

VERENIGINGSVERSLAG 2015



**Belangenbehartiging van experts
in vastgoedexploitatie**

21 juni 2016

Voorwoord

Geachte vastgoed - en VvE managers,

Dinsdag 23 juni 2015 heeft u mij benoemd tot nieuwe voorzitter van VGM NL, dé belangenbehartiger voor vastgoed- en VvE managers. Een uitdagende taak die ik mocht overnemen van Jac Bressers. Namens alle leden en het bureau dank ik Jac voor zijn inzet vanaf de oprichting van VGM NL in 2009. Onder zijn leiding is VGM NL uitgegroeid van een nieuwkomer met 35 leden tot een vereniging met bijna 100 aangesloten vastgoedmanagement- en VvE managementondernemingen die goed bekend staan in de vastgoedmarkt en daarbuiten.

Behalve een groei in leden was ook het aantal speerpunten flink gegroeid. Voor alle segmenten - COG, huurwoningen en VvE management - stonden punten op de agenda. Resultaten waren echter niet voor alle segmenten even relevant of duidelijk zichtbaar. Dit alles in een sterk en snel veranderende wereld en vastgoedmarkt, waarin bedreigingen en kansen elkaar in een snel tempo opvolgen. Beraad en focus voor de toekomst waren noodzakelijk.

Het bestuur heeft die handschoen, samen met Menno van der Horst, die in november 2015 is aangetreden als extra bestuurslid, met de nieuwe portefeuille vastgoeddata, -administratie & -automatisering, opgepakt. Gezamenlijk met de leden, vertegenwoordigd in de verschillende werkgroepen, is besloten dat VGM NL haar focus richt op:

1. Belangenbehartiging / lobby (risicomanagement / modellen);
2. Data en kennis delen (vastgoeddata, -administratie, en -automatisering);
3. Communicatie en PR.

De achterliggende gedachte hierbij is dat de meerwaarde van het VGM NL lidmaatschap zit in het versterken van de positie van de leden door ons te verenigen en we een vuist maken waar dat als individuele onderneming niet mogelijk is.

In dit Verenigingsverslag 2015 is de overgang naar deze focus al zichtbaar. Projecten zijn gerangschikt volgens genoemde speerpunten waardoor de relatie met beleid en begroting 2016 en de VGM NL visie 2017-2020 is gelegd.

2015 was een jaar van verandering op verschillende fronten. Gezamenlijk zijn goede resultaten bereikt, in dit Verenigingsverslag informeren wij u daarover.

Eric Verwey
Voorzitter VGM NL

Juni 2016

Inhoud

Voorwoord

1.	Aandachtsgebieden en Segmenten	1
2.	Verenigingsstructuur.....	2
2.1.	Samenstelling leden.....	2
2.2.	Samenstelling bestuur	2
2.3.	Samenstelling bureau	3
3.	Financiën	3
3.1.	Jaarrekening 2015	3
4.	Belangenbehartiging: lobby; actuele wet & regelgeving en risicomanagement.....	3
4.1.	Lobby: actuele wet & regelgeving	3
4.1.1.	Warmtewet (VvE/COG).....	3
4.1.2.	Wet Arbeid Vreemdelingen – WAV en WAS	3
4.1.3.	Bemiddeling en advies verzekeringen VvE	4
4.1.4.	Administratiekosten huurtransacties	4
4.2.	Samenwerking	4
4.2.1.	Raad Onroerende Zaken	4
4.2.2.	Brancheverenigingen en samenwerkingsverbanden.....	4
4.3.	Risicomanagement	5
4.3.1.	Integriteit (VGM NL / IOV)	5
4.3.2.	Standaarden en Modellen.....	5
4.3.3.	Modelhuurcontracten ROZ.....	5
4.3.4.	1 ^e Lijnsrechtshulp.....	6
4.3.5.	Geschillencommissie VvE Management	6
4.3.6.	Persoonscertificering VvE Beheer	6
5.	Vastgoeddata, -administratie en -automatisering.....	6
5.1.	Vastgoeddata, -administratie en automatisering	6
5.1.1.	Transparantie aanbod vrije sector huurwoningen / funda	6
5.1.2.	VGM NL Database.....	7
5.1.3.	VGM Benchmark.....	7
5.1.4.	Benchmark Servicekosten	7
5.1.5.	REDEX – Real Estate Data Exchange	7
5.2.	Vastgoeddata en -administratie	7
6.	Communicatie / PR / Marketing.....	8
6.1.	Communicatie naar leden	8
6.1.1.	Website www.vgm.nl.....	8
6.1.2.	Nieuwsbrieven en berichten.....	8
6.1.3.	Bijeenkomsten	8
6.2.	Communicatie naar stakeholders en markt	9
6.2.1.	Onderzoek Solved	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.2.2.	PropertyNL Special	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.2.3.	Columns	9
6.3.	Jong VGM NL.....	9
7.	Ledenvoordeel.....	9
7.1.	Members' Benefits	9

