' te ondertekenen, waarin de verplichting voor de leden van IVBN is opgenomen om zorgvuldig, ethisch en integer te handelen en binnen en buiten de eigen organisatie actief een cultuur te bevorderen van ethisch en integer handelen.

Om onze leden hierbij te helpen bieden we aan alle IVBN leden de e-learning module aan. In de module wordt onder andere uitleg gegeven waarom integer handelen zo belangrijk is, de verschillende integriteitscodes worden toegelicht en er wordt uitgelegd wanneer je een misstand moet melden. Ook zijn er meerdere stellingen en dilemma's opgenomen in de module en is er een mogelijkheid om als deelnemer een eigen dilemma uit de praktijk in te vullen. Elke organisatie krijgt een terugkoppeling van de ingevulde gegevens (geanonimiseerd) van het eigen bedrijf in de vorm van een rapport. De door IVBN met een werkgroep vanuit het Platform Integriteit gemaakte e-learning hebben wij kosteloos aan de leden aangeboden. Wel moest ieder deelnemend lid zijn eigen vouchers aanschaffen bij Test-it-Online. De e-learning is nog tot oktober 2021 te gebruiken voor alle leden.



Ad hoc Werkgroep Wwft

Binnen IVBN is er een werkgroep samengesteld met hierin enkele betrokken IVBN leden. De aanleiding hiervoor is de algemene leidraad Wwft geweest welke eind december ter consultatie op internet is geplaatst. In deze werkgroep bespreken we het onderwerp Wwft en de implementatie voor de vastgoedsector. Na een bijeenkomst worden constructieve werkafspraken gemaakt. Het uiteindelijke doel is om de leidraad beter aan te laten sluiten op de vastgoedsector.

Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (IOV)

Op 10 maart heeft er een bestuurlijke bijeenkomst plaatsgevonden samen met de deelnemers van het Integriteit Overleg Vastgoed in het WTC Amsterdam. O.a. Peter Noordanus, voorzitter Strategisch Beraad Ondernijning, heeft een presentatie gegeven. Er zijn werkafspraken gemaakt en er wordt met het IOV vaker een bestuurlijk overleg ingepland.

Uniformering en standaardisering gegevensuitwisseling

Afgelopen jaar is in twee sessies gesproken met leden van IVBN en VGM NL over standaardisering in de gegevensuitwisseling tussen beleggers en vastgoedmanagers. Voorgesteld is twee werkgroepen te vormen met vier tot vijf leden van beide achterbannen met een werkgroep gericht op financieel-administratieve gegevens en een werkgroep gericht op technische bouwgegevens. Deze werkgroepen zullen in 2021 aan de slag gaan.

Ad hoc werkgroep AVG

In deze werkgroep is afgelopen jaar onder meer gesproken over monitoring van verwerking, audits, bewaartermijnen en inzageverzoeken. Over een aantal zaken wordt ook verder afgestemd met VGM NL.

3. IVBN als platform in 2020

3.1 Werkgroep Woningen

De werkgroep Woningen is, onder leiding van Gertjan van der Baan, in 2020 driemaal bijeengekomen. In het kader van de coronacrisis zijn er additionele overleggen gevoerd met de Strategiegroep en met het directieniveau van alle woningbeleggers. Samen met het Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes en Vastgoed Belang hebben we in 2020 twee Gezamenlijk Statements (d.d. 26 maart en 16 oktober) uitgebracht. Daarin benadrukt de huursector om huurders met financiële problemen maximaal te helpen en om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Respectievelijk per 1 februari en per 15 oktober werden Heimstaden en BPD Woningfonds verwelkomt als nieuw lid van de IVBN.

Ook op politiek gebied was het een druk jaar. In februari sloot IVBN samen met Vastgoed Belang en de NEPROM een intentieverklaring met de gemeente Amsterdam om samen te zorgen voor meer betaalbare woningen in onze hoofdstad. De dreigende WOZ-cap van 33%, de invulling van de noodknop voor de vrije huursector, de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers en de lokale grondprijsproblematiek, stonden hoog op de agenda van de werkgroep. In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen heeft IVBN twee publicaties naar buiten gebracht over het onmisbare partnerschap van IVBN-leden in de totstandkoming van een gezonde woningmarkt en inclusieve steden.

