MasterClass MRE
nr 48 - december 2022
MasterClass is een forum van
AAAMRE
ASRE ALUMNI ASSOCIATION MRE

INFLATIE

EN ANDERE VERANDERINGEN IN DE VASTGOEDWERELD

In dit nummer o.a.:
- Exit van de FBI?
- Ondermijning
- Afscheid van de professor
- Inflatie in het recht

En verder:
- 50 overstappers!
- 3 nevenfuncties
- Lustrumeditie NOM
- Visit The Collection

INHOUD

Van de voorzitter 2
Verenigingsnieuws 3
Wonen in de politiek 8
Nevenfunctie Sander Groot 11
Visit The Collection 12
Nevenfunctie Nicole Maarsen 15
Ondermijning 16
Inflatie in het recht 18
Wood for thought 20
Afscheid van de professor 22
Exit van de FBI? 25
De Overstap 28
Nevenfunctie Jaap Reijnders 36

COLOFON

Redactie:
- Cornélie Arnouts
- Johannes van Bentum
- Chris Pettersson
- Wim van der Post
- Eddo Rats
- Jos Wetters

Redactie-adres:
j.wetters@tenman.nl

Vormgeving: Koos in Vorm
Druk: MediaCenter Rotterdam

AAAMRE
ASRE ALUMNI ASSOCIATION MRE

VAN DE VOORZITTER

BESTE LEDEN,

Het is inmiddels wel duidelijk dat 2022 voor de wereld en daarmee ook voor de vastgoedwereld een bewogen jaar wordt. Begin van het jaar heb ik het stokje als bestuursvoorzitter overgenomen van Elise. Mijn vuurdoop was de ALV waarbij ik Edin Mujagic mocht interviewen over zijn boek Keerpunt 1971 en waarbij de vraag opkwam: "Denk je dat de rente gaat stijgen?". Driekwart jaar later weten we allemaal het antwoord op die vraag.

Inmiddels zijn hogere rentes, grotere onzekerheid, aanhoudende oorlog, grondstoffentekort, torenhoge bouwkosten, stagnerende verkopen en nieuw overheidsbeleid een alledaagse werkelijkheid. Om maar een paar zaken te noemen. Je zou er moedeloos van kunnen worden, maar het helpt ook om alles in perspectief te plaatsen. In september heb ik een reis gemaakt in Peru, diep de jungle van het Amazonegebied in. Na een binnenlandse vlucht, een dag met een auto en twee volle dagen in een gemotoriseerde kano kwamen we bij onze bestemming: een inheemse stam die tot voor kort nog nooit contact met de buitenwereld had gehad. Honderden kilometers in de wijde omtrek was er geen weg, geen mens en geen gebouw te bekennen. Alleen wat houten hutjes en de overweldigende flora en fauna als bron van voedsel. De mensen leven van dag tot dag en van seizoen tot seizoen, waarbij de grootste variabele de onvoorspelbaarheid van het weer is.

Reizen helpt om te relativeren. In Nederland wonen we op een van de dichtstbevolkte plekken op aarde. Ook wij zijn dagelijks bezig om ons leven zo goed mogelijk in te richten en ondanks onze modellen, systemen en analyses, hoort daar altijd onvoorspelbaarheid bij. De geschiedenis leert ons dat we voor

alles altijd weer een nieuw evenwicht vinden, zolang we ons bewust zijn van de wereld om ons heen.

We hebben daarom weer een mooie editie van ons blad Masterclass, boordevol artikelen die een kijk geven op de turbulente vastgoedwereld anno 2022. Ontwikkelingen op het gebied van indexeringen, de fbi-status van vastgoedbeleggers, maar ook een mooi artikel over houtbouw. Onze vastgoed-jungle en die in het Amazonegebied staan een wereld van elkaar, maar hebben ook genoeg overeenkomsten.

Aanstaande 24 november hebben we de tweede Night of the Masters van dit jaar. Dit keer in het West Indisch Huis. Het belooft weer een spetterend feest te worden, dus ik hoop daar zo veel mogelijk alumni te mogen zien!

Yorick Meefout, voorzitter

TIPS & TRICKS

Er is meer mogelijk met de website van onze vereniging dan de meeste leden weten. Daarom geeft uw voorzitter u iedere editie van de Masterclass een nieuwe tip.

Deelnemen? Zucht….Inloggen

De meest gestelde vraag op onze mailbox is hoe het inloggen werkt. Je bent bijvoorbeeld al een tijdje niet, of zelfs nog nooit bij een activiteit geweest en je wil je aanmelden op de website, maar dat lukt niet.

Je kan de eerste keer alleen inloggen met de gegevens die je bij oorspronkelijke welkomstmail hebt ontvangen. Als je dat nooit eerder hebt gedaan en je je gebruikersnaam of wachtwoord via de site opvraagt, dan werkt dat niet. Heb je de (oude) mail met inloggegevens niet meer? Neem dan contact op met Astrid via info@asrealumni.nl. Zij zorgt dat je nieuwe inloggegevens krijgt.

Het kan ook zijn dat je gebruikersnaam niet wordt geaccepteerd, terwijl je zeker weet dat je je actuele e-mailadres gebruikt. Dit komt vaak omdat je gebruikersnaam is aangemaakt met het e-mailadres dat je had op het moment dat je de MRE-opleiding volgde. Zelfs als je daarna hebt doorgegeven dat je een nieuw adres hebt omdat je bijvoorbeeld van baan bent gewisseld, blijft je oude adres je inlognaam. Ook dit is op te lossen door een mailtje te sturen naar Astrid op info@asrealumni.nl

Kortom: het systeem gedraagt zich soms wat onlogisch. Neem bij twijfel altijd contact op met onze administratie!

UPCOMING EVENTS

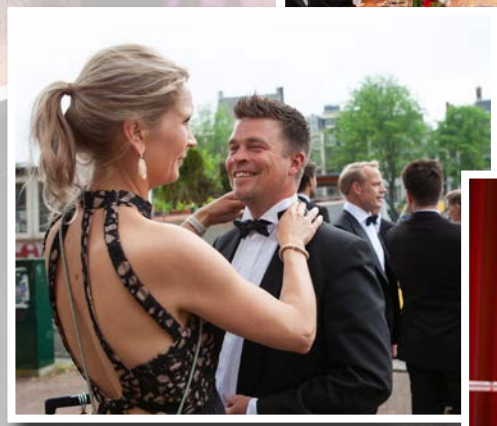
• 9 februari	projectbezoek hotelvastgoed en nieuwjaarsborrel
• 9 maart	congres zorgvastgoed
• april	algemene ledenvergadering en spreker
• 13/14/15 juni	Provada sessie en educated drink
• 21 september	zomer BBQ met Prinsjesdagupdate
• oktober	Dentons juridische update
• november	Night of the Masters

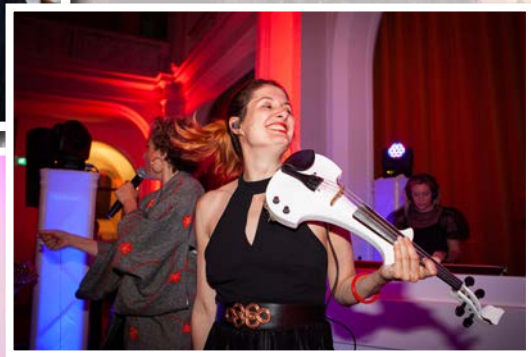
LUSTRUMEDITIE: NIGHT OF THE MASTERS 2022

Na twee jaar uitstel door coronaperikelen was het op 19 mei 2022 eindelijk zo ver: een feestelijke Night of the Masters! We hebben als vereniging de jaargangen 18-20 en 19-21 als nieuw afgestudeerde MRE'ers verwelkomd en het zesde lustrum gevierd. De lichting 19-20 had vooraf de diploma-uitreiking in de Vondelkerk, waarna ze samen met de MRE'ers van lichting 18-20 een boottocht door Amsterdam hebben gemaakt. Gelukkig hadden de onweersbuien plaats gemaakt voor een prachtige avond.

In de Duif aan de Prinsengracht was vervolgens het grote feest. In totaal waren er zo'n 170 alumni die bijna drie jaar op dit evenement hebben moeten wachten. De champagne vloeide rijkelijk en het was mooi dat oude en nieuwe jaargangen elkaar weer in het echt zagen.Tijdens het driegangendiner zijn de nieuwe MRE'ers met luid applaus gefeliciteerd met hun titel. Daarna opende de cocktailbar en begon de swingende band -een volledige damesbezetting overigens - met spelen. Na middernacht hebben de echte die-hards het feest nog flink voortgezet in de Heeren van Amstel.

Mede mogelijk gemaakt door AM em ABC Nova.
Foto's: Christina Chouchena





HET IS GEWOON HARTSTIKKE LEUK!

EEN GESPREK MET ELISE VAN PIETERSON EN YORICK MEEFOUT

DoorChris Petterson

Tijdens de drukbezochte digitale jaarvergadering vond een bestuurswissel plaats. Maar ja, of een bestuurder het echt goed heeft gedaan of de opdracht écht aankan dat kan natuurlijk alleen via de AAAMRE-meetlat. En die zware toets vindt natuurlijk plaats in de MasterClass. Daarom dit dubbelinterview met Elise van Pieterson en Yorick Meefout.

Elise: 'Toen ik begon in het bestuur, was er een wissel van bijna de hele commissie. Iedereen begon met een positieve flow en dat gaf meteen een heel goed teamgevoel. We zijn gelijk met veel energie gestart om van alles aan te pakken. Ik werd in het bestuur gevraagd toen ik nog in de euforie zat van het afstuderen. Dat was een goed moment.'

Yorick: 'Precies, ik was ook nog aan het nagenieten van de MRE toen ik gevraagd werd om in de activiteitencommissie mee te doen. Ik ging met die flow enthousiast het bestuur in.'

Elise: 'Omdat het bestuur zo leuk is blijven mensen doorgaans lang zitten. Het is ook fijn als er steeds nieuw bloed bijkomt. Dat levert nieuwe ideeën en inzichten op. Maar een beetje continuïteit is ook fijn, dus we proberen dat ook wel voor elkaar te krijgen door een goed rooster van aftreden te maken. Je zit niet langer dan drie jaar in het bestuur, maar we gaan ook niet allemaal tegelijk weg. Daarom is het fijn dat Yorick, als ervaren bestuurslid de voorzittershamer heeft overgepakt. Nieuwe mensen geven een nieuw elan.'

WE WILLEN ALLEMAAL IETS MOOIS NEER-ZETTEN

Elise: 'Vanuit dat positieve gevoel hebben we de afgelopen jaren veel aangepakt, zoals de website en de andere communicatie naar de leden. Dat was echt wel nodig. Ik mag wel zeggen dat we flink hebben geprofessionaliseerd. Én we zijn met de ASRE aan de slag gegaan om het alumniplatform verder vorm te geven. Tenslotte hebben we geoutsourcet wat kon, zodat we tijd hadden om écht te besturen en de dingen te doen waar we goed in zijn. Daarmee is de basis echt op orde gekomen.'

Yorick: 'We hebben de afgelopen anderhalf jaar met elkaar al kunnen kijken naar hoe we verder professionaliseren en ons positioneren. Ik kan daarbij goed verder bouwen op wat Elise heeft neergezet. We zijn een exclusieve vereniging. Aan de andere kant wil je ook samenwerken met andere verenigingen en de ASRE. Dat gaan we ook zeker verder doen. De exclusiviteit blijft echter een belangrijk onderdeel van onze positionering. Ons eigen MRE-netwerk is van zichzelf al heel divers. Het is echt een pluriforme club.'

Yorick: 'Dat geldt voor het bestuur ook. Dat is een pluriforme gemotiveerde club mensen uit allerlei hoeken van het vastgoed, die samen bezig zijn met iets dat leuk en nuttig is. Vergaderen en voorbereiden van activiteiten is gewoon harstikke leuk.'

EXCLUSIVITEIT BLIJFT BELANGRIJK

Elise: 'Het is een proactief bestuur. Iedereen zet zich in en we verdelen de taken goed. Hierdoor loopt alles goed. Iedereen wil iets moois neerzetten. En we proberen ook dingen uit. Een mooi voorbeeld is dat we voor de Night of the Masters, de black-tie hebben ingevoerd om het toch wat extra cachet te geven. Ach en MRE'ers, dat is toch een apart slag, actieve mensen. Het lukt ze om een studie te doen terwijl ze ondertussen ook een kind krijgen, een nieuwe hond kopen, een scheiding doormaken of carrièrestappen maken.'

Yorick: 'Het is een cliché, maar het is waar. In het bestuur maken vele handen licht werk.'

Elise: 'En door het outsourcen komen we steeds dichter bij de kern van ons werk, op de dingen waar je energie van krijgt. We vergaderen een keer per maand en dat is goed te overzien.'

Elise: 'Corona was natuurlijk een rotperiode, maar er kwam ook iets goed uit. De online-evenementen trok meer MRE'ers en soms ook mensen die we al jaren niet meer hadden gezien. Nu alles weer een beetje in een ander vaarwater terechtkomt, probeer je wat we daar hebben gezien te combineren met de nieuwe evenementen die eraan komen. Het zal ook best even zoeken zijn, nu ieders agenda weer volstroomt. Ik ben wel benieuwd naar het effect op de laatste jaargangen. Sommigen hebben veel online colleges gevolgd, geen, of maar één buitenlandse reis gedaan. De onderlinge verbinding komt minder makkelijk tot stand. Dat geeft een andere groepsdynamiek dan groepen die heel veel samen waren.'

Oud-voorzitter Elise van Pieterson

De in Houten opgegroeide oud-voorzitter Elise van Pieterson bracht haar studententijd door in Utrecht en woont inmiddels alweer twaalf jaar in Amsterdam. Elise komt uit de lichting 2015-2017. Ze is in 2018 in het bestuur gekomen als secretaris. In 2019 werd Elise voorzitter. Dat heeft ze gedurende drie jaar gedaan.

Elise werkt als projectontwikkelaar bij COD en is op dit moment voornamelijk druk met twee gebiedsontwikkelingen: Megastores in Den Haag en Hamerkop in Amsterdam Noord.

Yorick: 'Ja, en we pakken nu de draad weer op, ook met de nieuwe jaargangen. Ik zie graag een mooie mix van de oudere leden en de nieuwe garde, bij voorkeur op mooie live-events. Als we zorgen dat de combinatie van leuk en inhoudelijk zo blijft, moet dat goed gaan.'

Yorick: 'Het is mooi als de komende jaren het bestuur wel lekker blijft wisselen, nieuwe mensen hebben nieuwe ideeën.'

Elise: 'Dus als je een bestuursfunctie overweegt, bel Yorick of mij gerust om te zien wat het betekent.'