Bijlage 1 - VGM NL Werkgroepen 2015

1. Aandachtsgebieden en Segmenten

1.1. Aandachtsgebieden

VGM NL richt zich op die activiteiten die daadwerkelijk toegevoegde waarde opleveren voor de leden omdat die het meest efficiënt en effectief op het brancheverenigings-niveau van VGM NL kunnen worden verricht. Belangenbehartiging vormt de rode draad door alle activiteiten van VGM NL in 2015. Meer specifiek richt VGM NL zich daarbij op de volgende aandachtsgebieden:

- **Belangenbehartiging: lobby; actuele wet & regelgeving en risicomanagement**
VGM NL richt zich op het proactief inspelen op kansen en bedreigingen voor de branche vanuit de overheid en de samenleving. De gehele branche ziet zich met risico's geconfronteerd als gevolg van wet- en regelgeving, veranderende klanten en nieuwe toetreders. VGM NL heeft zich voor de branche ingezet om deze risico's zoveel mogelijk inzichtelijk te maken en daarmee oplossingen te zoeken.
- **Vastgoeddata, -administratie en -automatisering**
Door de inzet van nieuwe technologieën en het verzamelen en analyseren van data kan VGM NL de toegevoegde waarde van de vastgoedmanager vergroten en inzichtelijk maken.
- **Communicatie / PR / Marketing:**
"Meer zichtbaarheid naar buiten" moet resulteren in het beter communiceren van behaalde resultaten (intern), betere bekendheid van de expertise van de vastgoedmanager in de markt én grotere bekendheid bij nieuwe markten (extern).

De sterke focus en de vergrote zichtbaarheid zorgen voor een duidelijker profiel van VGM NL. Dit zorgt ervoor dat leden van VGM NL die ook lid zijn van andere vastgoedbelangenorganisaties- en platforms, duidelijk de toegevoegde waarde van VGM NL kunnen herkennen.

Leden zijn actief betrokken bij het vaststellen en uitvoeren van onze koers. Wij toetsen geregeld bij leden of we ontwikkelingen in de markt moeten oppakken. Hiervoor zijn verschillende initiatieven per segment gestart.

Daarnaast is actief de samenwerking met andere vastgoedbelangenorganisaties- en platforms gezocht. Door intensievere samenwerking en afstemming wordt het draagvlak in de gehele vastgoedbranche voor plannen en voorstellen groter.

1.2. SEGMENTEN

Binnen VGM NL kennen we de segmenten :

- Commercieel Onroerend Goed (COG; kantoren en winkels)
- Huurwoningen
- VvE en
- Nieuwe markten*

* In de praktijk blijkt dat Nieuwe markten eigenlijk altijd één van de drie andere segmenten betreft. Besloten is Nieuwe markten te integreren in COG, Huurwoningen of VvE management.



Ieder aandachtsgebied en segment heeft één bestuurslid die verantwoordelijk is voor de deel-agenda op basis waarvan acties worden ondernomen. Bij het bepalen van de koers en het uitvoeren van concrete acties, opereert het bestuur 'in tandem' met het bureau. Samen met het bureau, leden (werkgroepen), stakeholders en andere belangenorganisaties- en platform zorgt het bestuur dat er concrete resultaten behaald worden op de doelen die per segment of aandachtsgebied gesteld zijn, om gezamenlijk tot het beste resultaat voor de leden te komen. In dit verslag vindt u aanvullende informatie per dossier.

2. Verenigingsstructuur

2.1. Samenstelling leden

In 2015 waren er 92 Vastgoed- en VvE managementorganisaties bij VGM NL aangesloten. Dit zijn 4 leden meer dan in 2014. Deze lichte stijging is het gevolg van 4 opzeggingen en 8 nieuwe lidmaatschappen. In 2015 doet het 'Klein VvE Beheerders' lidmaatschap haar intrede.

De VGM NL achterban kent de volgende samenstelling*:

Categorie	Aantal fte VGM in onderneming	Aantal aangesloten leden
A	> 100	7
B	76 - 100	3
C	51 - 75	3
D	26 - 50	4
E	11 - 25	6
F	2 - 10	46
Aspirant leden	1	17
Klein VvE beheerders	>2 (<30 VvE's)	1
Paraplu leden		5

* Leden kunnen diensten verlenen binnen meerdere segmenten

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de VGM NL werkgroepen.