3.2 Werkgroep Winkels

De werkgroep winkels, onder leiding van Nicole Maarsen, is in 2020 maar liefst twaalfmaal bijeengekomen. Tijdens de eerste bijeenkomst in maart konden we nog fysiek bij elkaar komen in Leidschendam, met als host Unibail Rodamco Westfield. Op de agenda stonden onder andere de Footfall Index Netherlands (FIN) en Huurdersdata MSCI (IRIS-pilot). Terugkerend onderwerp op de agenda was de winkeltijdenwet, in het bijzonder de zondagopening. Na afloop hebben de werkgroep leden een rondleiding gekregen door The Mall of the Netherlands.



De andere elf bijeenkomsten vonden digitaal plaats en gingen voornamelijk over de gevolgen van de COVID-pandemie. Veel van de getroffen retailers die in een huurpand zitten, vroegen om opschorting en kwijtschelding van huur. Op maatwerkbasis zijn IVBN-leden deze retailers tegemoetgekomen, aanvankelijk

met huuruitstel. Huurders en verhuurders hebben in een Steunakkoord eind april/begin mei afspraken gemaakt over gedeeltelijke opschorting van huren voor de maanden april, mei en juni 2020 en gedeeltelijke kwijtschelding. Bij het maken van de afspraken is veelal in de basis uitgegaan

van de volgende opzet: Voor de maanden april en mei 50% van de huur kwijtgescholden en voor de maand juni 50% doorgeschoven naar volgend jaar. Per 1st december zijn op last van de overheid alle niet essentiële winkels verplicht gesloten en is er sprake van een “derde golf”.

3.3 Werkgroep kantoren

De werkgroep Kantoren, onder leiding van de voorzitter Bernd Stahli, is in 2020 negenmaal bijeen gekomen. In februari was dit nog fysiek op het nieuwe hoofdkantoor van CBRE: The Core. De leden van de werkgroep hebben een rondleiding gekregen door het gebouw waarna de vergadering van start ging op het HNK Schinkel kantoor.

Duurzaamheid is een vast onderwerp op de agenda, daarnaast is ook innovatie aan bod gekomen. De opvolgende vergaderingen hebben digitaal plaatsgevonden in verband met de COVID-pandemie. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere het corona-proof maken van de kantoorgebouwen (gebaseerd op de 1,5 meter samenleving) en de taxaties aan bod gekomen. Ook werden er digitale gesprekken gevoerd met de gemeenten Utrecht, Den Haag en Amsterdam om het kantorenbeleid te bespreken.

3.4 Bedrijfsruimte en logistiek

In het kader van het nieuwe beleidsplan is ‘Bedrijfsruimte en logistiek’ als nieuwe sector benoemd, mede door de toenemende investeringen in met name logistiek vastgoed door huidige IVBN-leden en andere partijen. In december is er een inhoudelijke bijeenkomst georganiseerd. Het betrof een informele (digitale) ontmoeting tussen in Nederland actieve logistiek vastgoedbeleggers. Naast een verdere kennismaking, is er een gesprek gevoerd over de verwachte ontwikkelingen op deze markt. Dirk Sosef, Director of Research & Strategy bij Prologis, heeft een introductie gegeven over logistiek NL in internationaal perspectief en is ingegaan op de trends en ontwikkelingen. IVBN lid Thijs Folkeringa, Portfolio manager bij Schiphol Real Estate heeft een introductie over Schiphol & Logistiek gegeven. Afgesproken is om deze bijeenkomst twee keer per jaar te herhalen met meer ruimte voor discussie en met wisselende sprekers.

3.5 Werkgroep Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid (voorzitter Roel van de Bilt) stond afgelopen jaar weer voor een groot deel in het teken van het Klimaatakkoord met onder andere aandacht voor het opstellen van portefeuilleroutekaarten, de standaard en streefwaarde voor woningen in 2050, de eindnorm voor de utiliteitsbouw in 2050 en de aanpak met betrekking tot aardgasvrij. Verder is gesproken over onder andere klimaatrisico's, impact investing, Europese wet- en regelgeving (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR). Over de SFDR is eind 2020 nog een aparte sessie georganiseerd in samenwerking met DUFAS.

