



Aan Minister voor Wonen en  
Rijksdienst  
Van Internationale Zaken

**Bestuursondersteuning**  
Internationale Zaken

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

**Datum**  
3 oktober 2013

**Kenmerk**  
2013-0000612959

## nota

Bezoek aan EXPO REAL München

### Aanleiding/probleemstelling

U brengt op 7 oktober een bezoek aan de EXPO REAL beurs in München, een van de grootste internationale vastgoedbeurzen in Europa.

### Advies/actie

Kennis nemen van bijgaand dossier.

### Toelichting

U heeft positief gereageerd op de uitnodiging om tijdens de EXPO REAL beurs in München een speech te verzorgen en deel te nemen aan een forumdiscussie over de Nederlandse woningmarkt. U wordt tijdens uw bezoek vergezeld door dgWB Mark Frequin en woordvoester ■■■■■■■■■■. Voor meer over het programma zie [bijlage 1](#).

Op de luchthaven wordt u ontvangen door de heer Rob Zaagman, consul-generaal in München (zie [bijlage 2](#)). Hij zal u de hele dag in München begeleiden en u ook weer begeleiden naar de luchthaven. Van de zijde van de Nederlandse stand op de beurs, Holland Property Plaza, wordt u op de beurs begeleidt door mevrouw ■■■■■■■■■■ en de heer ■■■■■■■■■■.

### Toelichting op onderdelen van het programma:

#### *Speech en forumdiscussie met als thema: crisis or not, the Netherlands offers interesting real estate investment opportunities.*

De speech die u zal geven in het Engels is bijgevoegd in [bijlage 3](#). Ook de daaropvolgende forumdiscussie zal in het Engels plaatsvinden. De forumdiscussie wordt geleid door de heer ■■■■■■■■■■, founding editor van vakblad PropertyNL/Property EU. Panelleden zijn:

- ■■■■■■■■■■, CEO Dekamobiliën GmbH (grootste Duitse vastgoedbelegger in Nederland)
- ■■■■■■■■■■, Director special projects Hanson (grote Engelse investeerder op het gebied van woningbouw in Den Haag)
- ■■■■■■■■■■, voorzitter Neprom, CEO Amvest
- Jop Fackeldey, loco-burgemeester Lelystad

Gesprek met de heer [REDACTED], staatssecretaris voor Verkeer, Bouwen en Stedelijke ontwikkeling

**Datum**  
3 oktober 2013  
**Kenmerk**  
2013-0000612959

U zal bij de stand van Holland Property Plaza een kort gesprek van ongeveer 30 minuten hebben met staatssecretaris [REDACTED] (zie CV in bijlage 4). De functie van (niet-parlementaire) staatssecretaris is in Duitsland vergelijkbaar met die van secretaris-generaal in Nederland. Omdat het hier gaat om een informeel gesprek van ongeveer 30 minuten is er geen aparte gespreksnotitie met spreekpunten voorbereid. Wel vindt u in bijlage 5 een korte notitie met mogelijke gespreksonderwerpen en vragen voor het gesprek met [REDACTED]. Van Duitse zijde zijn geen gesprekspunten aangeleverd.

[REDACTED] spreekt geen Engels. Wel zal nog worden gekeken of [REDACTED] (voldoende) Engels kan verstaan. Als dat het geval is, kan u in het engels spreken en hij in het Duits. Mocht zijn kennis van de Engelse taal onvoldoende zijn, dat kunnen de consul-generaal of mevrouw [REDACTED] voor u tolken.

Speech voor opening stand Holland Property Plaza

Tenslotte zal u een korte speech geven bij de opening van de stand van Holland Property Plaza. Deze speech kunt u vinden in bijlage 6.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Logistiek programma met contactgegevens betrokkenen
- Bijlage 2: CV van de heer Rob Zaagman, consul-generaal te München
- Bijlage 3: Speech voor de forumdiscussie (in Engels)
- Bijlage 4: CV van de heer [REDACTED], staatssecretaris voor Verkeer, Bouwen en Stedelijke ontwikkeling
- Bijlage 5: Notitie met mogelijke gespreksonderwerpen voor het gesprek met [REDACTED]
- Bijlage 6: Speech voor opening Holland Property Plaza Stand (in Duits)
- Bijlage 7: Document met vragen, antwoorden, trefwoorden en bouwstenen.
- Bijlage 8: Concept-speech Mark Frequin voor diner tijdens EXPO REAL

## Bezoek aan München 7 oktober 2013

Delegatie BZK:

minister WR, de heer Blok  
dgWB, de heer Frequin  
woordvoerder [REDACTED]

### Maandag 7 oktober 2013

|  |                      |   |
|--|----------------------|---|
|    | <b>08.55</b>         | Vertrek vlucht LH 2315 van vliegveld Rotterdam The Hague airport. U reist samen met de heer Frequin en [REDACTED]. Tijdens de vlucht wordt een 'snack of brunch' geserveerd.  |
|  | <b>10.15</b>         | Aankomst in München via VIP-room. U wordt ontvangen door consul-generaal Rob Zaagman. De heer Zaagman zal u de gehele dag begeleiden.   |
|    | <b>10.15 - 11.00</b> | Transfer naar Expo Real 2013 in de Messe München  |
|  | <b>+/- 11.00</b>     | Aankomst bij de beurs (Hoofdingang West). Ontvangst door [REDACTED] en [REDACTED], die u op de beurs zullen begeleiden.   |
|  | <b>11.15 - 11.45</b> | Ontvangst met koffie en taartje op de Holland Property Plaza Stand (Hal A2 stand 320). Tijdens is de koffie is een korte ontmoeting met [REDACTED], directeur van de beurs van München, (op verzoek van [REDACTED]).  |
|  | <b>11.45</b>         | Vertrek naar het Investment & Location Forum (Hal A1) voor de paneldiscussie.   |
|  | <b>12.00 - 12.50</b> | Investment & Locations Forum "The Netherlands - Crisis or not, the Netherlands offers interesting real estate investment opportunities".<br>12.00 - 12.10 u bent keynote speaker en spreekt uw Engelstalige speech uit<br>12.10 - 12.50 forumdiscussie o.l.v. de heer [REDACTED], founding editor van Property EU/NL. De voertaal is Engels<br>Panellleden zijn:<br>- [REDACTED] CEO Deka Immobilien GmbH (grootste Duitse vastgoedbelegger in Nederland)<br>- [REDACTED] Director special projects Hanson (grote Engelse investeerder op het gebied van woningbouw in Den Haag)<br>- [REDACTED] voorzitter Neprom, CEO Amvest<br>- Jop Fackeldey, loco-burgemeester Lelystad |
|  | <b>13.00 - 13.30</b> | Bezoek staatssecretaris [REDACTED] met delegatie aan de HHP-stand. Lunch en gesprek met Staatssekretär [REDACTED]. [REDACTED] spreekt geen Engels. Indien gewenst kunnen de consul-generaal of mevrouw [REDACTED] voor u tolken.  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>13.45</b>         | Interview met vakblad Property EU met de heer [REDACTED] founding editor van Property EU/NL   |
| <b>14.15</b>         | Pauze – kennismaking met deelnemers aan de beurs  |
| <b>14.30 – 15.15</b> | Opening Holland Property Plaza stand. U spreekt uw Duitstalige speech uit. Daarna verdere kennismaking met deelnemers aan de beurs. |
| <b>15.15 – 16.00</b> | Transfer naar VIP-room luchthaven München. U wordt begeleid door de heer Zaagman.   |
| <b>17.00 – 18.25</b> | Vertrek met vlucht LH 2316 naar Rotterdam. U reist samen met [REDACTED]<br>Tijdens de vlucht wordt een 'snack' geserveerd.          |