2.2. Samenstelling bestuur

Nieuwe voorzitter per 23 juni 2015

De selectiecommissie (bestaande uit Erik Noordam, Jac Bressers en Ilse Kaandorp) heeft Eric Verwey als VGM NL voorzitter en Menno van der Horst als nieuw lid van het VGM NL bestuur, voorgedragen. In de ledenvergadering van 23 juni 2015 heeft de ledenvergadering unaniem ingestemd met de aanstelling van Eric Verwey als voorzitter van VGM NL.

Aanstelling nieuw bestuurslid per 19 november 2015

In de ledenvergadering van 19 november 2015 is unaniem ingestemd met de aanstelling van Menno van der Horst als bestuurslid.

Herbenoeming bestuursleden per 19 november 2015

In verband met het aftreedrooster zijn de leden in de najaarsledenvergadering van 19 november 2015 unaniem akkoord gegaan met de herbenoeming van de overige bestuursleden; Jean-Paul Rouwette, Klaartje Snieders, Barbara Graaff en René Brinkhuijsen.

	Functie	Segment
Mr. J. (Jac) Bressers MBA MRICS (JLL)	Voorzitter tot 23 juni 2015	Algemene Zaken
E. (Eric) Verwey (Verwey Vastgoed)	Voorzitter per 23 juni 2015	Algemene Zaken
Ir. J.P.J.J. (Jean Paul) Rouwette MRE (vb&t)	Lid	Huurwoningen
K.I.M (Klaartje) Snieders (Actys Wonen BV)	Penningmeester/ Lidmaatschapszaken	Nieuwe markten / Communicatie & PR
B. (Barbara) Graaff (WPM Offices)	Lid	COG (kantoren/winkels)
R. (René) Brinkhuijsen (VvE Beheer/Pro VvE Beheer B.V.)	Lid	VvE management
M.D. (Menno) van der Horst	Lid, benoemd per 19 november 2015	Vastgoeddata, -administratie & -automatisering

2.3. Samenstelling bureau

	Fte	Functie
Drs. Ing. E.M. (Ilse) Kaandorp	0,8 fte	Directeur
P. (Paulien) Frehé	0,775 fte	Operationeel Manager
D.M. (Diane) Spanhak	0,6 fte	Management assistent

3. Financiën

3.1. Jaarrekening 2015

Zie financieel jaarverslag 2015.

4. Belangenbehartiging: lobby; actuele wet & regelgeving en risicomangement



4.1. Lobby: actuele wet & regelgeving

Vanaf medio 2014 wordt VGM NL in de lobby ondersteund door IvCB Public Affairs & Stakeholdermanagement. VGM NL richt zich in haar lobby expliciet op het belang van de verschillende segmenten. Een aantal dossiers heeft betrekking op vastgoed- en VvE management in de breedte.

4.1.1. Warmtewet (VvE/COG)

Ten aanzien van de Warmtewet wordt met hulp van IvCB ingezet om commercieel vastgoed buiten de wet te laten vallen. VGM NL pleit bij overheid en politiek om warmtelevering tussen een verhuurder van kantoor-, winkel of bedrijfsruimte en een niet-gebonden, bedrijfsmatige huurder uit te zonderen van de wet. Gezamenlijk met IVBN en Vastgoed Belang zijn gesprekken met het ministerie van Economische Zaken gevoerd waarin de knelpunten met betrekking tot de Warmtewet opnieuw besproken zijn.

In 2015 is het duidelijk dat de wet fundamenteel op de schop gaat. Wetgeving ten aanzien van VvE's wordt herzien. In 2015 hebben gesprekken met het ministerie plaatsgevonden. Het dossier Warmtewet is segment overschrijdend en zal ook in 2016 nog veel aandacht vragen.

4.1.2. Wet Arbeid Vreemdelingen – WAV en WAS

De WAV brengt een risico mee op boetes, een risico op imagoschade en een risico op persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders van de leden. Het is in 2015 duidelijk geworden dat vastgoedmanagers niet zijn uitgerust om tot actieve controle over te gaan. Samen met IVBN is er gekeken op welke manier risico's beperkt kunnen worden op financieel aantrekkelijke wijze. Eerste gesprekken met de Stichting Normering Arbeid (SNA) zijn gevoerd met als doel ketenafspraken te kunnen maken.

De VGM NL – IVBN werkgroep WAV is drie maal bijeen geweest om een model van ketenafspraken en inspecties uit te werken.

Omdat het wetsvoorstel in het kader van de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) van toepassing is op bijna alle sectoren en het wetsvoorstel gebaseerd is op het door een meerderheid van de Tweede Kamer gesteunde Sociaal Akkoord heeft VGM NL ervoor gekozen niet actief op dit wetsvoorstel te lobbyen. Wel wordt binnen de werkgroep WAV bekeken hoe de leden op een praktische manier aan de nieuwe wettelijke verplichtingen kunnen gaan voldoen. Afhankelijk van de uitkomsten van de behandeling in de Eerste Kamer, gaat deze Werkgroep werken aan modelafspraken met opdrachtnemers om risico's te beperken en praktische handvatten om aan de wet te voldoen.