Ook is samen met DGBC een webinar georganiseerd over de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Dit is begonnen als een Europees onderzoeksproject (Horizon 2020) en wordt inmiddels financieel gesteund door PGGM, APG en Norges Bank. Met de monitor kan worden vastgesteld of de verduurzaming van een vastgoedportefeuille in lijn ligt met het tempo dat nodig is om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Afgelopen jaar is de eerste fase afgerond en zijn de CO₂-reductiepaden voor commercieel vastgoed in alle EU-landen gepresenteerd. Bijdrages aan het webinar waren er onder mee van de Universiteit van Tilburg en PGGM.

3.6 Werkgroep Research & innovatie

Deze werkgroep werd in 2020 voorgezeten door Guido Verhoef en later Patrick Ruwiel. In de bijeenkomsten is aandacht besteed aan uiteenlopende onderwerpen op het gebied van data, zo was StiVAD te gast over de pilot voor transacties uit openbare bronnen. Ook te gast was PBL over de (Monitor) Nationale Omgevingsvisie. Ook het CBS was afgelopen jaar aanwezig voor een toelichting op de prijsindex commercieel vastgoed. Andere terugkerende onderwerpen in deze werkgroep zijn de ontwikkeling van de markt in de verschillende sectoren en benchmarking. Tot slot is binnen de werkgroep besproken het onderwerp innovatie een belangrijkere plek op de agenda te geven.

3.7 Zorgvastgoed

De werkgroep Zorgvastgoed is in 2020 viermaal bijeengekomen. De impact van Covid-19 op zorgvastgoed was in 2020 beperkt. In hoofdlijnen bleven de investeringen in zorgvastgoed stabiel. Het aantal proposities dat werd aangeboden bleef aantrekken. Echter, er ontstonden wel grote zorgen met betrekking tot het politieke voornemen omtrent de differentiatie van de overdrachtsbelasting per 1-1-2021. Ander punt van grote zorg blijft het gebrek aan aanbod. Er ligt veel institutioneel kapitaal op de plank, maar er zijn nauwelijks zorgvastgoed projecten beschikbaar. In oktober 2020 heeft IVBN in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen een publicatie geschreven over ouderenhuisvesting in Nederland. Hiermee vragen wij politieke aandacht voor de noodzaak van een gericht RO-beleid om aan de enorme vraag naar huisvesting voor ouderen en zorgvastgoed tegemoet te komen. Dit geldt voor mogelijkheden ten aanzien van zowel nieuwbouw als herontwikkelingen.

3.8 Platforms

3.8.1 Platform CFO's

Het platform CFO is in juni en oktober bij elkaar gekomen. In juni betrof het een digitale, maar interactieve bijeenkomst waarin onder andere de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen: de 'material uncertainty'-paragraaf in taxatierapporten; 'business continuity planning' voor een pandemie, de AIFMD en de fiscale beleggingsinstelling (fbi). Tijdens de bijeenkomst in oktober zijn onder andere aan bod gekomen: de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 8%; de fbi en de Prinsjesdag stukken. Daarnaast heeft Loyens Loeff een zeer interessante toelichting op de EU regelgeving over ESG gegevens waarna veel ruimte was voor een discussie. Op initiatief van het CFO-platform is gesproken met zowel taxateurs als accountants over de verwachte wijziging van de overdrachtsbelasting met ingang van het nieuwe jaar en de effecten op met name de woningtaxaties. Leden pleitten voor een consistente toepassing door de taxateurs van de wijziging in de overdrachtsbelasting.

3.8.2 Platform Techniek

Het Platform Techniek is in 2020 tweemaal bij elkaar gekomen. Tijdens de bijeenkomst in februari waren er meerdere externe sprekers: Bart Dunsbergen (ministerie BZK) heeft gesproken over Wet Kwaliteitsborging en Propri heeft hun tool laten zien om prestaties te optimaliseren en efficiëntie te vergroten door data gestuurde besluitvorming. De ontwikkelingen bij relevante NEN-normen zijn toegelicht door Raymond Schäperkötter van Vesteda. Ook zijn er voorbeeld van routekaarten verduurzaming gepresenteerd door Syntrus Achmea Real Estate and Finance, CBRE GI en NSI resp. voor Woningen, Winkels en Kantoren.