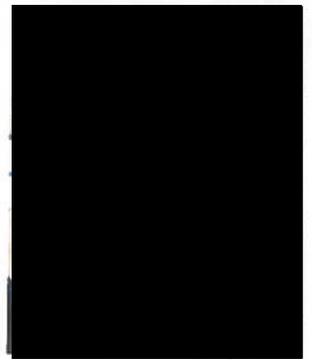


## Contactgegevens

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Ministerie van BZK, Den Haag</b> | Secretariaat minister [REDACTED]<br>Secretariaat Internationale Zaken [REDACTED]<br>Reisbureau VCK travel [REDACTED] |
| <b>Consulaat-generaal München</b>   | Algemeen nummer +49 89 2060267-11<br>Consul-generaal Rob Zaagman<br>mobiel: [REDACTED]<br>e-mail: [REDACTED]         |
| <b>Delegatieleden</b>               | Mark Frequin [REDACTED]<br>[REDACTED]  |
| <b>Begeleiding op beurs</b>         | [REDACTED]<br>[REDACTED]   |
| <b>Locatie beurs</b>                | De Messe München is gelegen op 45 km van het vliegveld.<br>De reistijd bedraagt ca. 45 minuten.                      |

Curriculum Vitae Robert Willem (Rob) Zaagman

consul-generaal van het Koninkrijk der Nederlanden  
in München



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

ritmeester [Redacted text]

[Redacted text]

**Keynote address by Stef Blok, Minister for Housing and the Central Government Sector, at the Holland Property Plaza, Munich, 7 October 2013**

Ladies and gentlemen,

Thank you for inviting me to Munich to talk about my favourite subject: the steps we are taking in the Netherlands to get the housing and property markets moving again. I'm keen to tell you about what we're doing. And I want to emphasise: this is not only about making repairs and jump-starting the markets. It's about reforming the housing market at the same time. Making it more effective and more future proof.

A crisis had to hit before we could do this. But although there will always be plenty of complaints, on the whole I think it's clear that the Dutch housing market is fundamentally sound and that there are plenty of opportunities for investors.

It's true: the current economic climate has caused problems, and things are not perfect. But as any economist knows, supply and demand always move in waves. The only question is how long the wave will be.

**Favourable long-term prospects**

In the meantime, the government has set a course towards a healthy housing market. And there are plenty of favourable factors at work. To name just a few:

Many people want to move house. They want something different, something new. In the Netherlands there is no widespread housing surplus like in Spain or Ireland. On the contrary, a major rise in demand is expected in the future, and everyone with an opinion on house prices – including banks, estate agents and well-known analysts – sees a recovery taking place.

But of course, as Minister for Housing, I can't afford to sit back. As I've said, things aren't perfect, and that's where politicians come in.

As Minister, I need to move with the times and strike a balance between public and private initiatives. Between consumers and investors. We need to give consumers a

real choice between renting and buying. We need to make mortgage debt – which places a heavy burden on the Netherlands – manageable for existing homeowners and ensure the market is accessible for first-time buyers. It's vital that people start moving again, from house to house. If everyone stays put, there will be no movement, and the market will stagnate.

### **Getting the market moving**

So what's our approach in the Netherlands?

First, we've given the construction sector a push in the right direction. We've introduced a number of tax measures that will help.

The government is also helping by simplifying regulations. By reducing the number of bodies and authorities involved in the sector. And by accelerating and simplifying procedures.

In the past we've made life very difficult for ourselves and for businesses by being overcautious and perfectionist. Not any more. Simpler rules will help not only the construction sector, but also related businesses and the economy in general.

This will also strengthen the consumer's position. Demand must drive supply, not the other way around. We need to give the public maximum freedom in their choice of housing.

It's important that builders don't focus exclusively on what they've done in the past: new build projects.

Don't get me wrong: we'll still need new build properties: between now and 2020, we'll probably need half a million new build homes. And 150,000 homes in the form of rebuilds, such as housing for the elderly. There's also plenty of work for the construction sector in renovation and energy efficiency projects.

Builders need to become entrepreneurs again, seizing the opportunities that are clearly out there.

## **Sound financing**

We've also tackled the issue of mortgage financing.

To make the home-buyer's market work better we need to make debt more manageable and reduce risks. Unlike other countries, not many people in the Netherlands save for their homes. And at present, many mortgages are interest-only. The government wants to encourage saving. But above all, we want to ensure that people pay off their mortgages.

As of early this year, repayment mortgages are once again the norm in the Netherlands. And that means that mortgage interest relief will become an instrument to stimulate homeownership again, rather than a way of maximising debt. Our aim here is to limit people's debt burden and the risks associated with it.

We are also going to make it more attractive for people to give money, for example to their children, for the purpose of financing a home or paying off a mortgage. And we've lowered conveyance duties to help people move up the property ladder.

Helping people move onwards and upwards is crucial: it's good for consumers, it's good for builders, and it's also good for investors.