Yorick: 'Precies. Het is alsof je een nieuwe MRE-klas start, alleen zonder zoveel zwaar studiewerk. Dus alleen het sociale deel ervan.

De AAAMRE-meetlat – de conclusie

De AAAMRE-meetlat waar bestaat die uit? Wat mij betreft zijn er drie cruciale onderdelen die een echte AAMRE'er kenmerken. Je had ze bij je studie ook nodig. Het gaat om: energie, professionaliteit en collegialiteit. In het interview spatte de energie van Elise en Yorick af. Ik werd er helemaal blij van. Ik ben ook onder de indruk van de goed doordachte, professionele wijze waarop Elise het voorzitterschap op zich nam en Yorick dat nu doet. En allebei getuigen van een enorme teamgeest, netwerkgevoel en het besef dat het naast nuttig ook leuk moet zijn. Naast de AAAMRE-meetlat leggende kan ik slechts concluderen dat beiden 100% scoren op de criteria. We boffen maar met deze mensen.

Elise: 'Ik ga dat teamgevoel in het bestuur wel missen én de gezelligheid van de vergaderingen. Ik ga mijn best doen om wel goed aangehaakt te blijven. Het was niet mijn doel, maar als bestuurslid leer je heel veel mensen kennen. En iedereen in het bestuur kent wel weer een andere MRE'er die verstand heeft van een bepaald onderwerp. En door die veelvormigheid leer je ook verschillende invalshoeken van je werk nog beter kennen.'

Yorick: 'Daarom blijven de we ook de grenzen van de geijkte vastgoedthema's opzoeken en eroverheen gaan. Je zag het bij de Provada-meeting over het thema ondermijning. We keken over de grenzen van ons vakgebied heen. De MRE'ers waren er erg enthousiast over.'

Elise: 'En het blijft geweldig om elkaar weer te zien en nieuwe MRE'ers te ontmoeten. Dus kom naar de evenementen. Gebruik de vereniging om elkaar meer te zien en te blijven ontwikkelen. Het is er een geweldig platform voor.'

Voorzitter Yorick Meefout

Voorzitter Yorick Meefout is geboren en getogen in Amsterdam. Waar hij nu samen met zijn man Dennis nog steeds woont. Aan het IJ, vlak bij de ASRE. Dennis en Yorick zijn 'inbetween cats'. Yorick komt uit de lichting 2017-2019. Hij is in 2020 in het bestuur gekomen, in de activiteitencommissie. Sinds 2022 is Yorick onze voorzitter.

Yorick werkt als ontwikkelingsmanager bij Hoorne Vastgoed aan gebiedsontwikkelingen met commercieel en woningvastgoed. Momenteel in Amsterdam, Monnickendam en Zaanstad.

EEN POLITIEK VERVOLGVERHAAL

WONEN. BELANGRIJK, MAAR OOK BEGROOT?

Door Chris Pettersson

In de eerste delen van dit politieke vervolgverhaal volgden we de formatie en de plannen die uiteindelijk in een coalitieakkoord terecht zijn gekomen. Zo'n akkoord is leuk. Het is natuurlijk vooral de vraag: 'Wat komt daarvan terecht in de Rijksbegroting?'. We hebben weer een Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, nadat de onderwerpen twaalf jaar bij Binnenlandse Zaken en Infrastructuur waren ondergebracht (zie kader) en dus ook een Minister, die herhaaldelijk het nieuws haalt met zijn uitspraken, ideeën en bezoeken op locaties.

Nog even als opfrisser. In de voorbesprekingen voor het coalitieakkoord kwamen op het wonendossier steeds vier vragen terug: De eerste gaat over de bouw van woningen. Er moeten één miljoen woningen bijkomen tot 2030, is de stelling. Hoe gaan we die realiseren? Was de cruciale vraag daarbij. De tweede vraag is: Hoe houden we de woningen betaalbaar voor huurders en kopers? Hoe houden we de buurten vitaal en leefbaar? is een derde vraagstuk. Het vierde onderwerp dat veelvuldig aan de orde kwam is de verduurzaming. Hoe verduurzamen we de bestaande woningvoorraad?

Verhuurdersheffing

De verhuurderheffing wordt afgeschaft. Er wordt als tegenprestatie hiervoor een pakket maatregelen voorgesteld via de zogenaamde Nationale Prestatieafspraken. Die Nationale prestatieafspraken hebben weer effect op elk vraagstuk.

Bouwen en beschikbaarheid

In het coalitieakkoord staat het al; er moeten flink gebouwd worden. 'We versnellen de woningbouw tot rond de 100.000 woningen

NIET IN HET AKKOORD, WEL IN DE BEGROTING

per jaar.' Hiervan moet tweederde betaalbaar (zie begrippen) zijn zoals als koop als in de huur. In de Rijksbegroting is voor investeringen in betaalbare woningen in ieder geval als woningbouwimpuls € 100 miljoen beschikbaar gesteld gedurende 10 jaar. In 2022 is er al € 250 miljoen hiervoor bestemd. Het geld wordt beschikbaar gesteld aan gemeenten om sneller nieuwe woningen te kunnen bouwen (dat is een breed begrip).

De Nationale Prestatieafspraken hebben effect op dit thema. In de periode van 2022 tot en met 2030 moeten corporaties 250.000 sociale huurwoningen realiseren (bruto, dus zonder sloop van bestaande woningen meegerekend). De huidige productie is ca. 15.000 per jaar, dus dat betekent ongeveer een verdubbeling van de bouwproductie. Waar deze woningen gebouwd moeten worden en hoe de procedures voldoende snelheid hiervoor kunnen krijgen wordt via de provincies verder uitgewerkt.

Ook bouwen corporaties 50.000 middeldure woningen (eveneens bruto) in dezelfde periode. De huren zullen evenredig verdeeld worden en de prijsrange loopt van 850 tot en met 1.000 euro.

Via de woondeals die de provincies gaan sluiten met de gemeenten en de corporaties moet duidelijk worden hoeveel woningen het exact worden en waar ze terecht gaan komen. Per gemeente wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huurwoningen op het gehele woningbestand.

Voor de realisatie van 15.000 zogenaamde flexwoningen in 2023 is € 380 miljoen beschikbaar.

Om starters sneller aan een koopwoning te helpen blijft de startersvrijstelling bestaan én gaat de overdrachtsbelasting voor woningen waar men niet zelf in woont omhoog van 8% naar 10,4% per januari 2023. Hierdoor worden woningen aantrekkelijker voor starters en minder aantrekkelijk voor beleggers. Het verlaagde tarief voor kopers van 35 jaar en ouder voor eigen bewoning blijft op 2% gehandhaafd.

Betaalbaarheid

Het tweede vraagstuk, met name de betaalbaarheid van het huren loopt niet via de Rijksbegroting, maar via de woningcorporaties. Huurders met een laag inkomen krijgen vanaf 1 juli 2023 huurverlaging. Gemiddeld gaat hun huur dan met € 57 per maand omlaag. Die huurverlaging is voor huurders met een sociale huurwoning en een inkomen onder 120% van het sociaal minimum. Het gaat hierbij landelijk over ongeveer 510.000 huurders.

Deze maatregel lijkt vooral een bezuinigingsmaatregel op de huurtoeslag, omdat een lagere huur ook een lagere huurtoeslag betekent. Toch neemt het kabinet wel maatregelen om ook de huurtoeslag te verhogen. De huurtoeslag gaat vanaf januari 2023 omhoog met € 16,94 per maand. Het kabinet maakt hier jaarlijks 325 miljoen euro voor vrij.

In de Nationale Prestatieafspraken is betaalbaarheid ook een belangrijk onderwerp. In de komende drie jaar gaan corporaties de huren matigen. In plaats van een koppeling met de inflatie zullen de huren 0,5% onder de CAO-loonontwikkeling liggen. De lonen stijgen dus harder dan de huren.

Vitale en leefbare buurten

In de nationale prestatieafspraken stellen corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen beschikbaar voor het verbeteren van de leefbaarheid van wijken en sociaal beheer. Dit onderdeel is verder niet concreet uitgewerkt. De Rijksbegroting zelf bevat geen middelen op dit onderwerp.

Verduurzaming

Voor het Nationaal Isolatieprogramma komt in totaal € 300 miljoen. Dat is een meerjarig programma om woningen beter te isoleren. Het is bedoeld voor huishoudens en dus niet voor (institutionele) woningeigenaren of andere beleggers.

De realisatie van de warmtenetten, zoals die in het coalitieakkoord is opgenomen vinden we niet expliciet terug in de Rijksbegroting. Het Nationaal Isolatieprogramma kan natuurlijk wel bijdragen doordat bewoners hun huis klaar kunnen maken voor aansluiting op het warmtenet.

De Nationale Prestatieafspraken resulteren erin dat de corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Om huurders maximaal van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen voor de isolatiewerkzaamheden.

De jubelton

Ook uit het coalitieakkoord: de jubelton gaat er definitief af. Dus schenkingsvrijstelling voor de aankoop van een eigen woning wordt eerst verlaagd in 2023 en daarna afgeschaft. Vanaf 1 januari 2023 gaat de vrijstelling omlaag tot €28.947. Dit bedrag is gelijk aan de eenmalig verhoogde vrijstelling die geldt in de relatie ouders/kinderen en dat kinderen vrij mogen uitgeven. Het kabinet schaft de vrijstelling vanaf 1 januari 2024 helemaal af.

Wat staat er niet in?

Interessant is natuurlijk vooral; wat komen we niet tegen in de Rijksbegroting? Er vallen een paar zaken op.

De eerste gaat over de betaalbaarheid van het wonen. Voor bestaande sociale huurwoningen is dat via de Nationale Prestatieafspraken geregeld. Voor bestaande koopwoningen is niets terug te vinden, ook niet bij de belastingmaatregelen.

Alternatieve en coöperatieve woonvormen leken een speerpunt van het kabinet. In de Rijksbegroting zijn er geen middelen voor opgenomen. Er zal vooral gedacht worden in juridische mogelijkheden of het versoepelen van financieringen voor dergelijke initiatieven. Goedkopere grond voor dit soort woonvormen zal dan in de gemeentelijke begroting een plek moeten krijgen.

Ook het stimuleren van innovaties voor het bouwen of het prefab realiseren van woningen zijn niet gekoppeld aan een bedrag, dus kunnen alleen via andersoortige maatregelen of als bijkomstigheid van beleid (denk aan de 15.000 flexwoningen) gerealiseerd worden. Deze innovaties zijn wel weer expliciet onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda worden als het goed is ook belemmeringen voor klimaatbestendige en natuurinclusieve bouw weggenomen.

Voor het eerder geïntroduceerde en in de coalitieafspraken vastgelegde 'right to buy' zijn geen beschikbare middelen. Ook is het geen onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken.

Tenslotte missen de warmtenetten (het aanleggen van duurzame warmtenetten op wijkniveau) in financiële zin in de begroting. Minister Rob Jetten heeft inmiddels wel aangekondigd dat hij plannen heeft om wettelijk vast te leggen dat warmtenetten voor 51% in publieke handen moeten liggen. Daar zal de komende Rijksbegroting dus iets van terug te vinden moeten zijn.

Niet in het akkoord, wel in de begroting
Andersom kan ook. Niet gemeld in het coalitieakkoord, maar toch onderdeel van de begroting. Er komt een hogere leegwaarderatio op verhuurde woningen. Beleggers betalen daarmee meer belasting voor verhuurde woningen in box 3.

Niet direct in het VROM-dossier, toch effect
Uiteraard zijn er in de Rijksbegroting nog onderwerpen opgenomen, zoals de VPB, die niet direct te koppelen zijn aan het dossier op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, maar die toch effect hebben in de vastgoedwereld. Wijzigingen in bijvoorbeeld de Vennootschapsbelastingen, klimaatmaatregelen en zelfstandigenaftrek hebben invloed op ondernemers in ons vak.

Conclusie

Geruststellend is dat de meeste onderdelen van het coalitieakkoord waar geld voor nodig is in de Rijksbegroting of de Nationale Prestatieafspraken zijn terug te vinden. Waar het onderwerp nog wat onduidelijker is, zoals de innovatie of de belemmeringen voor klimaatbestendige bouw, worden deze genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin de andere onderwerpen uit dit artikel overigens ook in voorkomen.
Er is een redelijk consistente lijn van het coalitieakkoord naar de Rijksbegroting. In de volgende MasterClass pakken we het daaruit voortvloeiende politieke issue op; de Regionale Woondeals en de haken en ogen daarvan.

Ministeries voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

We kennen in Nederland een lange geschiedenis van ministeries die expliciet Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onder hun hoede hebben. De woningwet uit 1901 viel onder verantwoordelijkheid van Binnenlandse Zaken en vanaf 1918 onder het Ministerie van Arbeid. Vanaf 1937 kwam het weer terug bij Binnenlandse Zaken. In 1948 begon kwam er een Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting. Vanaf 1956 heette het Volkshuisvesting en Bouwnijverheid. Vanaf 1965 is er een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dat duurde tot en met 2010, toen het Ministerie is opgegaan in Infrastructuur (Ruimtelijke Ordening) en Binnenlandse zaken (Volkshuisvesting). Vanaf 2022 is het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening weer terug van weggeweest.

Bronnen:

- www.parlement.com en
- https://www.rijksoverheid.nl/regering/over-de-regering/kabinetten-sinds-1945 (beiden 30 oktober 2022)

Gebruikte bronnen

- https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken/wat-omvatten-de-nationale-prestatieafspraken-op-hoofdlijnen (oktober 2022)
- https://www.kabinetsformatie2021.nl/documenten/publicaties/2021/12/15/coalitieakkoord-omzien-naar-elkaar-vooruitkijken-naar-de-toekomst (oktober 2022)
- Kabinet wil warmtenetten in publieke handen brengen (nos.nl) (20 oktober 2022)
- https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda (oktober 2022)
- https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag (oktober 2022)

ZEKER 900.000 WONINGEN

ZORGEN DAT DE KENNIS OVER THEMA'S ALS ENERGIETRANSITIE VOLDOENDE OP ORDE IS

Door Sander Groot

Sander Groot MRE (jaargang 2009-2011) is voorzitter van brancheverenigingVastgoedmanagement Nederland (VGM NL). Groot maakt sinds december 2020 deel uit van het bestuur. Hij was directeur Vastgoedmanagement bij ingenieursadviesbureau Sweco en is per 1 november 2022 benoemd tot directeur Vastgoedmanagement bij de Van der Linden Groep.

Wat maakt deze benoeming interessant?