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

Tijdens de bijeenkomst in november was er ook een druk programma: Maarten Corpeleijn van Huur & Energie Consult en Neal Janssen, Syntrus Achmea Real Estate & Finance hebben een presentatie gegeven over huurwoningen en laadpalen voor elektrische auto's. Hierbij is onder andere de brandveiligheid en het verdienmodel bij appartementen aan bod gekomen. Ook werd besproken of er interesse is voor een gezamenlijke inventarisatie parkeergarages rond brandveiligheid en laadpunten. IVBN coördineert, bij voldoende interesse, het maken van een passende offerte in samenwerking met Maarten Corpeleijn van Huur & Energie Consult. Marijke Menkveld van TNO heeft een presentatie gegeven over de "Paris Proof monitor". Op dit platform wordt alle beschikbare data verzameld die bekend is over de gebouwen en van daaruit remote verduurzamings routes (routekaarten) voor gebouwen bepaald. Naast de twee reguliere platformbijeenkomsten heeft er ook nog een IVBN webinar over het onderwerp breedplaatvloeren plaatsgevonden. Over dit onderwerp hebben Marcel Balk (MinBZK), Maurice Hermens (VNconstructeurs) en Dick Bezeemer (VBTWN/COBC) een toelichting gegeven en vervolgens stond het als vast onderwerp op de agenda van de platform vergaderingen. Andere onderwerpen die speelden binnen het platform zijn: de voornemens van de gemeente Amsterdam inzake loden leidingen, laadpalen in een VVE en de NTA 8800. Helaas heeft ons bezoek aan het hoofdkantoor van Lidl op 9 juni niet door kunnen gaan in verband met de Corona maatregelen. Het bezoek is uitgesteld (onder voorbehoud) naar 2021.

3.8.3 Platform Integriteit

Ook in 2020 is het Platform Integriteit twee keer bij elkaar gekomen, met als doel onderlinge uitwisseling en samenwerking rondom integriteit. Daarnaast heeft in 2020 een subwerkgroep van het platform integriteit zich ingezet voor een e-learning module integriteit. In juni hebben er een aantal boeiende discussies plaatsgevonden over verscheidene onderwerpen, waaronder de WWFT in relatie tot de vastgoedsector; over Ondernijning en over de opvraag van de incidentenregisters over 2019.

Tijdens de bijeenkomst in december zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen: screening huurders van commercieel vastgoed; het UBO-register en de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening. Tevens is tijdens deze bijeenkomst met de aanwezige leden volop besproken wat er is gebeurd in de eigen organisatie inzake integriteit.

3.8.4 Platform Jong IVBN

2020 was voor velen een vreemd jaar, zo ook voor Jong IVBN. We hebben geen fysieke bijeenkomsten kunnen organiseren. Ook onze Jong IVBN Ontbijtsessie: retail & hotelvastgoed, georganiseerd door Bouwinvest, moest jammer genoeg worden geannuleerd vanwege de uitbraak van COVID 19.

Maar gelukkig waren er ook positieve momenten, zoals de zeer goed bezochte digitale Jong IVBN webinar op 2 juli. Tijdens het webinar heeft Martijn Exterkate een presentatie gegeven over het onderzoek "Driekwart van de (winkel)centra moet nog compacter, zeker post-corona" en heeft Harold Coenders een presentatie gegeven over "De vijf basisprincipes van het anderhalve meter kantoor". Binnen de groep zijn leuke discussies ontstaan. Jong IVBN heeft er in 2020 weer 6 leden bij gekregen!