## **Opportunities for investors: shift to more expensive rental homes/sale of properties by housing associations**

At this point I should briefly explain something.

Until recently the Dutch rental market was dominated by housing associations that not only let social housing but also dealt in high-rent and sale properties. Since the associations could rely on government support, the market was distorted. That is now a thing of the past. Housing associations need to return to their core business: social housing is sorely needed and it's what the associations are best at.

There are currently many people on good incomes living in cheap accommodation that is specifically intended for people on low incomes. We are addressing this situation by raising rent levels while at the same time supporting those on the lowest incomes. But of course, people on middle incomes need somewhere to live too.

In the Netherlands, there are not enough attractive rental options for middle-class people. It should be possible to make a proper choice between buying and renting. That's not the case at the moment.

Some of these more expensive rental properties will go on the market. The housing associations will no longer be required to offer them to tenants. They will also be allowed to sell them to major investors. Even so, there is still a big need for good rental properties for people with middle and higher incomes.

Take Amsterdam. A region with a growing population that includes many expats, a flourishing economy, excellent international connections, and so a pressing need for better rental accommodation.

There are opportunities here. We need investors in construction and renovation projects for a market that enjoys heavy demand and whose target demographic has major purchasing power.

### **Opportunities for investors: redesignation of office buildings**

Another area you are no doubt interested in is investing in office buildings, of which we have a big surplus. Some of these buildings are owned by foreign – including German – investors.

One year ago, an agreement to tackle this issue was concluded between the construction sector, central and local government and property investors. With the right investment, this surplus could be transformed into valuable and necessary accommodation, often in attractive locations.

### **Demand**

When I compare the Netherlands with Germany, I'm struck by two things.

First, in my country more and more people are building their own homes, like in Germany.

That means the local authorities in the Netherlands – like here – will need to be more flexible. But I can also imagine that as this market develops, we will see the rise of a new niche market for building contractors.

Second, in the Dutch housing market there is quite a sharp cut-off between the rental and homeownership sectors. Any blend of the two is quite rare in the Netherlands.

In Germany the line is less clear. In your country it is possible to buy into a building – often one commissioned by a private collective – which is intended for both rent and sale. Essentially you're investing in a right of abode.

I'm interested in these hybrid forms of rental and homeownership because they could add a new dimension to the Dutch housing market. We in the Netherlands are very interested in German expertise in this area. We're even more interested in investors who see good prospects in the Netherlands.

### **The Netherlands as investment opportunity**

There is a lot happening in the Dutch property market right now. Prices are attractive, and after a period of stagnation things are moving again. This is the time for investors to seize opportunities. And the government is keen to encourage that.

The Netherlands is a good place to invest. It's an international hub. It is politically stable and financially sound, with a highly educated labour force. What's more, the Netherlands is the digital gateway to Europe, with an advanced physical and digital infrastructure.

So I invite you to come and visit us!

Thank you.



[REDACTED]

[REDACTED]

Während dies [REDACTED]



# bijlage

Notitie voor gesprek met [REDACTED]

---

Bijlage nummer 5  
Datum 3 oktober 2013  
Ons kenmerk 2013-0000613617

---

Notitie voor ontmoeting met [REDACTED], staatssecretaris voor Verkeer, Bouwen en Stedenontwikkeling.

## **Algemeen**

Het betreft een kennismakingsgesprek met [REDACTED] (zie CV in bijlage..). De functie van [REDACTED] is vergelijkbaar met die van secretaris-generaal in Nederland. Het ministerie kent 1 bondsminister, [REDACTED] en 5 staatssecretarissen, waarvan er drie parlementaire staatssecretarissen (zijn officieel geen ambtenaar maar ondersteunen de minister en zijn politiek aan de minister gebonden). [REDACTED] is geen parlementair staatssecretaris en is verantwoordelijk voor de gebieden bouwen, wonen, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling. [REDACTED]

## **Mogelijke gesprekpunten**

Omdat het om een informeel gesprek gaat van ongeveer 30 minuten, zijn er geen formele gesprekspunten voorbereid. Ook zijn er van Duitse zijde geen gesprekspunten aangedragen. Hieronder staan een paar mogelijke thema's en vragen die u tijdens het gesprek aan de orde kan brengen.

## **Verschillen in woningmarkt in Duitsland en Nederland**

Er zijn een aantal opvallende verschillen en overeenkomsten tussen de Nederlandse en Duitse woningmarkt. Beide landen voelen de gevolgen van de economische crisis, hoewel de impact in Duitsland aanzienlijk minder groot is. Nederland heeft de afgelopen jaren met sterke prijsdalingen te maken gehad. Voor de toekomst lijkt licht herstel denkbaar, maar de sterke prijsstijgingen uit de jaren 90 worden niet meer terugverwacht. Duitsland kent al sinds de jaren negentig constant lage groeipercentages.

De wijze waarop koopwoningen worden gefinancierd is in Duitsland geheel anders dan in Nederland. Duitsers financieren hooguit 60% met een reguliere hypotheek, de rest veelal via een bouwspaarfonds waarin ze zelf eigen vermogen sparen. Duitsers moeten dus veel meer eigen geld meebrengen, maar via de bouwspaarfondsen is een eigen huis toch voor velen (op termijn) bereikbaar. Nederland bevindt zich juist in een transitie van schuldfinanciering naar de inbreng van meer eigen vermogen. **Wellicht zijn hier leerpunten te vinden.**

Op het gebied van kantoren kampen zowel Duitsland als Nederland in bepaalde gebieden met een overschot. Hier kan **kennisuitwisseling over de aanpak van kantoorleegstand** (in Nederland o.a. via convenant met partijen over transformatie kantoren in woningen) nuttig zijn.

Datum  
3 oktober 2013

Overigens is het bij dit alles goed om in gedachten te houden dat de Duitse woningmarkt, en het woonbeleid, veel minder uniform is dan de Nederlandse. De woningmarkten kunnen sterk verschillen tussen verschillende Bondslanden. Het woonbeleid is veelal een eigen aangelegenheid van het Bondsland (zoniet van regio's en gemeenten) en verschilt dus ook tussen de Bondslanden.