4.1.3. Bemiddeling en advies verzekeringen VvE

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in 2015 een standpunt ingenomen met betrekking tot de vergunningsplicht van VvE-managers met betrekking tot bemiddeling en advies van verzekeringen. VGM NL is, samen met VvE Belang, in gesprek geweest met de AFM om tot, voor VvE-managers en VvE-bestuurders, een werkbare regelgeving te komen. VGM NL en VvE Belang overwegen de lobby voort te zetten aangezien de huidige uitleg van bemiddeling en advies verstrekken (financiële) consequenties heeft voor VvE-managers en VvE-bestuurders. Dit terwijl de risico's zeer beperkt zijn. Op het Congres VvE Management 2015 op 3 december is uitgebreid stilgestaan bij dit dossier.

4.1.4. Administratiekosten huurtransacties

Door de aandacht in de media is in toenemende mate door huurders klachten binnengekomen over de handelwijze en onredelijke kosten die sommige bemiddelaars in rekening brengen bij huurders. VGM NL is samen met Vastgoed Belang, gesteund door IVBN, naast NVM en VBO in gesprek met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Autoriteit Consumenten Markt (ACM). De Hoge Raad heeft in 2015 een uitspraak gedaan en is er meer duidelijkheid gekomen wat wel en niet tot administratiekosten gerekend kan worden. Op basis van deze uitspraak heeft VGM NL een advies naar haar leden uitgebracht.

4.2. Samenwerking

4.2.1. Raad Onroerende Zaken



VGM NL is lid van de Raad Onroerende Zaken (ROZ). In 2015 werd afscheid genomen van de heren Hordijk (voorzitter ROZ) en Hilverink (directeur ROZ). Vanaf 2015 richt ROZ zich op de model huurovereenkomsten en het onderling uitwisselen van

(markt)ontwikkelingen. De bijdrage aan de ROZ is verlaagd in verband met het wegvallen van het volgen van Europese regelgeving als activiteit van de ROZ. Judith Norbart is december 2015 benoemd als secretaris van de ROZ.

Besloten is het voorzitterschap en de bestuursleden van ROZ, per jaar, te rouleren onder de leden. Als eerste voorzitter is Annie van de Riet (NVM) gekozen, Frank van Blokland (penningmeester, IVBN) en Ilse Kaandorp (VGM NL) zijn bestuursleden.

4

4.2.2. Brancheverenigingen en samenwerkingsverbanden

VGM NL leverde een bijdrage aan:

- REDEX (bestuurszetel)
- MVO Nederland (partnership)
- ROZ (bestuurszetel)
- De Geschillencommissie VvE management (initiator)
- Vverecht.nl (sponsor)
- Members' Benefits (sponsor)

VGM NL nam in 2015 deel aan:

- IntegriteitsOverleg Vastgoedmarkt (IOV)
- Raad van Onroerende Zaken (ROZ)
- Platform Duurzame Huisvesting

VGM NL had regelmatig overleg met:

- IVBN
- Vastgoed Belang
- VvE Belang
- HPP-Irein
- NeVaP
- Aedes
- SKW
- NVM
- Funda
- NRW
- NVDO
- RICS
- Rijks Vastgoedbedrijf
- TIAS
- Ministeries en toezichthouders

4.3. Risicomanagement

4.3.1. Integriteit (VGM NL / IOV)

Vanaf 2011 is VGM NL aangesloten bij het Integriteit Overlegvastgoedsector (IOV). Samen met de aangesloten deelnemers (Aedes, IVBN, NVM, Neprom, Bouwend Nederland, KNB en FGH Bank (namens NVB)) is er 4 jaar nauw samengewerkt met de nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed. Na 4 jaar is de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed opgeheven. Het IOV heeft een rapportage opgesteld waarin verslag wordt gedaan van de bereikte resultaten. Dit verslag is ter informatie naar de leden gestuurd.

In 2015 hebben de acht brancheverenigingen hun overleg over integriteit voortgezet. Dit ondanks een afnemende prioriteit bij de overheid, na het ontbinden van de Regiegroep. Deze keuze is gemaakt omdat de overheid heeft aangegeven het IOV te blijven zien als aanspreekpunt op het gebied van integriteit binnen de vastgoedmarkt. Daarnaast kunnen partijen elkaar snel vinden op het moment dat zich nieuwe incidenten voordoen.