"Bijna alle professionele vastgoedmanagers in Nederland zijn lid van deze brancheverenigingVGM NL speelt een actieve rol in dossiers over wetgeving en marktontwikkelingen. Actuele thema's zijn transparantie, risico's, integriteit, deskundigheid, duurzaamheid & digitalisering. VGM NL vertegenwoordigt de leden als collectief in maatschappelijke debatten, lobbyt en is gesprekspartner van beslissers en overheden. Een voorbeeld is de actieagenda Wonen, een initiatief van veel branches rondom woningbouw om die te versnellen. Om de beroepsgroep van Vastgoed- en VvE-managers te mogen vertegenwoordigen is voor mij een waardevolle aanvulling, maar vooral een verdieping naast mijn dagelijkse werk. Het bindt, boeit en verrijkt zowel de eigen organisatie als de branche. Een aanrader, dus."

Wat is jouw ambitie voor de branche-vereniging?

"Toen ik werd gevraagd, wilde ik wel echt invloed hebben op de volledige breedte van het vakgebied. Ik wil ervoor zorgen dat de vastgoedmanager zich kwalitatief blijft ontwikkelen en zorgen dat de kennis over thema's als energietransitie voldoende op orde is. Daarmee kunnen we veel processen professionaliseren. Interactie tussen leden en andere brancheverenigingen, zoals makelaars en beleggers, is daarin cruciaal. Zo kunnen we beter en eerder anticiperen op actualiteiten, zoals de coronacrisis of stikstofregelgeving, dan alleen ad hoc. Kijken hoe we elkaar kunnen helpen en het proces kunnen versnellen."

VOORAL EEN VERDIEPING NAAST MIJN DAGELIJKSE WERK

TOEZICHTHOUDER ARQ NATIONAAL PSYCHOTRAUMA CENTRUM

Door Nicole Maarsen

Soms ontmoet je mensen die je raken met hun energie, drive en onbaatzuchtigheid. Het werkt aanstekelijk zodra je ontdekt wat hen motiveert, wat hun persoonlijke missie is. Ineens zie je overal de impact van wat ze brengen. Zo'n ontmoeting was voor mij de kennismaking met ARQ in Diemen.

ARQ is een organisatie die 24/7 zorgt voor mensen met complexe psychotraumaklachten door het leveren van screening, diagnostiek en behandeling. Door de combinatie van wetenschappelijk onderzoek, internationale kennisdeling en behandeling is er een professionele, continu lerende organisatie ontstaan. ARQ helpt om de psychosociale impact van ingrijpende gebeurtenissen te minimaliseren. Kenniscentra binnen ARQ richten zich bijvoorbeeld op de impact van oorlog, vervolging, geweld, rampen, crises, migratie en traumatische rouw op kinderen en gezinnen.

ARQ staat middenin de maatschappij en de noodzaak van dit werk is zichtbaarder dan ooit. Dan heb ik het niet alleen over de gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de vluchtelingenstroom, maar ook over de toeslagenaffaire, Covid-19, de problemen bij jeugdzorg en veel meer … Bij ARQ is de missie zo duidelijk, de mens zo centraal, dat de organisatie en alle betrokkenen zich richten op het gemeenschappelijk doel: het welzijn van de mens.

"SAMEN MAKEN WIJ DE WERELD ZORGZAMER"

Sociale en planetaire grenzen

Na mijn directierol bij Syntrus Achmea ben ik bewuster keuzes gaan maken over waar ik mijn tijd voor inzet, wat ik wil leren en waaraan ik kan bijdragen. Ik heb veel energie en ik ben intrinsiek gemotiveerd om als vastgoedsector rekening te houden met sociale en planetaire grenzen. Een zogeheten 'people & planet positive'-economie, brede welvaart. Allemaal termen gericht op een paradigmaverschuiving van een economie gericht op groei naar een economische ontwikkeling in balans met mens en natuur. In onze markt werk je dan bijvoorbeeld aan innovatie en ontwikkeling van zoveel mogelijk circulaire, energieneutrale gebouwen met aandacht voor absolute diversiteit, betaalbaarheid en community-ontwikkeling.

Aan de sociale kant worden we gedomineerd door politieke tegenstellingen, polariserend gedrag, regulering etcetera. Regelmatig verliezen wij het gemeenschappelijk doel uit het oog. De discussie vorige week in de Tweede Kamer over de vraag in welke mate wij ons verantwoordelijk voelen om statushouders of vluchtelingen ook te helpen aan een veilig onderkomen was een stuitend voorbeeld. Het gesprek voeren over de mogelijkheden in plaats van tegenstellingen is niet ieders kracht. Het is mijn ambitie om aan zo'n verbindende publiek & private werking bij te dragen. Behulpzaam daarbij is het leren van en tegelijk bijdragen aan een andere sector zoals de zorg. Ik verwacht bij ARQ veel inspiratie op te doen over wat er kan ontstaan als het gemeenschappelijk doel het welzijn van de mens is.

Iets kunnen brengen

Belangrijk in mijn keuzen is altijd dat ik iets moet kunnen brengen. Ik zet mij graag in om mensen en bedrijven te begeleiden bij verandering. ARQ zocht ondernemerschap, kennis en ervaring met publieke en private dynamiek en besluitvaardigheid in organisatieontwikkeling, professionalisering, nieuwe huisvesting en internationale ontwikkeling. Op die terreinen kan ik een bijdrage leveren.

Mijn ervaring in onze sector waarin publiek-privaat ondernemerschap en samenwerken essentieel zijn, gaat mij daarbij helpen. Ik kijk ernaar uit een steentje bij te dragen aan en geïnspireerd te raken door een onbaatzuchtige, dienende maar zeer professionele organisatie met maar één doel – het helpen van mensen met een beter, gelukkiger bestaan. Samen kunnen wij de wereld een heel klein beetje mooier, liever en zorgzamer maken.

Nicole Maarsen (jaargang 2003-2005) verliet halverwege 2021 na vier jaar de directie van Syntrus Achmea Real Estate & Finance om nieuwe uitdagingen aan te gaan. Zo werd zij mede-oprichter en strategisch adviseur van de duurzame woningbelegger Home.Earth in Kopenhagen, voorzitter van het Urban Land Institute (ULI) in Nederland en ging weer aan de slag als zelfstandig interim-bestuurder.

‘ONDERMIJNING IS EEN ZAAK VAN ONS ALLEMAAL’

Door Johannes van Bentum , beeld: Linda van der Drift

Hoe houd je rekening met onzichtbare dreigingen in de samenleving? Tijdens een ontbijtsessie bij de Provada werden 25 ASRE-alumni hierover bijgepraat door oud-inlichtingenofficier Jelle Postma en ex-NCTV-adviseur Lou Errens.

De democratie ligt onder vuur. Allerhande individuen, organisaties, partijen en staten ondergraven de democratische structuren door het heimelijk verspreiden van hun ideeën en acties om hun doelen te realiseren. Meestal maken zij daarbij gebruik van legale middelen, feitelijk dus niet strafbaar. Zij bewegen zich daarbij in het grijze gebied tussen criminaliteit – het jachtterrein van politie en het Openbaar Ministerie – en terrorisme en statelijke agressie, waarvoor landelijke inlichtingendiensten waken. “De bestrijding van dit gif is onze verantwoordelijkheid, als burger en vastgoedprofessional”, zegt Jelle Postma, oprichter en ceo van Justice for Prosperity.

“We hebben het niet over de bekende ondermijning door criminelen of Russische en Chinese cyberaanvallen”, zegt Postma tegen het publiek van zo’n 25 MRE- en MSRE-alumni. Er zijn in de vastgoedsector inmiddels allerhande checks & balances gericht op het voorkomen van witwassen, illegale prostitutie, mensenhandel en de productie van verdovende middelen. Ook de onbedoelde financiering van terrorisme wordt inmiddels door allerhande regels en systemen geblokkeerd. Maar waar gaat het dan wel om? Dat maken Postma en zijn compagnon Lou Errens duidelijk in de vorm van een korte quiz.

WE HEBBEN HET NIET OVER RUSSISCHE CYBERAANVALLEN

Harry Potter of Charles Darwin?

Postma en Errens vragen de vastgoedprofessionals waaraan zij denken bij het horen van de kreet ‘The Natural Order’. Harry Potter? Charles Darwin? Nee, het verwijst naar een gezin bestaande uit een blanke man, dito vrouw en hun kinderen – dus geen samengesteld gezin of partners van hetzelfde geslacht. The Natural Order wordt in de VS door verschillende organisaties gezien als tegenwicht voor de dreigende verdwijning van de witte mens.

Wat zou ‘Agenda Europe’ kunnen zijn? Een programma om de gevolgen van de coronapandemie te bestrijden? Een uitwisselingsprogramma voor Europese studenten? De Franse lobby om het hoofdkantoor van de Verenigde Naties te verplaatsen naar Parijs? Nee, het is geheim plan aangetroffen door Wikileaks waarin een netwerk van personen, politici en organisaties ideeën

voor de Europese samenleving op een rij zet, inclusief manieren om deze te realiseren.

Verdwenen meisjes

Zo blijkt de campagne 'Vanishing Girls' niet afkomstig van VN Women, geen actie van Interpol tegen kinderporno en geen Rode Kruis-campagne voor de opvang van Nigeriaanse meisjes ontvoerd door Boko Haram. Het is een publiekscampagne in India van een anti-abortusorganisatie uit de VS. "Natuurlijk heeft iedereen recht op zijn overtuiging, maar in deze campagnes worden jaarlijks honderden miljoenen euro's gestoken. Onder de vlag van verdwijnende meisjes, in plaats van anti-abortus. Geen probleem, zolang het democratische proces wordt gevolgd. Dit is het manipuleren van de maatschappij", stelt Errens.

Justice for Prosperity schreef onlangs een rapport met "een buslading voorbeelden" waarin de modi operandi van dergelijke organisaties wordt geanalyseerd. "Wij hebben gekeken naar de methodieken die worden ingezet om de maatschappij een bepaalde kant op te manoeuvreren, zonder dat het expliciet wordt gemaakt. Je gaat het pas zien als je het doorhebt, om met Johan Cruijf te spreken", zegt Postma. De meestal conservatieve organisaties vormen een hecht wereldwijd netwerk waarbij het bestuur van de ene club optreedt als spreker of expert bij evenementen van de ander. "Je hoeft niet lang online te peuteren om de personele relaties bloot te leggen. Het gaat daarbij vaak om bekenden uit bedrijfsleven en politiek. Ook van Nederlandse partijen als SGP en CU", vertelt Errens.

Privémeningen

"Politiek en ideologie zijn juist de dingen waarover wij het als vastgoedprofessionals onderling nooit spreken, privémeningen. Wij kijken naar regelgeving, financiële soliditeit en betrouwbaarheid", constateert voorzitter Yorick Meefout van de alumnivereniging AAAMRE. Ook hij heeft een voorbeeld uit zijn tijd bij een Amsterdamse woningcorporatie. "Bij de herontwikkeling van een wijk ontstond een plan voor een moskee met buurtactiviteiten, fietslessen voor vrouwen, koffie-uurtjes. Het geld voor de bouw kwam uit crowdfunding. Op de laatste dag stortte een Saoedische prins de ontbrekende miljoenen. Bij oplevering was het complete moskeebestuur vervangen door salafisten en worden er vooral koranlessen gegeven."

"Voor alle duidelijkheid: wij zijn niet voor het een en tegen het ander", zegt Errens. "De kopstukken van Blackstone hebben na de bestorming van het Capitool op 6 januari 2022 verklaart dat dit echt niet oké was, hoewel zij eerder door dik en dun Trump steunden. Overtuigingen spelen een rol, ook in de vastgoedsector. Deze worden belangrijker bij het maken van keuzes. Kijk naar pensioenfondsen, die investeren ook niet meer in wapenproducenten."

Wie?

Jelle Postma is oprichter en ceo van de Justice for Prosperity Foundation. Hij is voormalig inlichtingenofficier bij de AIVD,

VASTGOEDPROFESSIONALS SPREKEN NOOIT OVER IDEOLOGIE

programmamanager bij de NCTV en senior diplomaat voor de Verenigde Naties in New York. Hij is expert op het gebied van bestrijding van (digitale) ondermijning en desinformatie, terrorisme en georganiseerde criminaliteit.

Lou Errens is jurist en onderzoeker en strategisch adviseur bij de Justice for Prosperity Foundation. Zij was senior adviseur bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de NCTV en onafhankelijk adviseur voor de OVSE en VN in onder meer de Balkan, Azerbeidzjan en Rwanda. Zij is expert op het gebied van het bestrijden van terrorisme, ondermijning, social justice issues en internationale samenwerking.

Wat?

De ontbijtsessie - wie vroeg arriveerde kon nog bij de RAI parkeren - werd door de ASRE georganiseerd in samenwerking met de alumnivereningingen AAAMRE en MSREAA van respectievelijk de MRE- en MSRE-opleiding. De ASRE organiseert elk jaar vrijwel maandelijks allerhande activiteiten met als doelen kennisoverdracht en de versterking van het netwerk van de alumni binnen de vastgoedsector. Daarmee is het - veelal declarabele, maar altijd aftrekbare - lidmaatschap een nuttige én aangename investering in de toekomst.

INFLATIE, WEER EENS WAT ANDERS DAN CORONA

Door Cornélie Arnouts

De afgelopen jaren hadden we het in huurland vooral over de impact van corona en de juridische gevolgen voor lopende (en nieuwe) huurovereenkomsten. Met de uitspraak van de Hoge Raad op 24 december 2021 is er meer duidelijkheid gekomen (ECLI:NL:2021:1974). Dat neemt niet weg dat er nog steeds wordt geprocedeerd over de toepassing van dit arrest in de praktijk, maar over het algemeen kunnen de meeste verhuurders en huurders er wel mee uit de voeten. Overigens beperkte deze discussie zich tot het bedrijfsruimterecht.

Ten aanzien van contracten voor tijdelijke woonruimte gold immers een tijdelijke verlengingsmogelijkheid, zodat huurders van woonruimte niet midden in de pandemie op straat kwamen te staan. Dankzij de vaccinaties en/of immuniteit is corona niet meer zo'n hot topic. Wat is ervoor in de plaats gekomen?

Inflatie, het gaat er bijna dagelijks over. Op het nieuws, in de krant, in Europa en dus ook in huurland. Op dit moment maken veel huurders zich druk om contractueel overeengekomen indexeringsafspraken in (lopende) huurovereenkomsten, waar de inflatie duidelijk van zich laat horen. In het bedrijfsruimterecht is er geen wettelijke regeling voor indexatie van de huurprijs. In die zin doet indexatie denken aan servicekosten, want ook daar is bij bedrijfsruimterecht geen wettelijke basis voor. Dit in tegenstelling tot het woonruimterecht. Hoe zit het daar qua indexatie?