#### Stedelijke ontwikkeling

BZK werkt nauw samen met het ministerie voor verkeer, bouwen en stedelijke ontwikkeling in het kader van Europees stedelijk beleid. BZK neemt samen met medewerkers van het Duitse ministerie deel aan Europese gremia waar de lijnen voor Europese stedelijke ontwikkeling op het gebied van duurzaamheid, energiebesparing in de gebouwde omgeving, CO2 reductie, een geïntegreerde stedelijke aanpak, burgerparticipatie in de steden en wijken wordt besproken. Ook neemt Duitsland deel aan de werkgroep voor Urbact, het Europees subsidieprogramma met ongeveer 70 miljoen Euro als budget voor stedelijke projecten.

Tijdens de vorige DG meeting in Dublin is vastgesteld dat er meer behoefte bestaat bij vele lidstaten om te werken naar een gezamenlijke Europese agenda om aan de behoeften en wensen van de Europese steden tegemoet te komen. Ook is vastgesteld dat de effectiviteit verbeterd moet worden, er meer samenwerking moet ontstaan tussen lidstaten/steden en er meer continuïteit moet komen qua onderwerpen die tijdens de verschillende voorzitterschappen behandeld worden. Duitsland en Nederland zitten tot op heden op eenzelfde lijn betreffende deze thematiek en kunnen elkaar in Europa goed gebruiken om elkaar steun te verlenen en gezamenlijk draagvlak te creëren.

Mark Frequin heeft gesprekken gevoerd over de mogelijke onderwerpen ten behoeve van de toekomstige Europese 'Urban agenda' met een DG van het ministerie voor verkeer, bouwen en stedelijke ontwikkeling, [REDACTED]. Zij zal op 7 oktober ook in München aanwezig zijn.

Duitsland is heel ver in de ontwikkeling van een geïntegreerde stedelijke aanpak, samenwerkingsverbanden van gemeenten, Länder, gezondheidszorg, monumentenzorg en het bedrijfsleven.

#### *Interessante thema's zijn:*

In Duitsland wordt door dit ministerie, door [REDACTED] zelf elke 2 jaar een prijs aan stedelijke projecten van burgers uitgereikt (Preisverleihung Bürgerstiftungs-Preis'), die iets bereikt hebben voor het nationale stedelijke ontwikkelingsbeleid op een van de volgende drie terreinen:

- Burgerparticipatie en burger initiatieven
- Sociale cohesie
- Bouwcultuur, architectuur

Het is een succesvolle formule, waarbij veel burgers ook privé geld steken in deze projecten, waardoor meer goede initiatieven van de grond komen.

**U kunt staatssecretaris naar deze prijs vragen en naar het effect dat deze prijs heeft gehad op burgerinitiatieven.**

**Datum**  
3 oktober 2013

In juni 2013 heeft in Mannheim/Ludwigshafen een congres over de 'Nationale Stadtentwicklungspolitik' plaatsgevonden. Het congres ging overstedelijke energie en de rol daarin van industrie/bedrijfsleven. Het blijkt dat het bedrijfsleven samen met de lokale of regionale overheid veel kan betekenen voor de leefbaarheid en de woningbouw in een stad.

Een voorbeeld van een geïntegreerde aanpak is BASF in Ludwigshafen, die hun woningbestand renoveren met andere partijen en hiervan duurzame, energiezuinige en rendabel verhuurbare woningen hebben gemaakt zowel voor oude huurders, maar ook voor bejaarden en gehandicapten. Bovendien hebben zij in dit complex ook luxe verkoopwoningen gemaakt om de sociale woningbouw te financieren. Dit is gebeurd in samenwerking met architecten en monumentenzorg, zorgverzekeringen voor de woningen voor gehandicapten, gemeenten en bedrijfsleven.

**U kunt vragen wat de Duitse ervaringen op dit gebied zijn en hoe men het in Duitsland voor elkaar heeft gekregen dat bedrijfsleven en overheid samenwerken om de leefbaarheid in een stad te verbeteren**

## **Ansprache des niederländischen Ministers für Wohnungswesen, Stef Blok, bei der Eröffnung des niederländischen Messestandes »Holland Property Plaza« auf der Expo Real**

**München, 7. Oktober 2013**

[Exzellenzen,] meine Damen und Herren!

Ein Stück Holland in München, das ist ein ganz besonderes Gefühl. Bitte vergessen Sie aber eines nicht: Dieser Messestand heißt zwar Holland Property Plaza, aber die Niederlande sind natürlich größer als Holland. Intelligente Investoren haben bei uns im ganzen Land gute Chancen.

Europa heißt eigentlich, dass es für den Handel keine Grenzen mehr gibt. Wir wissen nur nicht immer, was wo möglich ist. Deshalb ist es gut, dass wir hier Gelegenheit haben, die Möglichkeiten für Immobilieninvestoren und Finanziern in den Niederlanden aufzuzeigen.

Vorletzte Woche habe ich in Den Haag zwei Tage lang im Parlament der Generaldebatte beigewohnt, mit der das alljährliche Ringen um den Haushalt eröffnet wird. Es gab zwar Diskussionsstoff, um es mal so auszudrücken. Aber es hat mich gefreut, dass mein Ressort [*-t wordt niet gesproken*] – Bauen und Wohnen – kaum zur Sprache kam.

Die Erklärung dafür liegt auf der Hand. Wir haben die Krise dazu genutzt, eine Reihe von Verbesserungen zu realisieren, die schon lange notwendig waren. Ja, es gibt noch Friktionen auf dem Wohnungsmarkt, aber wir sind wieder auf dem richtigen Weg.

Wir haben Maßnahmen getroffen, um die Probleme und Verwerfungen auf dem Hypothekenmarkt anzugehen. Einem Markt, der heute übrigens weitgehend in den Händen niederländischer Anbieter ist, die im Moment sehr zurückhaltend sind.

Ich denke, dass Wettbewerb auch hier einen günstigen Effekt haben wird. Mal so nebenbei bemerkt ...

Die entsprechenden Gesetze müssen noch durchs Parlament – die Vorzeichen sind günstig, denn wir haben uns im Vorfeld mit den Oppositionsparteien einigen können –, aber dann ist alles wieder im Lot [*spreek: loot*]. Jetzt ist die Zeit, nach vorn zu schauen. Und hier kommen die Investoren ins Spiel.