Op 19 november 2015 heeft voor de tweede keer dé jaarlijkse integriteitsbijeenkomst voor de vastgoedsector "Macht & Integriteit, hoe gaat u er mee om?" plaats gevonden. Deze Integriteitsbijeenkomst is een gezamenlijk initiatief van NeVaP, RICS, IVBN en VGM NL. Wij hebben op dit thema de krachten gebundeld en streven er naar om jaarlijks in november dé integriteitsbijeenkomst voor de vastgoedsector te organiseren. Tijdens deze middag is verder ingegaan op integriteit op persoonsniveau en op de relatie tussen Macht & Integriteit en de rol van het eigen 'moreel kompas' daarbij.

4.3.2. Standaarden en Modellen

VGM NL heeft een bijdrage aan de ontwikkeling van de volgende standaarden/modellen geleverd:

- **Leidraad servicekosten Winkels**

Vanuit de werkgroep is er gestart aan het herschrijven van de leidraad in samenwerking met IVBN.

- **Rubricering servicekosten Winkels**

IVBN en VGM NL hebben samengewerkt om te komen tot een nieuwe leidraad voor rubricering van servicekosten bij winkels in Nederland. Er is voldoende draagvlak en een eerste opzet is met de werkgroep Winkels besproken. De verwachting is dat de leidraad in 2016 wordt afgerond.

- **Leidraad servicekosten bij verkoop**

VGM NL leden werkten in samenwerking met het VGM NL bureau aan deze leidraad. Het stuk ligt bij de werkgroepleden COG voor een laatste regieronde. Het stuk is bedoeld voor niet- VGM NL leden zoals makelaars en notarissen waarbij hen helderheid wordt gegeven over hoe om te gaan met servicekosten bij de verkoop van een pand (complex). Verwacht wordt dat de leidraad in 2016 wordt afgerond.

- **Nieuw Modelreglement splitsing appartementsrechten**

Inventarisatie onder onze leden heeft geleid tot een uitgebreide opmerkingen lijst. Deze lijst is einde maart 2015 ingebracht bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) als input voor een eerste concept Modelreglement 2015. Daarna komt de bredere werkgroep, waarin VGM NL is vertegenwoordigd. De uitwerking laat nog even op zich wachten, verwacht wordt de nieuwe versie te presenteren in 2016.

- **Vernieuwd VGM NL Model Beheer Overeenkomst VvE Management & Algemene Voorwaarden**

Alle standaarden en modellen zijn te vinden op onze website: www.vgm.nl.

4.3.3. Modelhuurcontracten ROZ

- **ROZ Model Huurovereenkomst Kantoren en Algemene Voorwaarden**

De ROZ heeft in 2015 het nieuwe Model Huurovereenkomst Kantoren gelanceerd. Ook VGM NL sprak mee over de inhoud. Na lancering hebben veel marktpartijen interesse getoond. In reactie op ons eigen persbericht is VGM NL uitgenodigd door het Rijks Vastgoedbedrijf om tevens mee te praten over een herziening van het Model Huurcontract van het Rijks Vastgoedbedrijf zelf.

- **Herziening ROZ Huurwoningen**

Als laatste zal het model huurcontract Woningen worden herzien. Verwacht wordt dat de werkgroep begin 2016 voor het eerst samenkomt. VGM NL is in deze werkgroep vertegenwoordigd.

4.3.4.1^e Lijnsrechtshulp

- **VGM NL VvE Juridisch Adviesarrangement**

Het adviesarrangement betreft een samenwerking met vier toonaangevende juridische dienstverleners, bestaande uit drie advocatenkantoren en een notariskantoor:

- De Advocaten van Van Riet, Advocaten te Utrecht
- Hartman LMH Notarissen, Notarissen te Amsterdam
- Paulussen advocaten, Advocaten te Maastricht
- RST Advocaten, Advocaten te Breda

De kennis en ervaring stellen de aangesloten kantoren beschikbaar voor de leden van VGM NL door in gratis 10-minutengesprekken adviesvragen te behandelen en een gereduceerd tarief op hun diensten.

- **VGM NL eerstelijns juridisch advies**

Bij NautaDutilh ontvangen VGM NL leden gratis 1e lijns advies en een gereduceerd tarief voor 2e lijns rechtshulp. NautaDutilh heeft in 2015 voor VGM NL leden een blended rate afgesproken. Evaluatie van dit tarief volgt halverwege 2016.

4.3.5. Geschillencommissie VvE Management

In 2015 zijn 34 VGM NL leden (die zich bezig houden met VvE beheer) aangesloten bij de Geschillencommissie VvE Management. Overige en nieuwe leden die VvE diensten verrichten worden sterk gestimuleerd zich bij de Geschillencommissie VvE Management aan te sluiten. In 2015 zijn er 5 zaken aan de Geschillencommissie VvE Management voorgelegd. Erwin Jonkman (Hestia) zit namens VGM NL in de Geschillencommissie VvE Management.