3.8.5 Platform Juristen

Het Platform Juristen is in de maanden februari, mei en november van 2020 bij elkaar gekomen. In februari waren we te gast bij Loyens & Loeff in Amsterdam. Hier hebben Steven Lucas en Martje de Jong gesproken over ontwikkelingen op het gebied van green leases en omzethuur. Er was

volop ruimte voor vragen en discussie. In mei heeft er een succesvolle digitale bijeenkomst plaatsgevonden. Loyens Loeff heeft een interessante presentatie gegeven over de huur en verhuur in tijden van COVID-19. De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen: 'levert sluiting van het pand een gebrek op'; 'welke andere mogelijkheden zijn er voor huurder'; het "anderhalve-meterkantoor"; 'contact met / optreden tegen wanbetalende huurder' en 'mededingingsrechtelijke aspecten'. Op 10 november was Tomas Steenmetser, Lexence, te gast tijdens een digitale bijeenkomst van het platform. Hij heeft een interessante presentatie gegeven over de huur en verhuur in tijden van COVID-19. Hij ging onder andere in op de laatste jurisprudentie. Hierna heeft Martijn Breeman, advocaat bij Houthoff een presentatie gegeven over de Wet homologatie onderhands akkoord. Hij heeft toegelicht wat er gaat veranderen in de wet en wat dit betekent voor vastgoedbeleggers.



4. Lijst met persberichten en publicaties

4.1 Lijst met persberichten 2020

Januari

- Alleen investeringen helpen de woningmarkt; een noodknop werkt contraproductief

Februari

- Scandinavische woningverhuurder Heimstaden lid van IVBN

Maart

- Maatwerk door corona-crisis in de retail
- Oproep aan alle huurders en verhuurders van winkelruimte in Nederland
- Geen huisuitzettingen en verlenging tijdelijke huurcontracten

April

- STEUNAKKOORD VOOR EN DOOR DE NEDERLANDSE RETAILSECTOR
- IVBN: maatwerk voor mensen in huurwoningen met betalingsproblemen vanwege corona

Mei

- Minister neemt verstandige maatregelen ter invulling van de noodknop
- Patrick Ruwiel in bestuur IVBN

Juni

- IVBN: woninghuurders in geldnood door corona worden geholpen met maatwerk
- Retail - maatwerk tussen verhuurder en huurder blijft uitgangspunt
- IVBN teleurgesteld over onnodige huurbevriezing van gereguleerde huurwoningen

Juli

- IVBN-leden: meer geclusterde ouderenhuisvesting in Amsterdam
- Minder betaalbare huurwoningen voor middeninkomens door WOZ-cap in het WWS

September

- IVBN: voor woningmarkt zijn meer structurele en lange termijn maatregelen nodig

Oktober

- Verhoging overdrachtsbelasting beleggers heeft ernstige negatieve effecten voor de woningmarkt
- BPD Woningfonds en Multi Corporation lid van IVBN

November

- Investerings in de woningmarkt ter discussie door stapeling van maatregelen

December

- IVBN doet oproep aan de overheid: verduidelijk en verruim steun om de hele retailsector te redden!

4.2 Lijst met publicaties 2020

Juli

- Tweede Kamerverkiezingen 17 maart 2021: Sámen werken aan een gezonde woningmarkt voor iedereen

Augustus

- IVBN Jaarbericht 2019

September

- Sámen werken aan De Ideale Stad voor iedereen

Oktober

- Tweede kamerverkiezingen op 17 maart 2021 – Ouderenhuisvestiging in Nederland
- Sámen werken aan de Ideale Stad" In jaareditie 2020/2021 van het online magazine Stationslocaties Nederland



5. Overzicht van bijeenkomsten IVBN in 2020

Februari

- Jaarcongres Stedelijke Transformatie

Maart

- Projectbezoek Westfield: The Mall of the Netherlands
- Marktpresentatie MSCI (online)

Juli

- Jong IVBN webinar (online)
- Webinar (CRREM): Doelstellingen voor CO₂-impact vastgoedsector (online)

Oktober

- Researchseminar impact investing i.s.m. VBA (online)

November

- IVBN Ledenvergadering (online)
- Bijeenkomst IVBN ism DUFAS over SFDR (online)

December

- IVBN Meet Up: Logistiek vastgoed (online)



6. Samenstelling bestuur en bureau incl. ledenlijst per 1 januari 2021

6.1 Bestuur per 1 januari 2021



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*



Patrick Ruwiel
MN

*Voorzitter
Werkgroep
Research & Innovatie*



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 2021



Frank van Blokland
(directeur)