Ich denke, dass für sie vor allem zwei Dinge interessant sind: Es gibt einen großen Bedarf an Mietwohnungen für Bezieher mittlerer und höherer Einkommen, und das Überangebot an Bürogebäuden bietet Möglichkeiten für den Umbau in Wohnungen.

Ein paar Worte zu den Mietwohnungen für mittlere und höhere Einkommen.

Der niederländische Mietwohnungsmarkt – einschließlich der teureren Wohnungen – wurde bis vor kurzem von Wohnungsbaugenossenschaften dominiert. Das ist jetzt vorbei. Die Genossenschaften müssen zurück zu ihrer ursprünglichen – sozialen – Aufgabe; dafür werden sie dringend gebraucht, und darin sind sie auch gut.

Heute sind zu viele günstige Wohnungen fehlbelegt. Sie werden von Menschen bewohnt, deren Einkommen im Laufe der Zeit deutlich gestiegen sind. Gleichzeitig warten Bezieher niedriger Einkommen auf günstigen Wohnraum. Diese Fehlentwicklung korrigieren wir, indem wir dafür sorgen, dass die Mieten für Bezieher höherer Einkommen stärker erhöht werden können, und indem wir zugleich Geringverdiener unterstützen. Aber wo sollen dann die Bezieher mittlerer Einkommen hin?

Kaufen ist eine Option. In den Niederlanden ist das Angebot im Mietsegment sehr dünn. Zugleich wird die Nachfrage zunehmen. Nach jüngsten Prognosen wird die Zahl der Haushalte in den Niederlanden in den kommenden Jahren um 700 000 steigen. Die Achse Amsterdam-Utrecht-Eindhoven ist das wirtschaftliche Herz des Landes. Dort wird es voraussichtlich zu interessanten Preisentwicklungen kommen, und es entstehen Möglichkeiten für Investitionen in den Bau neuer Wohnungen.

Hier liegt eine klare Chance für Investoren. Bauen Sie Wohnungen im gehobenen Segment!

Außerdem wird ein Teil der von den Wohnungsbaugenossenschaften verwalteten teureren Mietwohnungen auf den Markt kommen. Die Genossenschaften brauchen ihre teureren Wohnungen nicht mehr den Mietern anzubieten, sondern dürfen die Objekte auch an große Anleger verkaufen. Wieder eine Chance!

Ein weiterer Punkt ist das Überangebot von Bürobauten. Es sieht nicht danach aus, dass die leerstehenden Gebäude kurzfristig wieder ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden können.

Ein Teil dieser Gebäude steht übrigens im Eigentum ausländischer – auch deutscher – Anleger.

Vor einigen Jahren haben wir, das heißt: die nationalen und lokalen Behörden, Immobilieninvestoren und Bauunternehmen, eine Vereinbarung getroffen, um das Problem anzugehen. Die Lösung besteht darin – hören Sie genau hin –, dass mit den richtigen Investitionen die leerstehenden Bürobauten zu hochwertigen Wohngebäuden umgebaut werden. An solchen Wohnungen besteht nicht nur Bedarf, die Gebäude befinden sich oft auch in attraktiven Lagen.

Die Niederlande sind ein guter Investitionsstandort. Stadtregionen wie beispielsweise Amsterdam und Eindhoven verfügen über eine leistungsfähige und innovative Wirtschaft, viele gutverdienende junge Leute und Expats, ausgezeichnete Verkehrsverbindungen und nicht zuletzt mit die besten IT-Infrastrukturen Europas.

Schließlich ist Frau Antje schon vor langer Zeit nach Deutschland ausgewandert.

Ich würde sagen: Nutzen Sie Ihre Chance! Dies ist genau der richtige Moment.  
Wann, wenn nicht jetzt?

Ich danke Ihnen.



# bijlage

Document met vragen, antwoorden, trefwoorden en  
bouwstenen.

---

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Bijlage nummer | 7               |
| Datum          | 3 oktober 2013  |
| Ons kenmerk    | 2013-0000613653 |

---

## Voorbereiding Expo Real in München, vragen + antwoorden, trefwoorden en bouwstenen.

### **Deutsche Investoren haben vor einigen Jahren in den Niederlanden viel Geld verloren. Welchen Grund sollten sie haben, jetzt zurückzukehren?**

Es ist natürlich nie schön, wenn man Verluste erleidet, aber ich hoffe dennoch, dass Investoren nach Holland zurückkehren. Ich habe eine Reihe von Reformen auf dem Wohnungsmarkt durchgeführt (sowohl im Mietwohnungssektor als auch im Sektor Eigentumswohnungen). In den Niederlanden gibt es zurzeit rund 7,2 [sieben Komma zwei] Millionen Wohnungen, das ist nicht zu viel, wie in Spanien oder Irland. Außerdem steigt in den kommenden Jahren die Zahl der Haushalte. Allerdings gibt es einen großen Leerstand bei Büroflächen. Auch hier liegen Chancen für den Umbau in Wohnungen. Darum ist gerade jetzt ein günstiger Zeitpunkt, in den niederländischen Wohnungsmarkt zu investieren.

*Eventueel aanvullen met antwoord over de omvang van het middenhuursegment en wijzigingen in de hypotheekverstrekking (zie overige vragen).*

### **Wie groß ist die Nachfrage nach Mietwohnungen des mittleren Preissegments? In welchem Umfang wird in dieses Segment investiert?**

Nach jüngsten Prognosen wird die Zahl der Haushalte in den Niederlanden in den kommenden Jahren um 700 000 steigen. Die größte Gruppe sind bei uns die Bezieher mittlerer Einkommen. Die Nachfrage nach Wohnungen des mittleren Preissegments wird stark zunehmen, aber das Angebot ist hier sehr knapp. Die Achse Amsterdam-Utrecht-Eindhoven ist das wirtschaftliche Herz des Landes. Dort wird es voraussichtlich zu interessanten Preisentwicklungen kommen, und in dieser Region entstehen Möglichkeiten für Investitionen in den Neubau von Wohnungen.

### **Die Regierung in den Niederlanden ist nicht stabil. Können wir wirklich darauf vertrauen, dass sich die Situation nicht wieder ändert?**

Ich sehe das natürlich ein bisschen anders und halte die Regierung durchaus für stabil. Aber abgesehen davon steht das Parlament mit großer Mehrheit hinter meiner Wohnungspolitik. Zustimmung kommt nicht nur von den Regierungsparteien, sondern auch von verschiedenen Oppositionsparteien. Deshalb bin ich sehr zuversichtlich, dass die Maßnahmen, die ich gerade umsetze, nicht wieder rückgängig gemacht werden.