4.3.6. Persoonscertificering VvE Beheer

Eén van de doelstellingen van VGM NL is het stimuleren van de professionaliteit en deskundigheid van de aangesloten vastgoed- en VvE managementorganisaties. Op de eerste plaats de organisaties, maar afhankelijk van de ontwikkelingen in een segment, ook de medewerkers werkzaam in die organisaties. VGM NL heeft besloten actief betrokken te zijn bij de ontwikkeling van het persoonscertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaars, maar bindt zich op geen enkele wijze exclusief. VGM NL heeft een zetel in het bestuur van deze Stichting. Het eerste theorie examen Persoonscertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaars vond plaats op 30 maart 2015.

5. Vastgoeddata, -administratie en -automatisering



5.1. Vastgoeddata, -administratie en automatisering

Eind 2015 is gestart met de formulering van een VGM NL visie data. Het streven is deze data visie in de voorjaars-ledenvergadering van 2016 aan de leden voor te leggen, zodat deze visie door de leden wordt gedragen en ondersteund.

5.1.1. Transparantie aanbod vrije sector huurwoningen / funda

Vanaf het eerste kwartaal 2014 leveren zowel VGM NL vastgoedmanagers Woningen als NVM Verhuurmakelaars transactiedata aan. De analisten van VGM NL en NVM verzamelen, registreren en analyseren deze data. Tijdens de VGM NL ledenvergadering op 23 juni 2015 hebben Jean-Paul Rouwette (VGM NL) en Ger Hukker (NVM) de eerste cijfers huurwoningmarkt gepresenteerd aan de leden van VGM NL en de leden van NVM.

Op 22 september 2015 NVM en VGM NL vond in Nieuwspoor Den Haag, de eerste perspresentatie transactiedata huurwoningenmarkt aan de landelijke pers plaats. De belangstelling was groot voor de landelijke en regionale huurprijsontwikkelingen, boven de liberalisatiegrens, naar verschillen categorieën als type en bouwjaar.

5.1.2. VGM NL Database

In samenwerking met NVM verzamelt, registreert en analyseert VGM NL transactie data huurwoningen. Per kwartaal leveren de VGM NL leden die huurwoningen verhuren en hun aanbod op funda plaatsen, transactie data, via de VGM NL website, aan. Deze data komt in de VGM NL database. Per kwartaal / half jaar worden deze gegevens geanalyseerd door een analist van NVM en een analist namens VGM NL, Mark Smits.

5.1.3. VGM Benchmark



De VGM Benchmark telt in 2015 13 deelnemers, met een aantal vastgoedmanagement-organisaties worden gesprekken over deelname gevoerd. Deelnemers aan de benchmark krijgen beter inzicht in hun eigen processen en in gesprek met opdrachtgevers wordt de meerwaarde van de vastgoedmanager beter bespreekbaar en inzichtelijk. Tevens is er een pilot gestart met 4 deelnemers om klanttevredenheid in COG toe te voegen.

De focus ligt op datakwaliteit en doelmatigheid waarbij de verschillen in resultaten verklaard kunnen worden. Van belang is de huidige deelnemers te laten zien dat het resultaat oplevert.

In september 2015 is Han Machielsens afgetreden als voorzitter van de Stichting VGM Benchmark. Hij is opgevolgd door Menno van der Horst. Daarnaast is Ilse Kaandorp bestuurslid en Onno Breur adviseur.

Voor de realisatie van de VGM Benchmark, data management, - analyse en ontsluiting heeft de Stichting VGM Benchmark contracten gesloten met TIAS School for Business and Society en Triptic (automatiseringsbedrijf).

5.1.4. Benchmark Servicekosten

De Servicekosten Benchmark Kantoren (OSCAR) wordt reeds meerdere jaren gerealiseerd door JLL. VGM NL, IVBN, Vastgoed Belang en NeVaP hebben servicekosten kantoren gerubriceerd. Deze twee initiatieven zijn samen gekomen in een verbreding van partijen die aan de Servicekosten Benchmark Kantoren deelnemen.

De resultaten zijn tijdens de VGM NL ledenvergadering 19 november 2015 gepresenteerd. Het is de bedoeling deze benchmark op termijn onder te brengen bij de VGM Benchmark.

5.1.5. REDEX – Real Estate Data Exchange



Vanaf de oprichting van de Stichting REDEX in 2011 is VGM NL er actief bij betrokken. VGM NL heeft een bestuurszetel en draagt bij aan de exploitatiekosten. Namens VGM NL hebben Frans Breedijk, Menno van der Horst en Eric Verwey zitting in het bestuur.