Elisa Bontrop
(sr. beleidsadviseur)

Secretaris
• Werkgroep Woningen
• Werkgroep Zorgvastgoed



Simon van der Gaast
(sr. beleidsadviseur)

Secretaris
• Werkgroep Duurzaamheid
• Werkgroep Research & Innovation



Eva van der Linde
(beleidsadviseur)

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



Mireille Koolhaas
(Bureau- & Eventmanager)

6.3 Ledenlijst per 1 januari 2021

AlterA

www.alteravastgoed.nl

AMVEST

www.amvest.nl

apg
All Pensions Group

www.apg.nl

α.s.r. real estate

www.asrrealestate.nl

AXA Real Estate
An AXA Investment Managers Company

realassets.axa-im.com

Blue Sky Group

www.blueskygroup.nl

Bouwinvest | Real Estate Investors

www.bouwinvest.nl

bpd
woningfonds

www.bpd.nl

CATELLA

www.catella.com

CBRE
GLOBAL INVESTORS

www.cbreglobalinvestors.com

CROMWELL
PROPERTY GROUP

www.cromwellpropertygroup.nl

EUROCOMMERCIAL

www.eurocommercialproperties.com

Heimstaden

www.heimstaden.nl

KLEPIERRE

www.klepierre.com

MN

www.mn.nl

MULTI

www.multi.eu

NN

www.nn-group.com

nsi

www.nsi.nl

ORANGE CAPITAL PARTNERS

www.orangecapitalpartners.nl

PATRIZIA

www.patrizia.ag

**Pensioenfond
Rail & OV**

www.railov.nl

PGB
pensioendiensten

www.pgbpensioendiensten.nl

PGGM

www.pggm.nl

Rabobank

www.rabobank.nl

REDEVCO

www.redevco.com

Schiphol
Your office at Amsterdam Airport

www.schiphol.nl/realestate

stienstra
wonen

www.stienstra.nl

syntrus | achmea
real estate & finance

www.syntrus.nl

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

www.urw.com

vesteda

www.vesteda.com

wonam

www.wonam.nl

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

7. Samenstelling werkgroepen en platforms per 1 januari 2021

Wergroep Woningen

Gertjan van der Baan, voorzitter

Peter Blijenburg

Niels van Wonderen

Loes Driessen

Bart Louw

Dennis Wedding

Joost Compaan

Marsha Sinninghe

Kenny Zatarian

Michiel de Bruine

Helma Spuls

Tonny Teunissen

Boy Wesel

Rebecca Haasdijk

Tak Lam

Frans Merks

Maurits Olde Meule

Alex van der Schilden

Wouter Terhorst

Jasper Bos

Sander Bruijn

Kaj Deana

Simon Kuijs

Eddo Rats

Edward Touw

Dennis Verhagen

Patrick van Dooyeweert

Victor van Bommel

Menno de Kuijer

Puck Olde Kalter

Evelien van der Plaat

Hans Vermeeren

Jurrien Windhorst

Tjeerd Tromp

Hans Touw

Alphons Spaninks

Annemarie Maarse

Una Buning

Erwin Evers

Jeroen Luijks

Rik de Boer

Gerard Kohsiek

Dave Sijmons

Vesteda

Altera Vastgoed

Altera Vastgoed

Amvest

Amvest

Amvest

a.s.r. real estate

a.s.r. real estate

a.s.r. real estate

Bouwinvest Real Estate Investors

Bouwinvest Real Estate Investors

Bouwinvest Real Estate Investors

Bouwinvest Real Estate Investors

BPD Woningfonds

BPD Woningfonds

BPD Woningfonds

Catella IM Benelux

Catella IM Benelux

CBRE Global Investors

Heimstaden

Heimstaden

Heimstaden

Heimstaden

Heimstaden

Heimstaden

MN

Multi Corporation B.V.

Orange Capital Partners

Orange Capital Partners

Orange Capital Partners

Patrizia Netherlands B.V.

Patrizia Netherlands B.V.