### **Warum sind niederländische Banken so zurückhaltend bei der Gewährung von Hypotheken und Darlehen?**

Niederländische Banken weisen in ihren Bilanzen hohe Beträge für Hypotheken und eine begrenzte Menge an Sparguthaben aus. Dies liegt unter anderem daran, dass in den Niederlanden ein beträchtlicher Teil der privaten Spareinlagen verpflichtend in die Betriebsrentenfonds fließt. Die Banken müssen die Differenz zwischen den Spareinlagen und den Darlehen überbrücken, indem sie sich auf den internationalen Kapitalmärkten Kapital beschaffen. Die Krise hat deutlich gezeigt, dass die Banken durch ihre große Abhängigkeit von der Kapitalmarktfinanzierung anfällig sind. Deshalb behalten die Banken die Risiken auch genau im Blick und verstärken derzeit ihre Bilanz. Für ausländische Investoren und Banken sind niederländische Hypotheken eine sichere Anlage und bringen eine hohe Rendite.

### **Bouwstenen voor antwoorden**

- Das ist eine sehr gute Frage.
- Diese Frage ist sehr berechtigt.
- Ich finde es sehr interessant, was Sie gerade gesagt haben.
- Das muss man etwas differenzierter betrachten.
- Hier spielen auch noch andere Aspekte hinein.
- Diese Frage stellt sich bei uns in den Niederlanden nicht.
- In den Niederlanden haben wir auf diesem Gebiet eine etwas andere Situation als in Deutschland.
- Wie sieht es denn bei Ihnen hier in Deutschland aus?
- Könnten Sie Ihre Frage vielleicht etwas präzisieren? Worauf kommt es Ihnen speziell an?
- Könnten Sie Ihre Frage noch einmal wiederholen?
- Die genauen Zahlen kann ich Ihnen im Moment nicht sagen, aber ich reiche Sie Ihnen gern nach. Bitte wenden Sie sich nach der Veranstaltung an meine Pressesprecherin (= woordvoerder), Frau Vuuregge.
- Wir können Ihnen gerne nähere Informationen zur Verfügung stellen.

### **Trefwoorden**

- woningcorporaties = Wohnungsbaugenossenschaften
- investeerder = Investor (enkelv.), Investoren (meerv.)
- belegger = Anleger (enkel- en meerv.)
- investeringen = Investitionen
- beleggingen = Kapitalanlagen, Anlagegeschäfte
- ik kan u verzekeren = ich kann Ihnen versichern
- hypotheekrente = Hypothekenzins (meestal in het meervoud gebruikt: Hypothekenzinsen)
- hypotheekrenteaftrek = (steuerliche) Absetzung der Hypothekenzinsen
- aflossen = tilgen
- annuïtaire hypotheek = Annuitätenhypothek, Tilgungshypothek
- bondgenoten in de eurozone = Verbündete in der Eurozone; Deutschland und die Niederlande ziehen beim Thema Euro an einem Strang.



# bijlage

Concept-speech Mark Frequin voor diner EXPO REAL

---

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Bijlage nummer | 8               |
| Datum          | 3 oktober 2013  |
| Ons kenmerk    | 2013-0000613747 |

---

Dames en heren,

Dank voor deze gelegenheid om het woord tot u te mogen richten over de ontwikkelingen en investeringsperspectieven in de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt.

Ik heb het over investeringsperspectieven, want die zijn er zeker. Ik ben zelf niet in de positie om te beleggen in de Nederlandse markt. Ik ben immers ambtenaar en dat betekent twee dingen. Dat ik helaas niet zoveel liquide vermogen heb. En dat ik voorkennis heb, wat mij een oneerlijk voordeel zou geven. Maar vanavond wil ik mijn voorkennis wel graag met u delen.

Als er een uitgelezen moment is om te investeren in de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt, dan is het nu. De afgelopen jaren was Nederland in de ban van de crisis, maar dat heeft er juist toe geleid dat de vastgoedprijzen zijn gedaald en het nu goedkoop is om in te stappen. Tegelijkertijd zijn de rendementsverwachtingen positief, omdat steeds meer analisten het erover eens zijn dat de crisis zijn einde nadert en we de komende jaren weer op groei kunnen rekenen.

De vraag naar woningen zal toenemen, omdat het aantal huishoudens de komende jaren flink groeit. De komende 10 jaar zijn nog 580.000 nieuwe woningen nodig, en moeten er nog eens 150.000 worden vervangen. De wens om te verhuizen is groot, en de bouw zal de komende jaren weer aantrekken. In Nederland is dan ook geen sprake van een overschot aan woningen, zoals dat wel het geval bleek in bijvoorbeeld Spanje en Ierland.

Ook op de kantorenmarkt liggen er kansen. Net als in andere landen is er op bepaalde plaatsen weliswaar sprake van een overschot aan kantoren. Maar in veel gebieden zijn de vooruitzichten positief. Met name in de Randstad en Amsterdam. Deze gebieden onderscheiden zich in Europa en wereldwijd door een grote economische diversiteit, een voortreffelijke bereikbaarheid, een sterke kenniseconomie en een transparante vastgoedmarkt. Deze gebieden zullen als eerste profiteren van het economisch herstel.

Daar waar een overschot is aan kantoren, maken we van de nood een deugd. Dat wil zeggen dat we deze kantoren gaan transformeren in woonruimte, waar de komende jaren in toenemende mate behoefte aan is. Zo slaan we twee vliegen in één klap. We hebben hierover afspraken gemaakt met overheden, investeerders en bouwers.

**Datum**  
3 oktober 2013

Het is waar dat de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt de afgelopen jaren stagnatie heeft gekend. Maar de regering heeft deze crisis aangegrepen om belangrijke hervormingen in het overheidsbeleid door te voeren en de woning- en vastgoedmarkt te versterken. Aan de ene kant was er een gebrek aan marktwerking, vooral in de huurmarkt. En aan de andere kant was de financiering sterk afhankelijk van hoge hypotheekschulden. Deze onvolkomenheden bleken de stagnatie van de markt tijdens de crisis te verergeren.