Woonruimte

Bij woonruimte maken we onderscheid tussen de 'vrije' sector en de 'sociale' sector. Tot voorkort kon je bij woonruimte in de vrije sector zelf bepalen of en met hoeveel de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd. Per 1 mei 2021 is op grond van een wetswijziging voor een periode van drie jaar de indexering van geliberaliseerde huurovereenkomst gemaximeerd tot het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) + 1%. Voor 2022 betekent dat 2,3% inflatie + 1% = 3%. Door de forse inflatie is het niet uitgesloten dat er een verdere inperking komt.

Voor woonruimte met een gereguleerde huurprijs ('sociale' verhuur) worden jaarlijks door de overheid percentages aangegeven voor huurverhoging, naast regels voor scheefwoners. Voor sociale huurwoningen gold een huurbevriezing tot 1 juli 2022. De meeste huurders van een sociale huurwoning hebben vanaf juli 2022 een huurverhoging gekregen van maximaal 2,3%, het gaat dan om de maandhuur die niet afhankelijk is van het inkomen. Voor de goede orde, de maandhuur mag bij sociale huurwoningen niet boven de maximale huurprijsgrens van de woning komen. De maximale huurprijsgrens wordt bepaald door het woningwaarderingsstelsel.

Voor huurverhoging die wel afhankelijk is van het inkomen over 2020 verwijs ik naar onderstaand schema (van de rijksoverheid):

Bedrijfsruimte

In het bedrijfsruimterecht worden huurders momenteel met veel hogere indexatiepercentages geconfronteerd dan in het woonruimterecht. Overigens lopen verhuurders ook tegen uitdagingen aan als stijgende financieringslasten en eventuele duurzaamheidsmaatregelen, maar daar gaat dit artikel niet over.

De meeste contracten voor bedrijfsruimte zullen gebaseerd zijn op het standaard ROZ-model, waarin is vastgelegd dat de huur jaarlijks zal worden geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De CPI geeft het prijsverloop weer van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door Nederlandse huishoudens. Energie levert momenteel een belangrijke bijdrage aan de totale inflatie.

Niet alleen werkt indexatie door in de huurprijs, ook stijgen door de uitdagingen op de energiemarkt de servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratiekosten flink. Daarnaast kan een sterk gestegen huurprijs ook de waarborgsom of bankgarantie beïnvloeden,

HUURVERHOGING AFHANKELIJK VAN HET INKOMEN OVER 2020

Huishouden van 1 persoon	Huishouden van 1 persoon	Maximale huurverhoging per 1 juli 2022
Inkomen tot € 47.948	Inkomen tot € 55.486	• 2,3% voor huren vanaf € 300 • € 25 als de huur onder de € 300 is
Inkomen tussen € 47.948 en € 56.527	Inkomen tussen € 55.486 en € 75.369	• € 50
Inkomen hoger dan € 56.527	Inkomen hoger dan € 75.369	• € 100

OORZAKEN VAN DE FORSE PRIJSSTIJGINGEN, ZOALS DE OORLOG IN OEKRAÏNE ZIJN WEL DEGELIJK ONVOORZIEN

als partijen hebben afgesproken die te zullen ophogen. Huurders krijgen het er op dit moment dus flink van langs.

Idealiter komen partijen in goed overleg tot een oplossing, het kan dan ook gaan om tijdelijke maatregelen. Het zijn uitzonderlijke tijden en die vragen soms om maatwerk. Mocht overleg tot niets leiden, dan biedt het huurrecht helaas geen oplossing. Huurder zal dan moeten terugvallen op algemene beginselen uit het contractenrecht. Of een beroep op onvoorziene omstandigheden zal slagen, is de vraag. In de meeste contracten zijn immers expliciete afspraken gemaakt over indexatie. Al kun je wel betogen dat de oorzaken van de forse prijsstijgingen, zoals de oorlog in Oekraïne, wel degelijk onvoorzien waren.

Andere beginselen waaraan je kunt denken is een beroep op de redelijkheid en billijkheid en/of overmacht. Ook al is van dat laatste niet snel sprake. De redelijkheid en billijkheid kun je gebruiken om een contract in te perken, aan te vullen of uit te leggen. Tijdens de pandemie hoorden we veelvuldig 'share the pain', mogelijk dat je dat nu opnieuw gaat horen.

Voor nieuwe contracten is in ieder geval het advies om een maximering of een staffel overeen te komen en om allicht aan te haken bij een ander indexcijfer. Te denken valt aan het kerninflatiecijfer ('core'). Het kerninflatiecijfer is een inflatiecijfer waarbij geen rekening wordt gehouden met productcategorieën waarvan de prijzen sterk kunnen schommelen, zoals energie en agrarische producten (voedsel). Omdat het kerninflatiecijfer als maat voor de inflatie stabieler is dan de CPI, geeft het in die zin een beter zicht op de algemene ontwikkeling van het prijspeil. Ook het kerninflatiecijfer wordt, net als het normale indexcijfer, elke maand door het CBS berekend. Het verschil tussen inflatie en kerninflatie is momenteel aanzienlijk. Bij de toepassing van dit indexcijfer lijkt dus geen sprake te zijn van een dubbeltelling voor de huurder. Verder kan worden gedacht aan een maximering van de administratiekosten, of energiekosten daarvan uit te sluiten.

Corona

Al met al zullen de jaarlijkse indexeringen in het bedrijfsruimteland de gemoederen voorlopig nog wel even bezighouden. Ook zijn er hier en daar nog wel wat corona-uitspraken te verwachten.

In dat verband wil ik niet onvermeld laten dat in de zaak die tot het arrest van de Hoge Raad leidde, de lagere rechter onlangs heeft bepaald dat een tussenhuurder - of beter gezegd: onderverhuurder, in casu Heineken, geen aanspraak kan maken op een huurkorting wegens onvoorziene omstandigheden omdat Heineken niet direct afhankelijk is van het publiek (ECLI:NL:RBLIM:2022:7132). Aangezien veel bierbrouwerijen als onderverhuurder fungeren en ook veel franchiseformules zo werken, is vast en zeker het laatste woord hierover nog niet gezegd.

En zo eindig ik dus toch nog met wat corona…

Cornélie Arnouts MRE MRICS,
vastgoedadvocaat Dentons

WOOD FOR THOUGHT: BEPRIJZING VAN CO_2-OPSLAG BIJ WONING-ONTWIKKELINGEN

Door Joost Blankendaal en Wim van der Post

KOOLDIOXIDE-UITSTOOT VASTGOED

Door te bouwen met 'biobased bouwmaterialen´ zoals hout in plaats van beton kan de productie van vastgoed fungeren als kooldioxide-opslag. Materialen als beton, staal en plastics hebben door de energierijke productie een relatief hoge kooldioxide-uitstoot (United Nations, 2018). Daarentegen kunnen 'Biobased' bouwmaterialen - na aftrek van kooldioxide-uitstoot als gevolg van zagen, drogen, fabricage, transport en installatie - over een levenscyclus van 100 jaar per saldo juist kooldioxide opslaan.

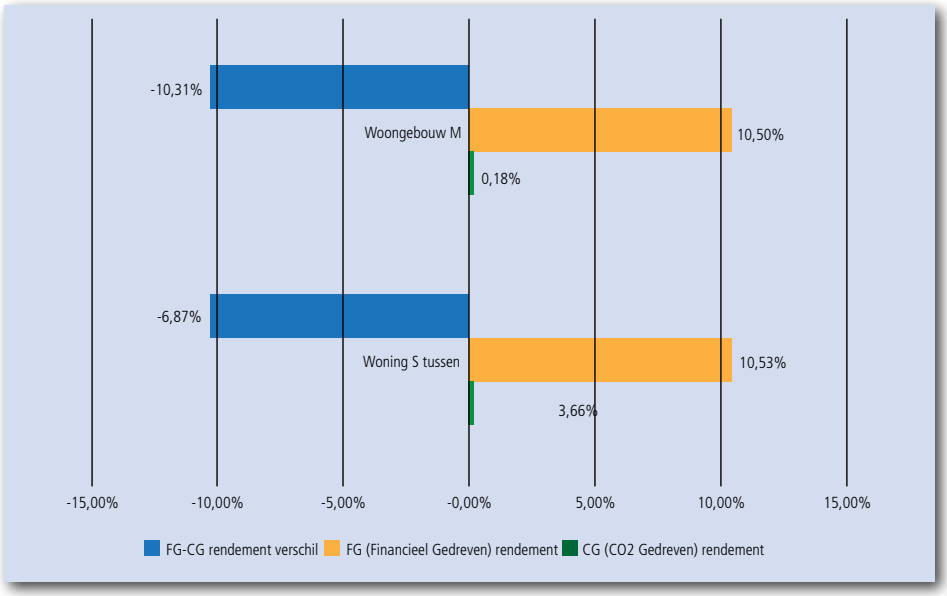
Omdat de kooldioxide-uitstoot van bouwmaterialen circa 11% van de totale mondiale kooldioxide-uitstoot van vastgoed uitmaakt, heeft biobased bouwen een grote potentiële impact (One Click LCA, 2021). Op dit moment wordt de opslag van kooldioxide per saldo echter niet meegewogen in de wettelijke toetsing van de milieuprestatie van vastgoed in Nederland. De MPG (Mileuprestatie Gebouwen) is namelijk alleen gebaseerd op de kooldioxide-uitstoot van de gebruikte bouwmaterialen en niet op de opslag. Daarmee is sprake van een geïnstitutionaliseerd marktfalen omdat de klimaatbaten van hout genegeerd worden. Joost Blankendaal levert in zijn MSRE scriptie een eerste inzicht in het effect van de beprijzing van uitstoot en opslag van kooldioxide op het rendement van residentieel vastgoed in de Nederlandse bebouwde omgeving (Blankendaal, 2022 – zie vastgoedbibliotheek.nl voor de volledige scriptie).

Resultaten analyses

In het onderzoek wordt de invloed van een behoudende kooldioxideprijs van €800/ tCO2 op de financiële business case van twee fictieve residentiele ´BENG referentiegebouwen´ berekend: een appartementengebouw (Woongebouw M) en een tussenwoning (Woning S tussen). In het geïntegreerde financiële model wordt het verschil gehanteerd tussen casco typologie 'beton' en 'CLT'.

Op basis van een kooldioxideprijs van €800 is het effect van kooldioxidebeprijzing op het financiële rendement voor 'Woongebouw M' -10,31% en voor 'Woning S tussen' -6,87% (Zie figuur 1).

Als vervolgens op basis van een gevoeligheidsanalyse het effect van verschillende kooldioxide-(prijs)niveaus wordt geanalyseerd dan kan voor beide vastgoedobjecten geconcludeerd worden dat bij een kooldioxideprijs van €50 biobased bouwen niet financieel efficiënt is voor vastgoedontwikkelaars. Maar een kooldioxideprijs van €800 beïnvloedt het rendement voor 65-98%. Als gericht gezocht wordt naar een kooldioxideprijs die het rendement specifiek halveert, dan resulteert dat in een kooldioxideprijs van respectievelijk €407 voor 'Woongebouw M' en €609 voor 'Woning S tussen'. Daaruit kan geconcludeerd worden dat duurzaam bouwen met biobased bouwmaterialen voor het appartementencomplex sneller kostenefficiënt is. Een verlaging van het kooldioxidesaldo (middels verlaging van kooldioxide-uitstoot dan wel verhoging van kooldioxide-opslag) bij vastgoedontwikkelingsprojecten heeft in financiële zin echter wel beperkingen. Er is vandaag de dag nog sprake van een omslagpunt, waarbij een verlaging in kooldioxidesaldo leidt tot hogere bouwkosten. Daarmee ontstaat een extra onafhankelijke variabele, die tegelijkertijd aantoont dat de zowel de implementatie van kooldioxide innovaties voor het verlagen van de uitstoot als



Figuur 1. Effect CO_2-beprijzing bij CO_2-prijs€800 Bron: Blankendaal, 2022

DE OVERHEID MOET HET BENADELEN VAN BIOBASED BOUWMATERIALEN OPHEFFEN

kooldioxidebeprijzing voor duurzamer bouwen potentieel tot significante effecten kan leiden.

Conclusies

De conclusies tonen aan dat de overheid het benadelen van biobased bouwmaterialen in de MPG zo spoedig mogelijk moet opheffen. Mede gezien het feit dat in oktober 2022 de provinciale woningbouwafspraken optellen tot de productie van 900.000 woningen tot 2030, er ligt een actuele en korte termijn noodzaak om essentiële stappen te zetten naar een meer duurzame gebouwde omgeving. Biobased bouwen zou een groot gedeelte van deze productie moeten dragen. Met een realistisch MPG zijn hiervoor financieel economisch in elk geval geen belemmeringen. Dit kan, naast het meewegen van de werkelijke maatschappelijke kosten die bij de productie van vastgoed tot stand komen, een belangrijke aanjager zijn voor daadwerkelijke opschaling van biobased bouwen. Een andere interventie om ontwikkelaars tot effectieve gedragswijzigingen te stimuleren is de invoering van een kooldioxide afhankelijke grondprijs dan wel door kooldioxide-opslag een significant onderdeel te maken van tendercriteria bij de uitgifte van gemeentelijke gronden. Door kooldioxide-opslag te erkennen zal een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beperken van de kooldioxide-uitstoot bij de productie van vastgoed.

Daarnaast toont de actuele praktijk aan dat beschikbaarheid en prijs bij de uiteindelijke keuze van bouwmaterialen in relatie tot de kooldioxide-impact een belangrijke rol zullen gaan spelen. De effecten van de oorlog in Oekraïne en stijgende energieprijzen heeft dit belang nog eens extra bevestigd. Het omslagpunt kan echter ook kansen bieden indien kooldioxide intensieve bouwmaterialen sterker in prijs stijgen ten opzichte van kooldioxide-arme biobased bouwmaterialen.

Zeker is dat de praktijk dit onderzoek meer dan ondersteunt. M.J. de Nijs en Zonen, waar Joost Blankendaal werkzaam is als Projectontwikkelaar, is op dit moment werkzaam aan het grootste houtbouw woningproject van Europa - www.woneninwoodstone.nl -.

PETER VAN GOOL NEEMT AFSCHEID ALS HOOGLERAAR VASTGOEDECONOMIE

Door Johannes van Bentum, beeld: Christina Chouchena

Met een afscheidscollege in de Lutherse Kerk aan het Spui in Amsterdam op 21 juni 2022 heeft professor dr. Peter van Gool afscheid genomen van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) als bijzonder hoogleraar Vastgoedeconomie. Aanleiding is het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

"Het is niet zijn eerste afscheid", zegt directeur Leo Uittenbogaard van de ASRE. "Door de achtereenvolgende lockdowns is er meer sprake geweest van een afscheidstournee, met dit afscheidscollege als slot." Van Gool kwam eind vorige eeuw bij de ASRE, eerst als docent, vervolgens als fellow en sinds 2003 als bijzonder hoogleraar Vastgoedeconomie.