Helaas gaat de ontwikkeling van REDEX minder snel dan iedereen graag zou willen. VGM NL is echter van mening dat we betrokken moeten blijven aangezien de doelstelling:

'Het standaardiseren en faciliteren van de elektronische informatie-uitwisseling in de (Nederlandse) vastgoedmarkt.'

actueel is en alleen maar belangrijker wordt.

5.2. Vastgoeddata en -administratie

Eind 2015 is een werkgroep Vastgoedadministratie geformeerd. In 2016 zal deze werkgroep voor het eerst bijeen komen. Aandacht voor automatisering zal in eerste instantie ook in deze werkgroep worden besproken.

6. Communicatie / PR / Marketing

6.1. Communicatie naar leden

LVTPR is als marketingbureau ingehuurd. LVTPR heeft specifiek de opdracht gekregen om VGM NL meer gezicht naar buiten toe te geven en publiciteit te genereren. Najaar 2015 is de opdracht met LVTPR stopgezet. LVTPR blijft wel beschikbaar om op afroep te ondersteunen.

6.1.1. Website www.vgm.nl

Doel van de website is huidige en nieuwe opdrachtgevers (en huurders) een beeld te geven van de kwaliteit van aangesloten VGM NL leden. Tevens functioneert de website als informatiebron voor leden. LVTPR heeft gewerkt aan het aanpassen van de website content. De VGM NL website ontvangt gemiddeld 3000 bezoekers per maand.

6.1.2. Nieuwsbrieven en berichten

In 2015 zijn er: 103 nieuwsberichten, 4 nieuwsbrieven en 6 persberichten verstuurd vanuit VGM NL.

6.1.3. Bijeenkomsten

- **21 en 30 april 2015 – Kennisontbijt voor de VvE beheerder**

De Advocaten van Van Riet was gastheer van deze bijeenkomst. Aandacht voor actuele ontwikkelingen in het VvE recht en de nieuwe VGM NL Model Beheer Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden.

- **2 juni – VGM NL Businessborrel (Provada)**

VGM NL heeft in samenwerking met FRIS de Businessborrel op de Provada in de Amsterdam RAI georganiseerd.

- **3 en 4 juni – 'Kennisontbijt Opiumwetgeving voor de Vastgoedmanager'**

In samenwerking met NautaDutilh. Aandacht voor de gevolgen van de wetwijziging ten aanzien van de Opiumwet.

- **23 juni – VGM NL Ledenvergadering**

Deze bijeenkomst stond in het teken van het aftreden van voorzitter Jac Bressers en het instemmen door de leden met de benoeming van Eric Verwey als nieuwe voorzitter van VGM NL. Daarnaast werd stilgestaan bij de bereikte resultaten en stand van zaken, is er financiële verantwoording afgelegd en is ingestemd met het besluit tot aanpassing van het VGM NL Verenigingsreglement i.v.m. verplichte uitwisseling transactiedata huurwoningen.

- **23 juni – Presentatie marktcijfers Huurwoningen**

Aansluitend op de Ledenvergadering hebben Jean-Paul Rouwette (VGM NL bestuurslid Woningen) en Ger Hukker (voorzitter NVM) de eerste resultaten gepresenteerd en hebben deze cijfers geïdentificeerd in een breder perspectief vanuit vastgoedexploitatie, vastgoedbeleggingen en de verhuurmakelaardij.

- **23 september – Ontbijtsessie Woningwaarderingssysteem (WWS)**

VGM NL heeft in samenwerking met Hilma Bolsman van Huurbeleid en Meer een ontbijttraining over de wijzigingen in het WWS georganiseerd. Aanstaaende wijzigingen, de achtergrond en de mogelijke consequenties van de wijzigingen zijn behandeld en ook de waardering van de energieprestatie is aan de orde gekomen.

- **3 november – Informatiebijeenkomst VvE**

Gratis congres voor VvE-managers georganiseerd door VGM NL in nauwe samenwerking met VvE Belang en Centraal Beheer Achmea. Tijdens dit congres zijn de aanwezigen bijgepraat over de actualiteiten en zijn zij geïnformeerd over de recente ontwikkelingen op het gebied van energie en duurzaamheid. Vanuit AFM zijn de gevolgen van de wetwijziging rond het bemiddelen en adviseren van verzekeringen toegelicht.

- **19 november – VGM NL Ledenvergadering**

De aanwezige leden zijn bijgepraat over de bereikte resultaten en de plannen voor 2016. Tijdens deze vergadering is er een besluit genomen over de herbenoeming van de VGM NL bestuursleden en is de aanstelling van Menno van der Horst als nieuw bestuurslid bekrachtigd.

- **19 november – Integriteitsbijeenkomst**

Deze integriteitsbijeenkomst is een gezamenlijk initiatief van NeVaP, RICS, IVBN en VGM NL. Tijdens deze bijeenkomst is verder ingegaan op integriteit op persoonsniveau en de relatie tussen Macht & Integriteit en de rol van het eigen 'moreel kompas' daarbij.