Deze onvolkomenheden worden nu aangepakt, zodat de markt stabiel en betrouwbaarder wordt. Daarmee maken we een sterke markt nog sterker. En dat is ook goed nieuws voor u, want het leidt tot nog meer kansen om te investeren.

Om te beginnen op de vrije huurwoningmarkt. In de afgelopen drie jaar is de vraag naar huurwoningen in de vrije markt met zeventig procent toegenomen, terwijl het aanbod nog maar beperkt is. Dat het aanbod beperkt is, komt doordat kopen fiscaal werd bevoordeeld boven huren en dat de meeste huurwoningen werden aangeboden door van staatswege gesteunde woningcorporaties. De overheid neemt nu echter belangrijke stappen om private investeerders in de vrije huurmarkt meer ruimte te bieden. De fiscale subsidies op kopen worden verminderd, zodat meer huishoudens zullen kiezen voor een huurwoning. En er komen strengere regels om de activiteiten van woningcorporaties te beperken tot het huisvesten van lage inkomens. Daardoor ontstaat er in de middeldure en dure huur veel ruimte voor partijen als uzelf. U hoeft de woningen niet eens allemaal zelf te ontwikkelen, want wij willen het gemakkelijker maken om woningen over te nemen van woningcorporaties. Verschillende Nederlandse pensioenfondsen en -uitvoerders, zoals het Pensioenfonds voor Metaal en Techniek en Syntrus Achmea, schroeven hun investeringen in de huurmarkt reeds op. Ook vanuit het buitenland is reeds interesse getoond, ondermeer vanuit Duitsland en Groot-Britannie. Het Britse Hanson sloot recentelijk een overeenkomst met de gemeente Den Haag over investeringen in de huurmarkt.

Een ander voorbeeld van een markt waar kansen liggen is de Nederlandse hypotheekmarkt. Lange tijd was het in Nederland gebruikelijk om hoge hypotheekschulden aan te gaan die niet hoefden te worden afgelost. Maar dit heeft geleid tot financiële risico's en een ondoorzichtige hypotheekmarkt met ingewikkelde producten. Daar maken wij nu een eind aan. De overheid stimuleert dat huizenkopers lagere hypotheeknemen en dat aflossen weer de standaard wordt. Daarmee wordt niet alleen de financiering van de woningmarkt stabiel, maar wordt de Nederlandse hypotheekmarkt ook transparanter en veiliger voor nieuwe hypotheekaanbieders, bijvoorbeeld uit het buitenland. Verschillende hypotheekaanbieders uit Duitsland hebben al aangekondigd in de

Nederlandse hypotheekmarkt te zullen stappen. Er liggen ook kansen voor buitenlandse investeerders die willen beleggen in de financiering van Nederlandse woninghypotheken. Daarom zijn we bezig met de oprichting van een instelling die hypotheek van banken opkoopt bundelt en met een staatsgarantie zal verhandelen onder beleggers.

**Datum**  
3 oktober 2013

De hervormingen leggen ook de basis voor herstel van vertrouwen en een hernieuwde vraag naar woningen. De komende jaren zullen veel mensen verhuizen, die de koop van een woning tijdens de crisis hebben uitgesteld. Het is wel van belang dat aanbieders van woningen goed inspelen op de woningvraag. Het gaat niet alleen maar om nieuwbouw. Het wordt steeds belangrijker om de woningvoorraad aan te passen aan de wensen en eisen van bewoners. In de komende jaren zal de behoefte toenemen aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, als gevolg van de vergrijzing. En de vraag naar energiezuinige woningen. Voor investeerders liggen ook hier kansen voor het oprapen. De overheid doet zijn best om de randvoorwaarden te scheppen. Zo is onlangs een breed akkoord gesloten over investeringen in energiebesparing. Onderdeel daarvan is de oprichting van een revolverend fonds dat leningen gaat verstrekken voor energiebesparing. Dit fonds zal leiden tot meer vraag naar energiebesparende voorzieningen, en biedt beleggers, ook buitenlandse, een aantrekkelijk kanaal om te investeren in veilige leningen.

Dames en heren, wij hebben in het verleden niet altijd voldoende aandacht gehad voor de belangen van private investeerders, ook niet het buitenland. Maar die tijd is voorbij. De aanwezigheid van minister Blok eerder vandaag en mijzelf op dit congres, onderstreept het belang dat de Nederlandse regering hecht aan u als investeerder in Nederland. De Nederlandse overheid doet zijn best zodat u die stap met nog meer vertrouwen kunt zetten.



Minister voor W&R

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Kennis en  
Verkenningen

**Contactpersoon**

[Redacted]

**Datum**

3 oktober 2014

# memo

Programma tbv uw bezoek aan München 6 en 7 oktober  
2014

Bijgaand ontvangt u het programma voor uw bezoek aan de vastgoedbeurs Expo Real in München op 6 en 7 oktober. Nader informatie, zoals spreekpunten, vindt u in de bijlagen. Tevens treft u nadere informatie over de Expo en over Beieren.

U zult bij dit bezoek worden vergezeld door DG Wonen en Bouwen Mark Frequin, [Redacted] (woordvoester) en [Redacted] (beleidsadviseur).

Er zijn een aantal aandachtspunten:

- Bij het diner maandagavond zal ook de Beierse minister van Binnenlandse Zaken, [Redacted], aanwezig zijn. U heeft voorafgaand aan het diner een persoonlijk onderhoud
- Er worden twee diners georganiseerd door Nederlandse vastgoedorganisaties op verschillende lokaties, het ene door Holland Property Plaza, het ander door de G4. U begint de avond bij het diner van Holland Property Plaza (waar ook [Redacted] aanwezig is); hier spreekt u ook een woord ter opening. De G4 zou het waarderen als u voor het dessert bij het G4-diner zou kunnen aanschuiven en daar een woord ter afsluiting zou kunnen spreken. U zou dan na het hoofdgerecht vertrekken bij het diner van Holland Property Plaza. Er staat de hele avond een auto voor u klaar. Meer informatie vindt u in het programma en de bijlagen.

11.1

[Redacted]

If undeliverable, return to sender!  
Messe München GmbH, Messegelände, 81823 München,  
1863668782  
STICHTING HOLLAND PROPERTY PLAZA  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
NETHERLANDS

## Your personal Print@home Ticket

Munich, 18-Sep-2014

Dear [REDACTED]

Welcome to EXPO REAL 2014! Please print out this ticket!