Van Gool startte zijn loopbaan in 1979 bij De Nederlandsche Bank, waar hij zijn promotieonderzoek deed. Hij werkte vervolgens bij winkelbelegger Wereldhave en woningcorporatie Woonbron om vervolgens hoofd Onroerend Goed te worden bij SPF Beheer, de pensioenbelegger van onder andere het Spoorwegpensioenfonds. "Van Gool is de vleesgeworden brug tussen wetenschap en de praktijk", prees Uittenbogaard de scheidend hoogleraar.

HIJ ONTHOUDT ALLE PERSOONLIJKE OMSTANDIGHEDEN VAN MENSEN OM ZICH HEEN

Atypische hoogleraar

Als collega was Van Gool volgens Uittenbogaard een atypische wetenschapper. "Hij was zwaar van de inhoud, maar onthield tegelijkertijd alle persoonlijke omstandigheden van de mensen om hem heen, tot aan de ouders van zijn studenten aan toe. Het vakgebied van de Vastgoedeconomie staat als een huis. Het is inmiddels zo uitgebreid dat het nauwelijks meer door één persoon is te behappen. Het vakgebied biedt nu ruimte aan meerdere specialisaties."

De kennis van het vakgebied die Van Gool in zijn carrière opdeed, heeft hij samengebracht in het studieboek 'Onroerend goed als belegging', waarvan in augustus 2020 de geheel herziene 6e druk verscheen. "Dat kun je toch wel zijn levenswerk noemen", zegt ASRE-directeur Uittenbogaard. "De impact van zijn werk als hoogleraar bestaat natuurlijk ook uit de duizenden ASRE-alumni die op basis van zijn colleges dagelijks investeringsbeslissingen nemen over de inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving en die daarmee bepalen hoe Nederland functioneert en eruitziet."

De bevriende hoogleraar Dame Sally Davies was voor het afscheidscollege overgekomen uit Engeland

Krokodillentranen

In zijn afscheidscollege 'Krokodillentranen in het woningdossier' behandelt Van Gool de wooncrisis en het woonprotest. Hij constateert dat de

De pedel regelt het verkeer tijdens het afscheidscollege

MEDIA EN POLITIEK LEGGEN DE SCHULD BIJ BELEGGERS

politiek meer belang heeft bij het pamperen van de insiders – de zittende bewoners – dan het oplossen van de problemen van de outsiders, de woningzoekenden. De kans dat overheidsbeleid bijdraagt aan het slagvaardig oplossen van het woningtekort is volgens hem daarmee klein.

Samenvatting 'Krokodillentranen en het woningdossier'

De woningprijzen in Nederland zijn sterk gestegen, net als overigens in andere landen. Onder andere starters en huishoudens tot twee keer modaal kunnen in Nederland zonder hulp geen woning kopen. Door lange wachtlijsten is ook een sociale huurwoning onbereikbaar. Deze groepen hebben last van de sterk gestegen woninghuren, terwijl zittende huurders juist uit de wind werden gehouden door huurbevriezingen en -aftoppingen.

Media en politiek leggen de schuld hiervan bij particuliere beleggers, de hypotheekrenteaftrek, het woningtekort en taxateurs en makelaars die de prijzen opdrijven. De problemen worden in werkelijkheid veroorzaakt door het monetaire beleid, de rentedaling, de ruime leencapaciteit, het populistische overheidsbeleid en het beperkt bijbouwen ten opzichte van de bevolkingsgroei.

Particuliere beleggers

Om het tij te keren pakt de regering nu particuliere beleggers aan. De maatregelen blijven echter hangen in symptoombestrijding, het herverdelen van schaarste en het vervangen van het marktmechanisme door overheidsregulering. Meer woningen komen er daardoor per saldo niet bij.

Zelfbewoningsplicht in de koopsector en huurprijsregulering in het middenhuursegment ogen sympathiek. Maar een gereguleerde huur ónder de markthuur zal ook in de middeldure huursector leiden tot wachtlijsten, toewijzingsvraagstukken en uiteindelijk tot een kleiner aanbod van huurwoningen. Dan zijn huurstarters ook in de middeldure huursector de klos.

Scheefwoners subsidiëren

Waarom moeten eigenlijk gepensioneerden die via hun pensioenfonds in middenhuurwoningen beleggen en andere beleggers scheefwoners subsidiëren? Dat kan de overheid makkelijker zelf doen door huurtoeslaggrenzen op te trekken. Natuurlijk moeten mistanden in de particuliere verhuur worden aangepakt, maar door bezuinigingen kunnen gemeentelijke pandjesbrigades het werk nu al niet aan.
Wie moet dan straks het nieuwe beleid gaan uitvoeren?

De oplossing van de wooncrisis ligt in het aanpakken van de wérkelijke oorzaken ervan. Monetaire verkrapping – in plaats van de verruiming van de afgelopen jaren - en de sterke hypotheekrentestijging leveren nu al een bijdrage aan de oplossing, dankzij de oplopende inflatie door de oorlog in Oekraïne. Deze rentestijging neemt particuliere beleggers de wind uit de zeilen.

Van Gools vrouw Diduïne speldt de eerder ontvangen ridderorde op

Averechts overheidsbeleid

Politiek gevoelig ligt het afschaffen van prijsopdrijvende regelingen, als de hypotheekrenteaftrek, de ruime LTV-grenzen - nu 100% - en het toestaan van aflossingsvrije hypotheken. Dit averechts werkend overheidsbeleid moet versneld worden teruggedraaid.

Nog belangrijker is het bijbouwen van woningen - ook in de sociale sector - en het terugdringen van de wachttijden voor sociale huur. Dat vraagt meer ruimte voor corporaties en scherpere keuzes, waaronder het voorrang geven aan nieuwbouw boven de belangen van zittende bewoners, milieu of landbouw.

Politieke moed

Ook zou er een doelmatiger beheer van de sociale huursector moeten komen, ten gunste van woningzoekenden met lagere inkomens en ten nadele van zittende huurders in de sociale sector met een ruim inkomen of vermogen. Kies liever voor een inkomensafhankelijke huur, dan een inkomensafhankelijke huurverhóging. Het vraagt echter veel politieke moed te kiezen voor de belangen van de outsiders – woningzoekenden - in plaats van die van de voor politici zo belangrijke insiders, de zittende bewoners.

'Bitterballenkunde'

Hoogleraar Real Estate Analytics Marc Francke van de Universiteit van Amsterdam haalde herinneringen op aan zijn kamergenoot aan de universiteit, die het gedeelde kantoor alleen gebruikte om er zijn spullen te parkeren tijdens colleges. Studenten noemde Van Gools vak Vastgoedkunde vaak 'bitterballenkunde', een verwijzing naar de excursies die hij voor studenten organiseerde, die steevast werden afgesloten met een hapje en een drankje. Ook

citeerde hij uit Van Gools inaugurele rede waarin hij bij zijn aanstelling in 2003 wees op de onevenwichtigheden in de vastgoedmarkt: een overschot aan kantoren en een nijpend tekort aan sociale huurwoningen. "Er is in al die jaren dus eigenlijk weinig veranderd", constateerde Francke.

Van Gool werd in juni 2018 benoemd tot ridder in de Orde van Oranje-Nassau. De Amsterdamse locoburgemeester Udo Kock roemde bij die gelegenheid van Gools inspanningen voor de vastgoedsector als hoogleraar, hoofd onroerend goed bij SPF Beheer en initiatiefnemer en bestuurslid van vastgoedtransactiedatabase Stivad.

Oeuvreprijs Vastgoedmarkt

De vaktitel Vastgoedmarkt reikte Van Gool eind 2021 de oeuvreprijs uit voor zijn bijdrage aan de Nederlandse vastgoedsector. 'Toegankelijk', 'transparant' en 'enorm toegewijd', schreven juryleden Dirk Rompelman en Ruud de Wit. "Van Gool mag terugkijken op een indrukwekkende carrière. Hij heeft zich bovendien als hoogleraar altijd ingezet voor de professionalisering van de sector door het gat tussen de praktijk en de wetenschap te verkleinen", aldus de jury.

Als emeritus-hoogleraar blijft Van Gool zich inspannen voor de vastgoedsector, onder andere als voorzitter van de Centrale Raad van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Daarnaast treedt hij op als expert bij juridische vastgoedvraagstukken, onder andere op het gebied van erfpacht.

‘SCHRAPPEN NEDERLANDSE REIT LEIDT TOT GROTE ONZEKERHEID’

door Johannes van Bentum en Jos Wetters

Met de botte bijl wordt op 1 januari 2024 een eind gemaakt aan de fiscale beleggingsinstelling in de vastgoedsector. Vooral het beursgenoteerde vastgoed lijkt te worden getroffen, de overige vastgoedbeleggers kunnen uitwijken naar andere structuren. Toch zijn er effecten die de hele vastgoedsector midscheeps kunnen raken.

Volledig overrompeld. Zo voelden bestuurders van beursgenoteerde vastgoedfondsen zich op Prinsjesdag toen er onverwacht zes regeltjes tekst in de Miljoenennota opdoken die aankondigden dat op 1 januari 2024 fiscale beleggingsinstellingen - ook wel FBI’s - niet langer mogen beleggen in vastgoed. Dat verbod heeft verstrekkende gevolgen voor àlle beleggers in vastgoed, stellen ceo Reinier Walta van Vastned en manager Tax Marco Groen van Wereldhave in een gesprek met MasterClass.

Voor jullie losbranden, wat is een FBI ook alweer?

De fiscale beleggingsinstelling is sinds 1969 verankerd in de belastingwet. Het is de Nederlandse variant op de internationaal bekende Real Estate Investment Trust, ook wel REIT. Deze bijzondere vennootschappen zijn in het leven geroepen om collectieve beleggingen in vastgoed mogelijk te maken en tegelijkertijd te voorkomen dat er dubbele belasting op het rendement wordt geheven. Zo draagt de

HET RIJK WIL HET LEK DICHTEN

Manager Tax Marco Groen van Wereldhave

FBI geen vennootschapsbelasting af - officieel geldt er een nulprocentstarief - maar houdt dividendbelasting in op de uitdeling aan de aandeelhouders en wel binnen acht maanden na afloop van het boekjaar. Aandeelhouders kunnen die ingehouden belasting verrekenen met de rest van hun belastingverplichtingen. Daarmee wordt voorkomen dat zij een andere fiscale positie hebben dan wanneer zij rechtstreeks in vastgoed zouden investeren. "Fiscale neutraliteit is het toverwoord", legt financieel expert Groen uit.

De FBI verdwijnt niet, maar mag vanaf 2024 niet langer beleggen in vastgoed?

Wanneer een FBI belegt in aandelen, verandert er helemaal niets. Het gaat alleen om FBI's die beleggen in vastgoed. Maar waarom worden juist deze FBI's door het kabinet op de korrel genomen? "De vastgoed-FBI is het ministerie van Financiën al langer een doorn in het oog", zegt Groen. Oorzaak is een rechtszaak die een Duitse belegger heeft aangespannen om af te dwingen dat deze óók gebruik kan maken van de FBI-status. "De Hoge Raad moet zich daarover nog definitief uitspreken. Maar het ministerie van Financiën wil het lek dichten en heeft er is er niet van overtuigd dat de staat in deze zaak in het gelijk wordt gesteld", weet Groen. Dat zou ertoe leiden dat er vastgoedinkomsten onbelast weglekken naar het buitenland. Er zouden FBI's ontstaan die niet aan de Nederlandse dividendbelasting zijn onderworpen. Om in één keer van alle gezeur af te zijn, heeft staatssecretaris Marnix van Rij besloten vastgoed uit te sluiten van de FBI.

CEO Reinier Walta van Vastned

Maar kan zo'n belastinglek dan niet worden gedicht?

Jazeker, dat kan. Sterker, het ministerie van Financiën heeft het onderzoeksbureau SEO opdracht gegeven alle mogelijkheden daartoe te onderzoeken en te beoordelen. Het rapport hierover is in de zomer gepresenteerd. "Wij waren best tevreden", zegt Walta. "SEO concludeert dat het belastinglek met gerichte maatregelen kan worden gedicht." Het stuk staat op de rol om in de Tweede Kamer te worden besproken op 25 januari 2023. Toch is Walta er niet gerust op dat de Tweede Kamer kiest voor het alsnog repareren van de FBI-regelgeving. "Het is heel jammer dat die bespreking wordt ingeleid door de staatssecretaris. Die heeft het probleem naar zijn eigen idee al opgelost: door vastgoed uit de FBI te halen."

Maar wat is daarvoor dan zijn argument?

Het kabinet presenteerde in augustus 2022 een uitgebreid pakket koopkrachtmaatregelen. Daarvoor moet natuurlijk de budgettaire dekking worden gevonden. De methode daarvoor is die van de zogeheten bouwstenennota: elk ministerie draagt ideeën aan voor maatregelen die het Rijk extra inkomsten opleveren. Bij elke maatregel hoort een bedrag, het zogeheten fiche. Het schrappen van vastgoed uit de FBI levert volgens de ambtenaren van het ministerie van Financiën extra inkomsten van 50 miljoen euro op doordat vastgoed-FBI's vanaf 2024 vennootschapsbelasting betalen.

En klopt dat bedrag?

"We hebben Financiën verschillende keren gevraagd hoe zij aan dat bedrag komen. In onze berekeningen komen wij bij lange na niet op vijftig miljoen euro", zegt Groen. Voor het beursgenoteerde vastgoed is het slechts een fractie daarvan, weet Walta. "Wat de vraag oproept waarom de overheid de vastgoedsector zo'n schade wil toebrengen. Als je er zo weinig aan overhoudt …"

Wat zou het voor de vastgoedsector betekenen, als Van Rij doorzet?

Het zou Vastned tussen de vijf en tien procent van het directe resultaat kosten, Wereldhave becijfert het nadeel op zo'n vier tot vijf miljoen euro. Maar daar komt volgens Groen en Walta nog van alles bij. Walta: "Tachtig landen ter wereld kennen een REIT-regime. Nederland was één van de eerste en zet daar als eerste een streep doorheen. Dat betekent dat er binnen Europa geen level playing field meer is. Investeren in Nederlands vastgoed wordt minder aantrekkelijk. Dan gaat de overdrachtsbelasting ook nog eens naar 10,4 procent. De vastgoedwaarderingen moeten hier flink omlaag, voor we internationale beleggers weer hetzelfde rendement kunnen bieden als andere Europese landen."

Dus de drempel om te investeren in Nederlands vastgoed wordt hoger?