Periodiek hebben bestuursvergaderingen en werkgroepbijeenkomsten plaatsgevonden.

6.2. Communicatie naar stakeholders en markt

Februari: Artikel 'Een instrument om de service te vergroten' in PropertyNL
Juni: Artikel 'Aan de basis van een transparante vastgoedmarkt staat een klantgerichte vastgoedmanager' in Vastgoedmarkt
December: Speciale bijlage 'Vastgoedmanagement' - PropertyNL

6.2.1. Onderzoek Solved

In april 2015 is er een artikel verschenen van huisvestingsadviseur Solved, een adviesbureau dat voor eigen PR doeleinden een onderzoek naar de status in het Vastgoedmanagement heeft gedaan (net als in 2014). De leden van VGM NL herkenden zich niet in de inhoud van deze publicatie. Op basis van collectieve informatie heeft VGM NL gereageerd in de media en zijn de conclusies van Solved weerlegd.

6.2.2. PropertyNL Special

In deze special is ingegaan op het snel toegenomen belang van het vak Vastgoedmanagement voor de vastgoedsector. Er is aandacht besteedt aan de structuur van de markt voor vastgoedmanagement en hebben vastgoedprominenten hun visie op de toekomst gedeeld. Ook is de Top 10 Vastgoed- en VvE Managers opgenomen (bestaande uit een overzicht van de grootste vastgoed- en VvE-managers in Nederland -aangesloten bij VGM NL- gemeten naar het aantal medewerkers (peildatum 1 oktober 2015)).

6.2.3. Columns

Op de website van Vastgoedmarkt heeft VGM NL elke 6 weken een column gehad.

6.3. Jong VGM NL

Het VGM NL bestuur heeft goedkeuring gegeven aan een nieuwe community Jong VGM NL. Deze groep zal een jaar pilot draaien (zonder officiële status) om tot een goede agenda te komen en om meer draagvlak te creëren bij de jonge vastgoed- en VvE managers binnen VGM NL. Het initiatief kent een vliegende start en kent na uitvraag 32 Jong VGM NL leden.

7. Ledenvoordeel

7.1. Members' Benefits

VGM NL heeft besloten de overeenkomst met Members Bennefits, aan het einde van de contractperiode te beëindigen, aangezien het inkoop voordeel onvoldoende door de leden werd ervaren.

Bijlage 1 – VGM NL Werkgroepen 2015

Werkgroep VvE Beheer	C. Domenie FICIM Grontmij Hestia Hoekstra Hoen MVGM REBO Van ' t Hof en Rijnland vb&t Verwey Vastgoed VGM NL VvE Beheer / Pro VvE VvE Metaa Yepro	Cor Domenie Laurens Boelhouver Erwin Jonkman Chris Poiesz, Jacob Smink Frank Marselis Diederik Visser Pascal Elshof Marcel Verbokkem Hans van de Ven Mark Antonisse, Mark Loeffen Ilse Kaandorp René Brinkhuijsen Nadine Reniers-Vink, Jeroen Schneijdenberg Alexander Roos
Werkgroep Huurwoningen	ACM Actys Wonen A'dam Maatschappij Grontmij Fris Hoen MVGM NAVB REBO Renthouse Vastgoed Van 't Hof Rijnland vb&t Verwey Vastgoed Vesteda VGM NL	Bart Brulot Klaartje Snieders, Marcel Albers, Emmy Schuit Erik Noordam Rob Stijnen Marcel Bouma, Jan Willems Rob Smits Manfred Ziere Patricia Kiesenberg Marleen Kranenburg, Sander Veldman Patrick Campbell Robert Kaufmann Jean Paul Rouwette, Eric Prevoo Mark Antonisse Astrid Schlüter Ilse Kaandorp/Paulien Frehé
Werkgroep Kantoren	Bilfinger CBRE Compact RE Cushman & Wakefield DTZ Zadelhoff Grontmij JLL MVGM vb&t groep Verwey Vastgoed VGM NL WPM Offices	Michiel IJzerman Lars Kolfshoten Willy Miggelbrink Michel Chang Frank Smit Justin van Tienen Piet Hein Erdman, Paul de Roo Hans Landwaart Eric Prevoo José Timmer Paulien Frehé Barbara Graaff, Maarten Jeninga
Werkgroep Winkels	Bilfinger CBRE Cushman & Wakefield DTZ Zadelhoff MVGM Verwey Vastgoed VGM NL WPM	Huub Snelders Ellen Nijenhof Michel Chang, Hugo Ammerlaan Anoek Praas Eric Raaphorst José Timmer Paulien Frehé Cor Eschmeijer