Pensioenfonds Rail & OV

Rabobank Real Estate Finance

Redevco

Stienstra

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Vesteda

Vesteda

Vesteda

Wonam

Wonam

Wonam

Werkgroep Winkels

Nicole Maarsen, voorzitter
Ivo Groenhuizen
Frits Tonnaer
Edwin van de Woestijne
Collin Boelhouwer
Arnoud van Kessel
Marianne Wesselo
Oscar Koekenberg
Renate Beekhuis
Diederik Bakker
Casper Vernooij
Janine Klunder
Bart van Beers
Frank Geuze
Maurice Rijntjes
Jack de Vreede
Boris van der Gijp
Bart van Twillert
Mark Tillemans

Werkgroep Kantoren

Bernd Stahli, voorzitter
Jur Niemeijer
Bas Jochims
Ralph Willems
Jaap Snellen
Marian Mellema
Hans Vermeeren
Peter van der Zande
Han Zeelen
Rick Christiaans

Werkgroep Duurzaamheid

Roel van de Bilt, voorzitter
Rudy Verstappen
Arjan Reerink
Lizzy Butink
Bernardo Korenberg
Micha Reusen
Karin Draisma
Joey Korteland
Martijn Vlasveld
Eva Bienias
Gert van der Heiden
Sara Schoevaars
Raoul Thomassen
Wilko Andrik
Dennis van der Stoop
Bauke Robijn
Anke Verhagen
Robert Bakker

Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Alterra Vastgoed
a.s.r. real estate
a.s.r. real estate
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
CBRE Global Investors
Klépierre
MN
Multi Corporation B.V.
Orange Capital Partners
Patrizia Netherlands B.V.
Pensioenfonds Rail & OV
Pensioenfonds Rail & OV
Redevco
Redevco
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco-Westfield
Vesteda

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

Rabobank Real Estate Finance
Alterra Vastgoed
Amvest
a.s.r. real estate
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Heimstaden
MN
MN
Multi Corporation B.V.
NSI
NSI
Pensioenfonds Rail & OV
Rabobank Real Estate Finance
Redevco

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

Inge van Baardwijk
Roel Kalfsvel
Stephan de Bie

Werkgroep Research & innovatie

Patrick Ruwiel, voorzitter
Kees van der Meulen
Ellen Tak
Bart Louw
Giel Soetens
Vino Khandekar
Sander Radix
Jeroen Beimer
Marleen Bosma
Jeroen Jansen
Michael Hesp
Raphael Rietema
Kaj Deana
Patrick van Dooyeweert
Joost van Peer
Maarten Jennen
Arjen Ouwehand
Casper Hesp
Jos Sentel
Erwin Evers
Claudia Vlaar

Werkgroep Zorgvastgoed

Susan van de Koppel- Nagelmaeker
Erwin Drenth
Jan-Thijs Koster
Joost de Baaij
Daan Tettero

Platform CFO's

Cyril van den Hoogen
Dennis Vugt
Henk-Dirk de Haan
Rianne Vedder
Stanley Slaterus
Ronald Gordijn
Michael Bax
Evert Jan van Garderen
Marcel van den Berg
Suzanne Bliemer
Michel Hoogervorst
Steven Poelman
Alianne de Jong
René Keulen
Gaston Hupkens
Manolito van Ardenne
Chris Snoek

Schiphol Real Estate
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda

MN
Altera Vastgoed
Altera Vastgoed
Amvest
Amvest
a.s.r. real estate
a.s.r. real estate
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Heimstaden
Multi Corporation B.V.
Pensioenfonds Rail & OV
PGGM
Rabobank Real Estate Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda
Vesteda

Amvest
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Altera Vastgoed
Amvest
a.s.r. real estate
Bouwinvest Real Estate Investors
BPD Woningfonds
CBRE Global Investors
Cromwell Property Group
Eurocommercial Properties
Heimstaden
Heimstaden
Klépierre
Multi Corporation B.V.
NSI
Orange Capital Partners
Patrizia Netherlands B.V.
Redevco
Redevco