Walta vreest dat vastgoedinvesteerders worden teruggeworpen op de oude cv-structuren. "Daar kleven veel nadelen aan, vooral op het terrein van transparantie. Dat weten wij uit het verleden. Als je de FBI afsluit, worden mensen toch weer creatief … Terwijl

we juist nu grote stappen moeten maken om onze portefeuilles energie-efficiënt te maken. Als wij meer belasting moeten betalen, blijft daar minder geld voor over. Je kunt je euro maar één keer uitgeven."

Wat zou de overheid moeten doen?

Groen en Walta zijn het erover eens: plak een pleister op het belastinglek en houdt de FBI-status voor vastgoedinvesteerders overeind. Walta: "Aanvankelijk hebben wij ons sterk gemaakt voor de introductie van een echt REIT-regime in Nederland. Voorbeelden daarvan zijn binnen Europa ruim voor handen. Die voldoen alle aan de Europese regels." Klinkt eenvoudig. Maar waarom kiest het ministerie daar dan niet voor? "Het is een kwestie van prioriteiten en politieke wil. Het staat de komende vijf jaar niet op de agenda bij het ministerie van Financiën. Die hebben al genoeg op hun bordje, dit kan er niet bij", zegt Groen.

Waar komt die weerstand vandaan?

Groen en Walta hebben er nooit een vinger achter kunnen krijgen. "Wij kregen vooral het gevoel dat het ministerie druk is met andere dingen", vertelt Groen. "Het beursgenoteerde vastgoed is geen grote sector, niet-beursgenoteerde beleggers kunnen wel andere structuren vinden", relativeert Walta het belang vanuit overheidsperspectief. "Daarnaast vragen politieke partijen zich af voor wie dit regime er eigenlijk is: 'Hoe kan het zijn dat je in vastgoed kunt beleggen, zonder dat er belasting wordt geheven?' Niet wetend dat er op het niveau van de belegger wèl belasting wordt betaald."

En vastgoed zit sowieso in de hoek waar de klappen vallen?

Het bestrijden van misbruik van regels en belastingontduiking is de afgelopen jaren politiek heel erg hip geworden, constateert Groen. Walta: "Vroeger konden belastingadviseurs de mooiste constructies optuigen. Dat is niet meer. Nu heb je discussie over de minimale belastingdruk voor multinationals. Vennootschapsbelasting tegen het nulprocentstarief - zoals dat voor FBI's geldt - ligt dan niet lekker."

Hoe zullen beursgenoteerde fondsen zich herstructureren?

Dat is een probleem, zeggen Groen en Walta. Zij hebben geen idee van de stappen die zij nu zouden moeten zetten om de schade te beperken. Het enige dat zij weten staat in die zes regeltjes over het schrappen van de FBI voor vastgoedbeleggers in de Miljoenennota. "Hoe het er uiteindelijk uit zal zien, wordt geregeld in het belastingplan 2024, dat in september 2023 wordt gepresenteerd. Dan hebben we nog drie maanden om iets te regelen. Er zullen ook 'flankerende maatregelen' komen, maar daarover weten wij ook nog niets", zegt Walta.

Zijn er verder nog gevolgen om rekening mee te houden?

Ja, die zijn er zeker, weten Groen en Walta. Groen: "In onze financieringen gaan banken ervan uit dat wij een FBI zijn en dat ook blijven. Wat wij niet willen, is dat bankiers op 2 januari 2024 bij ons aankloppen en hun geld terugeisen. Daarmee hebben

EEN NULPROCENTSTARIEF LIGT NIET LEKKER

wij Financiën geconfronteerd. Maar in Den Haag is het ook niet helder wat dit precies zou kunnen betekenen." In het ergste geval zou het Nederlandse beursgenoteerde vastgoed in handen kunnen vallen van opportunistische buitenlandse beleggers uit een belastingparadijs. Dan is Nederland volgens Groen en Walta pas echt slecht af, omdat voor zo'n belegger voor rendement op korte termijn gaat en niet naar maatschappelijke impact kijkt. Daarnaast zijn er nog gevolgen voor het niet-beursgenoteerde vastgoed. "Als voor pensioenfondsen de FBI wegvalt en zij een fiscaal transparante entiteit worden, is zo'n pensioenfonds plots overwogen in vastgoed. Dat moet nog goed worden uitgezocht, maar het geeft ons de hoop dat wij op politiek vlak nog wel iets hebben om over te praten."

Hoe ziet jullie aanvalsplan eruit?

Het verzet tegen het schrappen van de FBI voor vastgoed wordt gecoördineerd vanuit de vereniging van beursgenoteerde FBI's en de Vereniging van institutionele beleggers in Nederland IVBN. "We zorgen dat wij aan tafel komen bij het ministerie en praten met politiek", zegt Walta. "We moeten kijken of wij dit nog van tafel kunnen krijgen. Het is de vraag of die budgettaire dekking waarmee wordt geschermd er echt wel is." Bij het ministerie praten de beleggers vooral over het verzachten van de pijn, vertelt Groen. Politieke besluiten worden daar niet genomen. "Daarvoor moeten wij bij de staatssecretaris zijn. Bij hem komen wij zeker ook aan tafel. Er is een reden dat vastgoed-FBI's bestaan, stelt Walta. "En dat is niet om zo weinig mogelijk belasting te betalen, maar om collectieve beleggingen in vastgoed op een veilige manier mogelijk te maken en te stimuleren. Dat hebben ze in bijna alle Europese landen al heel lang en heel goed begrepen en daar zal de politiek de bestaande en succesvolle fiscaal transparante REIT structuren daarom niet om oneigenlijke redenen opofferen. Dat zullen we blijven herhalen."

DE OVERSTAP

Door Johannes van Bentum

Een MRE-titel is voor vastgoed-professionals een solide basis voor hun carrière. Welke MRE'ers stroomden er de afgelopen maanden door naar een volgende functie?

Heb je zelf onlangs een overstap gemaakt?
Meld het in kort bericht met foto aan Johannes van Bentum (j.vanbentum@asre.nl).

Maarten van Dooren partner bij Van Dijk & Ten Cate

Maarten van Dooren (jaargang 2018-2020) is per 18 oktober 2022 partner bij Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs. Hij werkt sinds september 2019 bij de Amsterdamse vastgoedadviseur Van Dijk & Ten Cate en heeft zich, ook door zijn eerdere werkervaringen, al meer dan vijftien jaar gespecialiseerd als vastgoedadviseur in de regio Amsterdam. De andere partners zijn de twee oprichters Jaap van Dijk (sinds 1999), Reinoud ten Cate (sinds 1999) en Bas Gras partner sinds 2018.

Sander Hoeke stapt over naar CBRE

Sander Hoeke (jaargang 2015-2017) versterkt per 17 oktober het MidCap-team van CBRE als director. De afgelopen twaalf jaar was Hoeke in verschillende taxatiefuncties werkzaam bij Cushman & Wakefield waarvan de laatste vier jaar als partner Valuation & Advisory. De versterking is onderdeel van de groei van het MidCap-team, dat zich richt op het adviseren van vastgoedeigenaren bij de aan- en verkoop van beleggingsobjecten met een waarde tot circa 20 miljoen in alle asset classes door heel Nederland.

Mieke van den Berg wordt commissaris bij Stadgenoot

Mieke van den Berg (jaargang 2000-2002) is per 1 oktober 2022 toegetreden tot de raad van commissarissen van Stadgenoot. Zij krijgt zitting in de auditcommissie en zal volgend jaar de huidige voorzitter Gerrit Vreugdenhil van deze commissie opvolgen. Van den Berg brengt relevante kennis en ervaring met zich mee. In januari 2020 vertrok ze bij woningcorporatie Eigen Haard, waar ze meer dan tien jaar bestuurder was. Zij is ook lid van het college van bestuur van Hogeschool Inholland.

Sebastiaan Wijsman als partner naar Dentons

Sebastiaan Wijsman verbindt zich per 1 september 2022 als partner aan advocatenkantoor Dentons. Wijsman heeft meer dan twaalf jaar ervaring in de markt als advocaat en heeft de focus op Nederlandse belastingzaken in de vastgoedsector. Hij is gespecialiseerd in het adviseren van multinationals, vastgoedfondsen en projectontwikkelaars op het gebied van btw en overdrachtsbelasting. Hij treedt voor verschillende vastgoedfondsen op als lead tax counsel met betrekking tot belastingzaken, financiering en fiscale due diligence. Daarnaast heeft Wijsman ruime ervaring in het structureren van complexe vastgoedprojecten, joint ventures en investeringen. Tot slot adviseert hij veelvuldig bij de aan- en verkoop van vastgoedportefeuilles en de herstructurering van vastgoedentiteiten. Wijsman begon zijn carrière bij Deloitte en was de afgelopen twaalf jaar als fiscalist verbonden aan DLA Piper, waar hij de praktijkgroep BTW/Indirect Tax heeft opgezet.

Yves Gassler naar AKD Benelux Lawyers

AKD Benelux Lawyers heeft Yves Gassler (jaargang 2007-2009) als fiscaal partner aangetrokken ter versterking van de fiscale vastgoed- en energiepraktijk. Gassler combineerde jarenlang zijn werkzaamheden als fiscaal vastgoedadviseur met zijn wetenschappelijke carrière aan de Universiteit Leiden. In 2006 gepromoveerde Yves op de fiscale gevolgen van vastgoedtransacties.

Klaas Bosma wordt ceo Reasult

Klaas Bosma (jaargang 2006-2008) volgt per 1 januari 2023 CEO en medeoprichter Aart Zandbergen op. Bosma werkt sinds juni 2017 bij Reasult als director Development & Operations en sinds begin dit jaar ook als Lead Solution Director. Hij heeft ruim twintig jaar ervaring op het gebied van projectontwikkeling, portefeuillemanagement en financiële analyses. Voor Reasult was

hij verantwoordelijk voor de afdeling accountservices bij CBRE. Daarvoor werkte hij bij Twynstra Gudde op het gebied van vastgoedeconomie en portefeuille-optimalisaties, zowel voor aanbieders als eindgebruikers.

Marco Clarijs volledig naar midcap-team CBRE

Met de komst van een nieuwe city leader voor het regiokantoor Rotterdam per 1 september 2022 concentreert Marco Clarijs (jaargang 2015-2017) zich volledig op zijn taken als hoofd van het midcap-team binnen capital markets bij CBRE. In die functie werd hij in december 2020 al benoemd. Zijn team richt zich op beleggingen in het middensegment van de commerciële en residentiële vastgoedmarkt tot circa 20 miljoen euro.

Tom Burwinkel van Emro naar Ans de Wijn

Het team van Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting is versterkt met Tom Burwinkel (jaargang 2014-2016). Burwinkel zal als directeur samen met Flip van Overhagen (jaargang 2012-2014) de leiding over het kantoor voeren. Hij startte als accountmanager bij Heineken en werd vervolgens relatiemanager bij FGH Bank. Vanaf 2016 is hij werkzaam in het vastgoed, bij Savills en aansluitend vanaf 2017 tot 2019 als senior vastgoedadviseur bij Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten. De afgelopen drie jaar was hij werkzaam bij Emro Beheer als acquisitiemanager en verantwoordelijk voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Harro Zanting van Dudok Wonen naar Wooncompas

Harro Zanting (50, jaargang 2006-2008) wordt per 1 december 2022 de nieuwe bestuurder van Wooncompas. Hij volgt Alfred van den Bosch op die sinds 1 juli 2022 bestuurder is bij Vivare. Nu nog werkt Zanting voor Dudok Wonen, sinds 2010 als directeur en sinds 2014 als bestuurder. Hij is 50 jaar en woont al jaren in de regio, tegenwoordig in Barendrecht. Vanuit zijn ervaring met stedelijke vraagstukken en het positioneren van een corporatie in de randgebieden in de stad, wil hij graag bijdragen aan de opgaven waar Wooncompas voor staat.

Sander Groot van Sweco naar Van der Linden

Sander Groot (jaargang 2009-2011) is bij de Van der Linden Groep per 1 november 2022 benoemd tot directeur Vastgoedmanagement. Van der Linden Groep is met ruim 100 medewerkers een bekende vastgoedspeler in de regio Midden-Nederland. De divisie Vastgoedmanagement beheert een omvangrijke woning- en zorgvastgoedportefeuille voor diverse institutionele beleggers. De benoeming van Groot is ingegeven door de sterke groei van de afgelopen tijd. Hij werkt nu nog als directeur Vastgoedmanagement en afdelingshoofd Vastgoed bij Sweco, waar hij 21 jaar werkt. Groot is daarnaast voorzitter van brancheverenging Vastgoedmanagement Nederland.

ASRE benoemt Boris van der Gijp tot commissaris

Directeur Vastgoed Boris van der Gijp (jaargang 2002-2004) van Syntrus Achmea Real Estate & Finance is toegetreden tot de raad van commissarissen van de Amsterdam School of Real Estate. De overige commissarissen zijn directeur Jaco Meuwissen (voorzitter, jaargang 1999-2001) van 3W Real Estate, coördinerend beleidsmedewerker Alex Rigter (jaargang 2009-2011) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en voormalig decaan Han van Dissel van de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit van Amsterdam. De commissarissen zijn allen ook bestuurslid van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde (Swoov), volledig eigenaar van de ASRE. Nicole Peeters (jaargang 2006-2008), tot voor kort bestuurder van woningcorporatie Woonconcept in Meppel, heeft afscheid genomen als lid van de raad van commissarissen van de ASRE.

Bouke Molenkamp directeur Nieuwbouw bij Vivantus

Bouke Molenkamp (jaargang 2014-2016) is per juli 2022 begonnen als directeur Nieuwbouw bij Vivantus Groep in Purmerend. Hij werkte al als manager Nieuwbouw bij de Amstelveense makelaar Brockhoff, één van de makelaarsbedrijven verenigd in Vivantus. Hij breidt dat nu uit met de collega-bedrijven Hoekstra & van Eck, Hendriks Makelaardij, Thijssen Makelaardij, Beumer Makelaardij en Petra De Kleermaeker. Eerder werkte hij lange tijd bij de Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard.

Egbert Dekker directeur Vastgoed & Ontwikkeling bij Stadgenoot

Woningcorporatie Stadgenoot benoemt Egbert Dekker (jaargang 2003-2005) per 1 september 2022 tot directeur Vastgoed & Ontwikkeling. Hij is afkomstig van de Alliantie, waar hij de afgelopen zeventien jaar diverse managementfuncties in het vastgoed vervulde. De afgelopen zes jaar was hij daar als manager vastgoed verantwoordelijk voor de regio Amsterdam/Almere. Ook was hij ruim drie jaar werkzaam voor Ymere, ook in Amsterdam. Zo was hij als hoofd projectmanagement verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwbouw- en renovatieprojecten. Zijn carrière in de corporatiesector startte in 2000, bij Mitros in Utrecht.

Martijn Vlasveld stapt over naar Edmond de Rothschild

Martijn Vlasveld (jaargang 2010-2012) heeft zijn post als director portfoliomanagement en hoofd Duurzaamheid bij CBRE Investment Mangement verlaten om algemeen directeur en hoofd Duurzaamheid te worden bij Edmond de Rothschild REIM. Hij is verantwoordelijk voor het verduurzamen van de vastgoedfondsen, portfolios en beleggingsobjecten en het opzetten van nieuwe duurzame beleggingsfondsen.

MRP benoemt Daniel Spiessens tot COO

Daniel Spiessens (jaargang 2018-2020) is op 5 juli 2022 gestart als Chief Operating Officer bij de beleggende vastgoedontwikkelaar MRP. Hij werkte de afgelopen 11,5 jaar bij Drees & Sommer Netherlands in verschillende leidinggevende functies en was sinds ruim een half jaar betrokken bij MRP op diverse Nederlandse projecten. Drees & Sommer Netherlands is een vaste partner van MRP. Spiessens won de MRE-scriptieprijs 2020 en reisde van het prijzengeld naar de World Expo in Dubai, waarvan hij uitgebreid verslag deed.

Frans van Toor naar First Sponsor

Frans van Toor (jaargang 2002-2004) is per 1 oktober 2022 benoemd in de Europese directie van de van oorsprong Singaporese vastgoedonderneming First Sponsor. Hij wordt ceo voor de activiteiten in kantoren en woningen. Hij komt van CBRE IM waar hij hoofd was van het transactieteam voor het Emea-gebied (Europa, Midden-Oosten en Afrika). Van Toor krijgt samen met Alexander Barentsen de leiding van het Europese kantoor van First Sponsor met als standplaats Amsterdam. De Europese portefeuille

omvat onder meer de hotels van Bilderberg en kantoorgebouwen als de Mondriaantoren en Zuiderhof I in Amsterdam. In de pijplijn zit de herontwikkeling van de Dreeftoren in Amsterdam Zuidoost tot een kantoorgebouw van achttien etages met een 130 hoge woontoren met 312 appartementen.

Krijn Taconis head of Transactions bij CBRE IM

CBRE Investment Management heeft Krijn Taconis (jaargang 1998-2000) benoemd tot Head of Transactions in Nederland. Hij zal zich richten op M&A-activiteiten en complexe acquisitie- en desinvesteringsprocessen in Nederland, terwijl hij nauw zal samenwerken met de bredere EMEA-teams. Hij is deel van het Nederlandse managementteam van CBRE IM. Taconis heeft meer dan dertig jaar ervaring in meerdere vastgoedsectoren, waaronder woningen, winkels en kantoren. Bovendien is hij bekend met het bredere CBRE-bedrijf, hij was jarenlang Head of Retail bij CBRE Advisory als gevolg van de overname van de retailvastgoedadviseur N+T Real Estate door CBRE, het bedrijf dat hij had opgericht met Nanne Nanninga. De afgelopen vier jaar was hij commercieel directeur van Urban Interest.

Chris Pettersson directeur-bestuurder bij Velison Wonen

Masterclass-redacteur Chris Pettersson (jaargang 2012-2014) start 1 augustus 2022 als directeur-bestuurder bij woningcorporatie Velison Wonen in IJmuiden. Pettersson werkte de afgelopen vijf jaar als regiomanager Amsterdam bij Ymere Amsterdam en had daarvoor diverse leidinggevende functies bij De Alliantie (Hilversum), WBV Vecht en Omstreken (Breukelen) en wonenCentraal (Alphen aan de Rijn).

Rochdale benoemt Maurice Kokhuis tot directeur

AAAMRE-penningmeester Maurice Kokhuis (jaargang 2016-2018) is door zijn werkgever Rochdale benoemd tot directeur Klant. Bij de Amsterdamse woningcorporatie is de organisatiestructuur aangepast. Het model met een driehoofdige bestuur zonder directeuren maakt plaats voor

een organisatie met twee bestuurders en drie directeuren. De drie directeuren die zijn aangesteld, komen uit de eigen gelederen van Rochdale. Kokhuis is als directeur Klant verantwoordelijk voor de efficiëntie van het primaire proces, noodzakelijk voor optimale dienstverlening.

Pieter Tieskens counsel bij Allen & Overy Netherlands

Pieter Tieskens (jaargang 2019-2021) start bij Allen & Overy Netherlands als counsel binnen de praktijkgroep Projects & Real Estate. Tieskens is geen onbekende voor het Amsterdamse kantoor, van 2010 tot 2016 werkte hij hier als kandidaat-notaris. Hij maakt de overstap vanuit het collega-Zuidas-kantoor Houthoff.

ARQ benoemt Nicole Maarsen tot toezichthouder

ARQ Nationaal Psychotrauma Centrum heeft Nicole Maarsen (jaargang 2003-2005) benoemd tot lid van de raad van toezicht. Maarsen (1971) werkt sinds augustus 2021 als zelfstandige. Daarvoor vervulde zij verschillende rollen binnen de vastgoedsector. Daarnaast bekleedt zij verschillende bestuurs- en adviesfuncties. Zo is zij voorzitter van het bestuur van het Urban Land Institute in Nederland en lid van de raad van advies van het Economisch Instituut voor de Bouw.

Gérard van Onna verlaat bestuur Vastgoedsociëteit Arnhem Nijmegen

De Vastgoedsociëteit Arnhem Nijmegen (VSAN) heeft een nieuw bestuur, voorzitter Gérard van Onna (jaargang 2003-2005) draagt de voorzittershamer over aan Mariël Gerritsen van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het nieuwe bestuur kan voortbouwen op het stevige fundament dat het scheidend bestuur sinds de oprichting van de VSAN in 2010 heeft gelegd.

StiVAD benoemt Yucel Unlu in het bestuur

Yucel Unlu (jaargang 2010-2012) is door de raad van toezicht van Stichting Vastgoeddata 'StiVAD' benoemt in het stichtingsbestuur. Hij vervult de vacature die ontstond na het vertrek van bestuurslid Boris van der Gijp. Yucel Unlu werkt, net als zijn voorganger, bij StiVAD-deelnemer Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Hij is daar head of Asset Management Residential & Healthcare.

Eerder was hij in dienst bij de Amsterdamse woningcorporatie Ymere, daarvoor is hij met zijn onderneming Capcon Investments actief geweest in vastgoedadvies en -structurering.

Remi van Paassen naar projectontwikkelaar Being

In mei 2022 is Remi van Paassen (jaargang 2016-2018) bij projectontwikkelaar Being gestart als ontwikkelaar in het VDMA-team. Het VDMA-terrein is een deels in onbruik geraakt industrieterrein in het centrum van Eindhoven, de schakel tussen het winkelhart en de buitenwijken. Van Paassen werkte na zijn studie Sociale Geografie 13,5 jaar bij de Amsterdamse woningcorporaties De Key en Eigen Haard, op het laatst als manager Ontwikkeling & Acquisitie.

Leyla Yildirim head of Investment Management bij Garbe

Voormalig AAAMRE-bestuurssecretaris Leyla Yildirim (jaargang 2016-2018) maakt in mei 2022 de overstap van PwC naar Garbe Industrial Real Estate. Ze gaat daar aan de slag als head of Investment Management. Yilderim studeerde rechten aan de Universiteit van Amsterdam, waar ze in 2010 afstudeerde. De afgelopen twaalf jaar was ze werkzaam als belastingadviseur bij PwC, op het laatst als tax director in de real estate tax-praktijk. Yilderim won de MRE-scriptieprijs van 2019 met haar scriptie "Ontwikkelwinst wordt al twintig jaar te zwaar belast" over het Multi-vastgoedarrest. In 2020 was Yilderim een van de finalisten van de Vastgoedmarkt Young Talent Award.

Alfred van den Bosch van Wooncompas naar Vivare

Alfred van den Bosch (jaargang 1999-2001) is per 1 juli 2022 vertrokken als bestuurder bij de Rotterdamse woningcorporatie Wooncompas. Hij gaat een nieuwe uitdaging aan als bestuurder bij branchegenoot Vivare in Arnhem. Hij woont in Soest en heeft een ruime bestuurservaring en kent de volkshuisvesting van haver tot gort. Eerder was hij bestuurder bij corporatie Woonvisie in Ridderkerk. In de jaren daarvoor werkte Van den Bosch in verschillende directiefuncties bij De Alliantie.

Gresb benoemt Martijn Vlasveld in expertgroep

Martijn Vlasveld (jaargang 2010-2012), director Portfolio Management en head of Sustainability in Nederland bij CBRE Investment Management, is in mei door Gresb benoemd tot lid van de expertgroep Vastgoed. Gresb voert jaarlijks een vergelijkend onderzoek uit naar de duurzaamheid van vastgoedportefeuilles van grote beleggers. Als expert ondersteunt hij de organisatie met technische expertise en marktkennis. Uit de expertgroep worden werkgroepen samengesteld voor advies rondom nieuwe meetmethoden voor het vergelijkende onderzoek.

Marijn Dekker MRE naar CBRE Utrecht

Per 1 april 2022 is Marijn Dekker (jaargang 2005-2007) aangesteld als City Leader Utrecht bij CBRE. Hij wordt verantwoordelijk voor het regiokantoor Utrecht en gaat leidinggeven aan het multidisciplinaire team. De afgelopen acht jaar was Dekker binnen TBI Holdings eindverantwoordelijk voor de huisvesting van alle onderdelenen het strategisch management van de portefeuille.

Daarvoor heeft hij diverse leidinggevende posities vervuld bij projectontwikkelaars, zowel in Nederland als in Duitsland en heeft hij gewerkt als strategisch huisvestingsadviseur. Zijn studie Economische Geografie heeft hij doorlopen aan de Universiteit Utrecht.

Joris van de Bunt MRE naar QGM in Amsterdam

Notaris Joris van de Bunt MRE (jaargang 2016-2018) is per 1 maart 2022 toegetreden als partner bij boutiquenotariskantoor QGM in Amsterdam. Van de Bunt was voorheen als toegevoegd notaris verbonden aan Loyens & Loeff, waar hij leiding gaf aan de Renewable Energy-praktijk. Van de Bunt zal zich richten op de verdere ontwikkeling van deze praktijk en met zijn ervaring in projectontwikkeling, transacties en infrastructuur versterkt hij de commerciële vastgoedpraktijk van QGM in brede zin.

Matthijs Zaadnoordijk MRE stapt over naar AXA Investment Managers

Na 6,5 jaar bij Greystar Europe is Matthijs Zaadnoordijk (jaargang 2018-2020) overgestapt naar AXA Investment Managers in de rol van ontwikkelmanager. Hij werkte eerder ruim een jaar bij NS Stations als projectmanager Vastgoed en Ontwikkeling, nadat hij er was begonnnen als managementtrainee. Zijn afstudeerscriptie werd onlangs genomineerd voor de scriptieprijs van Capital Value.

Martijn Nijland MRE partner bij Cushman & Wakefield

De eerste overstap van 2022 was voor Martijn Nijland (jaargang 2011-2013). Hij is per 1 januari 2022 gestart als partner in het Debt & Structured Finance-team van Cushman & Wakefield. Nijland werkte bij Deloitte waar hij 3,5 jaar verantwoordelijk was voor de Real Estate Debt & Capital Advisory-praktijk. Daarvoor werkte hij tien jaar bij ING Real Estate Finance, het laatst als director Commercial Clients. Nijland is al vier jaar actief als docent bij de MRE-opleiding van de Amsterdam School of Real Estate. Het internationaal georganiseerde Debt & Structured Finance-team van Cushman & Wakefield staat onder leiding van internationaal partner Maud Visschedijk MSRE en telt tien professionals. De dienstverlening richt zich op het aantrekken van financieringen voor vastgoedbeleggers en -ontwikkelaars en professionele begeleiding in het structureren van complexe financieringsproposities.

Yüksel Yildirim MRE van ING naar CBRE Debt & Structured Finance

Yüksel Yildirim (jaargang 2012-2014) is bij CBRE aan gesteld als director Debt & Structured Finance. Eerder werkte hij bijna 22,5 jaar in verschillende functies bij ING Real Estate Finance, op het laatst in de rol van commercieel directeur voor de regio Noordoost-Nederland. CBRE Debt & Structured Finance bestaat uit een team van voormalige bankiers. Hun werkervaring plus CBRE's expertise op het terrein van vastgoed worden ingezet bij het benaderen van financiers, waaronder landelijke en internationale banken, verzekeraars, pfandbriefbanken en andere geldverstrekkers.

Dennis Ramaaker MRE naar APF International

Dennis Ramaaker (jaargang 2010-2012) is per 1 januari 2022 in dienst getreden bij APF International als investment manager. De afgelopen twaalf jaar was hij werkzaam bij Schiphol Real Estate waar hij diverse functies heeft vervuld in asset management en leasing.

De laatste vijf jaar maakte hij deel uit van het management team en was hij als head of Leasing verantwoordelijk voor de verhuur van de kantoren- en logistieke portefeuilles. Ramaaker is begonnen als makelaar bij Rodenburg Bedrijfsmakelaars.

Patrick Laan MRE naar VanWonen

Patrick Laan (51, jaargang 2003-2005) startte 15 oktober bij VanWonen als ontwikkelingsmanager. Laan heeft ruim twintig jaar ervaring in de bouw- en vastgoedsector, van acquisitie tot en met de exploitatie. Zo werkte hij als projectmanager bij Strabag en bij Vesteda als acquisiteur/ontwikkelaar en als assetmanager, verantwoordelijk voor de woningportefeuille in de regio Groot Amsterdam. Hij werkte de afgelopen jaren bij AM, als acquisitie- en ontwikkelingsmanager voor de regio Utrecht. Bij VanWonen gaat hij zich inzetten voor uitbreiding van de ontwikkelportefeuille in de regio Utrecht.

Winemar van den Steenhoven MRE naar Build Finance

Winemar van den Steenhoven (jaargang 2015-2017) werkt sinds 1 november 2021 bij het commerciële team van Build Finance in Volendam, gespecialiseerd in verhuurhypotheken van twee tot vijftien miljoen euro. Hij is afkomstig van vastgoedfinancier RNHB in Utrecht, waar hij de afgelopen drie jaar verantwoordelijk was voor Large Business. Daarvoor werkte hij ruim tien jaar bij RNHB-rechtsvoorganger FGH Bank.