Paul de Lange
Mascha Hendrickx
Gerard Sieben
Frits Vervoort
Dave Sijmons

Platform Techniek

Pim Constandse
Justin Kwisthout
Wimar Zurlohe
Harm Tenback
Joost Bakker
Eric-Jan Dekkers
Alex van der Groot
Jeroen van Maaren
Ralph Willems
Geert Stielstra
Henny van Woerkom
Buddy Boelhouwer
Renee Roozenburg
Eric Rieter
Peter van Andel
André Burm
Gert van der Heiden
Patrick van Dooyeweert
Jeroen Solleveld
Dennis van der Putten
Jeroen Knoester
Joep Wensveen
Jarno Visser
Jos Meertens
Peter Scheepers
Robert Dalenoort
Jelle van der Hek
Jeroen Rutsen
Wim Smit
Raymond Schäperkötter

Platform Integriteit

Cyril van den Hoogen
Jeffrey Naber
Rina Smaal
Maarten van der Lienden
Erwin van Lierop
Diana Muller
Ralph Willems
Eric Brilman
Martijn Snoek
Dilek Tosun
Sander Willems
Don Mesquita

Schiphol Real Estate
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Unibail-Rodamco-Westfield
Vesteda
Wonam

Altera Vastgoed
Amvest
Amvest
a.s.r. real estate
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
Bouwinvest Real Estate Investors
Catella IM Benelux
Catella IM Benelux
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Heimstaden
Heimstaden
Klépierre
MN
MN
MN
Multi Corporation B.V.
NSI
Patrizia Netherlands B.V.
Pensioenfonds Rail & OV
Redevco
Schiphol Real Estate
Stienstra
Stienstra
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Vesteda

Altera Vastgoed
Altera Vastgoed
Altera Vastgoed
Amvest
a.s.r. real estate
Bouwinvest Real Estate Investors
Catella IM Benelux
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
CBRE Global Investors
Heimstaden

Judith Kole
 Frank Gerards
 Fred van der Drift
 Rudo Mulder
 Jan Fluit
 Hidde Jan Wapstra
 Albert Weenink
 Wim Blokhuis
 Patricia Bartman
 Jackie Breedveld
 Agnes Visser

Platform Juristen

Rina Smaal
 Cecile Kimmenade
 Joris Nix
 Tosca de Bakker
 Romy Brandriet
 Sven van Kats
 Frits Tonnaer
 Pieter van Mierlo
 Beyko Tolk
 Ralph Willems
 Thijs van Gammeren
 Job Vermeer
 Don Mesquita
 Manfred de Kok
 Peter Soeters
 Frank Gerards
 Fred van der Drift
 Dido Schipper
 Agnes Kaijen
 Rudo Mulder
 Jolanda Hippe
 Judith Norbart-ten Hoor
 Rob Joppe
 Illona Boskeljon
 Alphons Spaninks
 Peter Damen
 Frank Pickkers
 Marieke Ponne
 Jantine Bos
 Wieke Hoogsteen
 Eric van der Ploeg
 Eileen van der Wiel
 Sabien Adank
 Mark Appel
 Jackie Breedveld
 Kristel van Campen
 Klaartje van Velten
 Laura Wassink

MN
 Multi Corporation B.V.
 NSI
 Patrizia Netherlands B.V.
 Pensioenfonds Rail & OV
 Rabobank Real Estate Finance
 Redevco
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda

Alterra Vastgoed
 Amvest
 Amvest
 a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 a.s.r. real estate
 Bouwinvest Real Estate Investors
 Bouwinvest Real Estate Investors
 Catella IM Benelux
 CBRE Global Investors
 CBRE Global Investors
 Heimstaden
 Klépierre
 MN
 Multi Corporation B.V.
 NSI
 NSI
 Orange Capital Partners
 Patrizia Netherlands B.V.
 Pensioenfonds Rail & OV
 ROZ
 Schiphol Real Estate
 Stienstra
 Stienstra
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Syntrus Achmea Real Estate & Finance
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Unibail-Rodamco-Westfield
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda
 Vesteda

Platform Jong IVBN - Stuurgroep

Marlies Folker
Jan-Thijs Koster

Amvest
Bouwinvest Real Estate Investors

Commissie van Toelating en Integriteit (CvTI)

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





IVBN *Jaarbericht* **2020**



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