Anthony van Goudoever MRE stapt over naar Elfi

Anthony van Goudoever (jaargang 2017-2019) heeft zijn post als vastgoedadviseur bij gemeente Amsterdam verruild voor die van ontwikkelaar bij Elfi, de Amsterdamse ontwikkelaar van betaalbare woningen in getransformeerde objecten.

Quintijn Stok MRE naar Hofparken

Quintijn Stok (jaargang 2013-2015) is in mei 2021 na ruim vijftien jaar overgestapt van de Kroonenberg Groep naar de nog jonge Amsterdamse ontwikkelaar van vakantieparken Hofparken. Het familiebedrijf met Zandvoortse roots wordt geleid door Rob Buchel, telg uit een familie van campingexploitanten. Hofparken ontwikkelt een vakantiepark op de voormalige camping De Bergvennen in Lattrop en exploiteert vakantiepark Wiltershaar in Kotten, beide gelegen in Twente.

Eddo Rats MRE co-COO bij Heimstaden

Countrymanager van Heimstaden Nederland Eddo Rats (jaargang 2004-2006 en redactielid Masterclass) is co-chief operating officer van de Scandinavische woningbelegger geworden. In deze functie wordt hij samen met de huidige COO en vice-CEO Helge Krogsbøl verantwoordelijk voor de operationele aansturing in de tien landen waar de Scandinavische organisatie actief is. Rats start officieel in zijn nieuwe rol zodra er een vervanger voor zijn huidige functie is aangesteld. Rats werkte eerder bij Vesteda Investment Management, was managing director bij hotelketen Bastion en regional director in Amsterdam en Almere voor woningcorporatie de Alliantie. Rats zal zijn nieuwe rol vervullen vanuit het Heimstaden-kantoor in Amsterdam.

Jorn Thoomes MRE start TND Real Estate

Jorn Thoomes (jaargang 2010-2012, links op de foto) en Martijn Derks MSRE slaan de handen ineen met de oprichting van TND Real Estate voor woningbeleggingen. Het duo heeft ruim dertig jaar transactie-ervaring bij internationaal vastgoedadviseur JLL. TND begeleidt en adviseert rondom aan- en verkopen van woningontwikkelingen, het identificeren van ontwikkellocaties, het optimaliseren van ontwerptekeningen en transacties met bestaande woningen. Thoomes (41) heeft ruim zestien jaar ervaring op het gebied van commercieel vastgoed. Binnen JLL gaf hij negen jaar leiding aan het woningbeleggingsteam.

Reint Bolhuis MRE versterkt VBC Notarissen

Kandidaat-notaris Reint Bolhuis MRE (33) versterkt de commerciële vastgoedpraktijk van VBC in Amersfoort en Amsterdam. Met ruim acht jaar notariële ervaring is Bolhuis een aanwinst voor VBC Notarissen. De afgelopen zes jaar heeft Bolhuis gewerkt bij AKD. Recent rondde Bolhuis de Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate af. Bolhuis zal

zich binnen VBC richten op (internationale) vastgoedtransacties, gebiedsontwikkeling, goederenrechtelijke structurering (erfpacht, opstal en appartementsrechten), vastgoedfinanciering, registratie van netwerken en energy.

Anneke de Vries MRE in raad van toezicht Eye Filmmuseum

Eye Filmmuseum heeft directeur Stations Anneke de Vries van NS (jaargang 1991-1993) benoemd in zijn raad van toezicht. Ze is mede-initiatiefnemer van de geefkring Ladies Eye van Eye Filmmuseum. De volledige raad van toezicht van Eye bestaat nu uit: Gunay Uslu (voorzitter), Chafina Bendahman, Lex ter Braak, Shady El-Hamus, Marco Huijbregts, Anneke de Vries en Marc van Warmerdam.

Xander van Beers MRE acquisitiemanager bij VORM

AAAMRE-bestuurslid Xander van Beers (jaargang 2016-2018) treedt per half oktober in dienst bij VORM Ontwikkeling. Hij gaat het team VORM Concepten versterken als regiomanager Acquisitie voor de Metropool Regio Amsterdam. De afgelopen jaren was Van Beers als ontwikkelingsmanager bij corporaties Woonbron en Stadgenoot actief in uiteenlopende gebiedsontwikkelingen en vernieuwing van kwetsbare buurten. VORM zet zich op waardecreatie voor klant en maatschappij: een leefbare, duurzame, betaalbare en slimme toekomst.

Wouter Terhorst MRE naar Dalpha Real Estate

Wouter Terhorst (jaargang 2002-2004) verlaat CBRE Global Investors om zich aan te sluiten bij de vorig najaar opgerichte vastgoedonderneming Dalpha Real Estate in Laren. Dalpha is een dochter van Nardinc Beheer, een family office dat voortkomt voor uit HB Capital, de investeringsmaatschappij van de familie Blokker. Bestuurder bij Nardinc (en Dalpha) is Frank Botman, een superbelegger die eerder actief was voor HAL Investments en televisietycoon John de Mol.

Heleen Aarts MRE in bestuur Neprom

CEO Heleen Aarts van Amvest is op 8 september 2021 toegetreden tot het bestuur van de Neprom, de vereniging van professionele projectontwikkelaars. Aarts is bestuurskundige en houdt zich al haar hele carrière bezig met gebiedsontwikkeling, een vakgebied dat gekenmerkt wordt door samenwerkingsverbanden tussen publieke en private partijen. De Neprom nam afscheid van bestuurslid Job Dura MRE (jaargang 1993-1995), wienst tweede zittingstermijn afloopt en daardoor niet herkiesbaar is.

Boris van der Gijp MRE directeur Vastgoed bij Syntrus Achmea

Boris van der Gijp (jaargang 2002-2004) is op 7 september benoemd tot directeur Vastgoed bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Hij volgt Nicole Maarsen MRE (jaargang 2003-2005) op, die het bedrijf onlangs heeft verlaten. Van der Gijp heeft meer dan twintig jaar ervaring in het vastgoeddomein. Hij trad in 2012 in dienst bij Syntrus Achmea, waar hij sinds 2018 director Commercieel Vastgoed was. Van der Gijp was nauw betrokken bij de totstandkoming van de strategie en speerpunten van het vastgoedbedrijf voor de komende jaren.

Jean-Pierre Spierts MRE aan de slag bij Certitudo

Jean-Pierre Spierts (jaargang 2009-2011) is in juli begonnen als director Real Estate bij Certitudo Capital. Hij is er verantwoordelijk voor het bedrijfsonderdeel Certitudo Real Estate, gespecialiseerd in aan- en verkoop van residentieel-, winkel- en kantoorvastgoed. Spierts heeft ruim vijftien jaar ervaring bij vastgoedpartijen als Corio, Klepière en was tot voor kort director Asset Development bij CBRE Global Investors. In die rol was hij verantwoordelijk voor een deel van het Nederlandse kantorenfonds en nieuwbouwontwikkelingen als WTC Utrecht en WTC Amsterdam.

Paul Meulenberg MRE benoemd tot commissaris SADC

Paul Meulenberg (jaargang 1992-1994) is op 30 juni 2021 benoemd tot commissaris van Schiphol Area Development Company (SADC). Meulenberg is senior partner bij Deloitte Financial Advisory en vele jaren actief als adviseur in de vastgoedsector. Daarnaast is Meulenberg lid van raad van toezicht Hogeschool Utrecht. Zijn collega-commissarissen bij SADC zijn Jaap Gillis (voorzitter), Monique Maarsen, Heleen Aarts MRE (jaargang 2002-2004) en Cuno van Steenhoven.

Jaap Reijnders MRE in bestuur Zaanse Schans

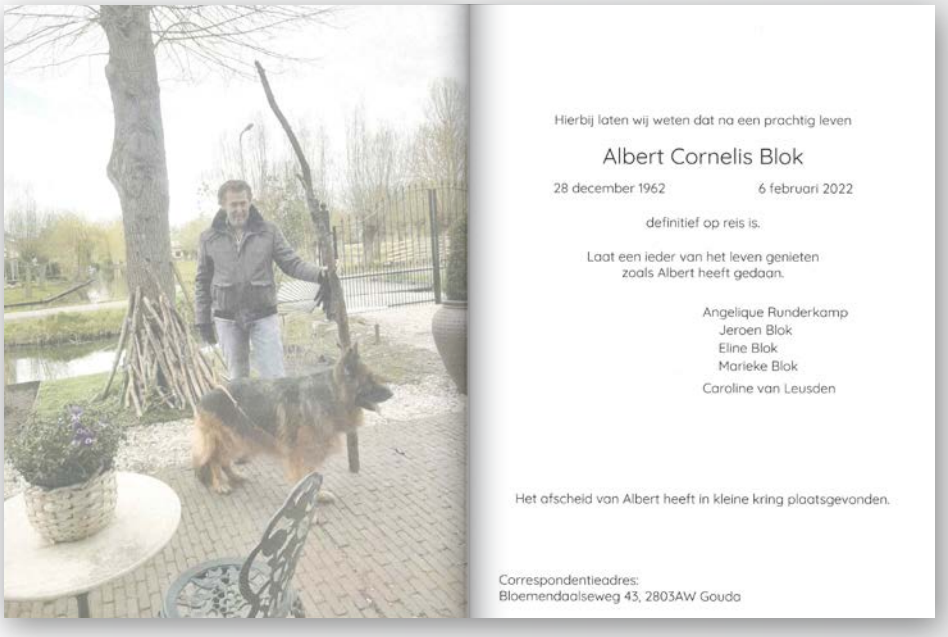
Jaap Reijnders (jaargang 1992-1994) is benoemd tot bestuurslid van Stichting Zaanse Schans. Het gaat om een nevenfunctie, naast zijn werk als interimmanager bij BOEi, Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed. Ook is Reijnders bestuurslid bij het Nederlands Resgister Vastgoedtaxateurs (NRVT). De afgelopen jaren zijn gekenmerkt door conflicten op de Zaanse Schans. Ondernemers en bewoners voelden zich niet vertegenwoordigd door het bestuur en was er lang discussie over het business-model van de Zaanse Schans.

Taco de Groot MRE wordt ceo Urban Interest

Taco de Groot (jaargang 1996-1998) treedt per 1 september 2021 als ceo toe tot de directie van Urban Interest, het bedrijf van de Haagse vastgoedondernemer Harry Hilders. De Groot zal de onderneming verder professionaliseren. Urban Interest belegt in woningen, winkels, kantoren en hotels onder meer door transformatie en eigen ontwikkeling.

IN MEMORIAM

IN MEMORIAM ALBERT BLOK



Hierbij laten wij weten dat na een prachtig leven

Albert Cornelis Blok

28 december 1962 6 februari 2022

definitief op reis is.

Laat een ieder van het leven genieten
zoals Albert heeft gedaan.

Angelique Runderkamp
Jeroen Blok
Eline Blok
Marieke Blok
Caroline van Leusden

Het afscheid van Albert heeft in kleine kring plaatsgevonden.

Correspondentieadres:
Bloemendaalseweg 43, 2803AW Gouda

BESTUURSLID ZAANSE SCHANS

Door: Jaap Reijnders

De Stichting Zaanse Schans heeft vanaf 3 maart 2022 een nieuw bestuur. Zelf ben ik één van de drie leden daarvan. Het nieuwe bestuur bestaat uit drie onafhankelijke leden, die dus geen binding hebben met partijen op de Zaanse Schans. In het oude bestuur waren juist de verschillende geledingen op de Zaanse Schans vertegenwoordigd en dat model was vastgelopen.

'DE CORONAJAREN HEBBEN GROTE IMPACT GEHAD OP DE ZAANSE SCHANS'

Bijna iedereen in Nederland kent wel de Zaanse Schans. Het is een Zaanse buurt uit het midden van negentiende eeuw met rijksmonumentale gebouwen en industriemolens uit de Zaanstreek. Bijzonder van de Zaanse Schans is dat het openbaar gebied is, waar gewoond en gewerkt wordt en waar infrastructuur doorheen loopt. Voor een bezoek aan de Schans hoef je geen toegangskaartje te kopen. In de loop der jaren ontwikkelde de Zaanse Schans zich tot een internationale toeristische topattractie met jaarlijks enkele miljoenen bezoekers, vooral in combinatie met de Keukenhof en met het bijna naastgelegen Amsterdam.

Keerzijde van het succes

Het succes is groot, maar kent ook een keerzijde. In 2019 constateerde de Gemeente Zaanstad dat de spanning tussen de bezoekersaantallen en de leefbaarheid, veiligheid en beleving vroeg om een nieuwe strategie. De verschillende belanghebbenden bleken lijnrecht tegenover elkaar te staan. Dit verdeelde ook het toenmalige bestuur, dat immers bestond uit deze belanghebbenden. Om deze impasse te doorbreken is Johan Remkes gevraagd te bemiddelen en advies uit te brengen. Zijn conclusie loog er niet om: de botsende belangen waren zo groot dat "men niet toekomt aan effectief en slagvaardig besturen". In logisch vervolg hierop werd hoogleraar Publiek recht en Publiek bestuur Goos Minderman gevraagd om te adviseren over een nieuw bestuursmodel. Zijn advies leidde tot nieuwe statuten en een onafhankelijk bestuur.

Het bestuur dat in nu is aangetreden is de weerslag hiervan. Het bestaat uit drie leden zonder binding met de belanghebbenden op de Zaanse Schans. Het bestuur bestaat uit Josette de Goede (toezichthouder en bestuurder), Martin Berendse (directeur OBA) en mijzelf. Zelf breng ik expertise in op het gebied van onder meer besturen, vastgoed en erfgoed.

Grote impact van corona

De afgelopen twee coronajaren hebben grote impact gehad op de Zaanse Schans. Om begrijpelijke redenen bleven de internationale toeristen weg, ook toen reizen weer mogelijk was. Weliswaar werd de pijn verzacht door verschillende ondersteuningsmaatregelen, maar eigenlijk is sprake van twee verloren jaren. Inmiddels krabbelt de Zaanse Schans een beetje op, maar net zoals in veel branches die werden ondersteund, verwachten we dat juist 2022 een moeilijk jaar zal worden. Niet duidelijk is in welke mate en hoe snel herstel zal plaatsvinden. Voor ons betekent dit een actieve betrokkenheid, waarbij we het algemeen belang op de Zaanse Schans goed in de gaten zullen houden. We houden de vinger aan de pols en zullen niet schromen om noodzakelijke maatregelen te nemen. We hebben daarmee een pittige en ook waanzinnig mooie uitdaging. Ik beveel jullie van harte aan om een keer op de Zaanse Schans te komen kijken, juist nu het nog zo rustig is.

Jaap Reijnders (jaargang 1992-1994) is lid van het bestuur van Nederlands Register Vastgoedtaxateurs NRVT, commissaris bij woningcorporatie Vivare in Arnhem en toezichthouder bij Greenhill Solutions in Maastricht.