Your personal Print@home Ticket gives you direct access to the trade fair. The barcode on your Print@home Ticket will be electronically scanned when you enter and leave the trade fair. The ticket is not transferable and is copy-protected for your security.

Please use the reader to scan the barcode on your ticket when you wish to enter or leave the trade fair. Ensure that the barcode does not become damaged.

Please note that your ticket is only valid in conjunction with a photo identification. MMG reserves the right to carry out spot checks at the turnstiles.

We are looking forward to your participation and visit!  
Your EXPO REAL team

PS: Please remember that if you travel by local public transport in Munich you will need a valid ticket. Please visit [www.exporeal.net/howtogetthere](http://www.exporeal.net/howtogetthere) for more information about your travel.

Messe München GmbH  
Messegelände  
81823 München  
Germany

Hotline  
Tel. +49 89 949-11608  
registrierung@messe-muenchen.de  
<http://www.exporeal.net>

Board of Management:

[REDACTED] (Chairman & CEO),  
[REDACTED] (Deputy CEO),  
[REDACTED] (Managing Director),  
[REDACTED] (Deputy Managing Director)

Chairwoman of the Supervisory Board: State Minister [REDACTED]

Registered Office:  
(HRB) 6311  
Tax ID: 143/161/90414

You can fold your ticket like a letter and then fold it again in the middle so that the name of the ticket-holder is on the front.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Holland Property Plaza  
Zeist, Netherlands

Exhibitor 3-day ticket

# Exhibitor / Aussteller

Messe München GmbH, Messegelände, 81823 München, Tax ID 143/161.90414



## Programma bezoek Expo Real München 6 en 7 oktober 2014

Maandag 6 oktober

- 9.05 uur *Vertrek vanaf de luchthaven*  
Uw vlucht vertrekt vanaf Rotterdam.
- 10.25 uur *Aankomst op luchthaven München*  
Ontvangst door de heer Peter Vermeij (Consul-Generaal, sinds medio augustus 2014) in de VIP-lounge van de luchthaven. Aansluitend prive-vervoer naar de Expo Real
- 11.30 uur *Aankomst Expo Real, hoofdingang West Messeplatz*  
Ontvangst door het team van Holland Property Plaza ( [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ). Zij begeleiden u naar de stand van Holland Property Plaza.  
  
(Consul-Generaal Vermeij verlaat het gezelschap i.v.m. andere verplichtingen)
- 11.45 uur *Ontvangst stand Holland Property Plaza en bilaterale gesprekken*  
U wordt op de stand van HPP verwelkomd door [REDACTED], directeur van de Messe München. Aansluitend zijn enkele bilaterale gesprekken gepland met buitenlandse investeerders en de gemeente Tilburg in de briefing room op de HPP stand. De voertaal is Nederlands en Engels.
- 11.45 uur *Gesprek met de gemeente Tilburg*  
Erik de Ridder, wethouder financiën en economie  
Berend de Vries, wethouder grondzaken, duurzaamheid en wonen  
Stef Fleischheuer, directeur vestigingsklimaat
- 12.00 uur *Gesprek met Cornerstone*  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 12.30 uur *Allianz Real Estate*  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 13.00 uur *Commerz Real Estate*  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- In bijlage 1 vindt u aanvullende informatie Over Cornerstone, Allianz en Commerz.**
- 13.30 uur *Lunch*  
Lunch op de HPP-stand
- 14.00- 15.00 uur *Investment & Locations Forum*  
Forumdiscussie over Nederland als investeringsland onder leiding van [REDACTED] (Brink Groep en hoogleraar Vastgoedbeheer & Ontwikkeling aan de TU Delft). Overige deelnemers zijn [REDACTED] (Neprom), [REDACTED] (DEKA), [REDACTED] (Union) en [REDACTED] (PATRIZIA, 11.1 [REDACTED]). U bent gevraagd om een korte toespraak. De voertaal is Engels.

**In bijlage 2 vindt u aanvullende informatie over het Forum, waaronder spreekpunten voor uw toespraak en informatie over uw gesprekspartners.**

(Consul-Generaal Vermeij sluit weer aan bij de delegatie)

- 15.00 – 15.30 uur Wandeling van het Forum naar de stand van Amsterdam Metropolitan Area / Metropoolregio Rotterdam Haaglanden (AMA/MRRH) (naast de stand van HPP). Ontvangst op AMA/MRRH-stand door [REDACTED] (woningbouwregisseur, Ontwikkelbedrijf Amsterdam). U ontmoet enkele wethouders en CEO's van vastgoedinvesteerders.
- 15.30 uur *Opening stand AMA/MRRH*  
Ter opening van de stand wordt u gevraagd een tweegesprek aan te gaan met Boudewijn Revis, wethouder van Den Haag onder leiding van [REDACTED]. De voertaal is Nederlands. Aansluitend bent u verzocht om twee bilaterale gesprekken met de gemeente Rotterdam en EPRA.

**In bijlage 3 vindt u aanvullende informatie over het tweegesprek.**

- 16.00 uur *Gesprek met de gemeente Rotterdam*  
Ronald Schneider, wethouder stedelijke ontwikkeling en integratie [REDACTED] gebiedsontwikkelaar grote programma's  
De voertaal is Nederlands.

**In bijlage 4 vindt u aanvullende informatie over het gesprek met Rotterdam.**

- 16.30 – 16.55 uur *Gesprek met EPRA (Europese organisatie van beursgenoteerde vastgoedfondsen)*  
[REDACTED] CEO  
Bij dit gesprek zullen ook Bouwinvest en de gemeente Amsterdam (Eric van der Burg, wethouder ruimtelijke ordening en grondzaken) aanwezig zijn. Zij willen graag met u van gedachten wisselen over ideeën rond een beursgenoteerd vastgoedfonds voor woningen naar Duits model vanuit pensioenfondsen en institutionele beleggers. De voertaal is Nederlands.

- 17.00 uur *Opening stand HPP*  
De stand van HPP bevindt zich naast de stand van AMA/MRRH.  
U wordt gevraagd een korte openingstoespraak te houden. Aansluitend vindt een borrel plaats.

**In bijlage 5 vindt u aanvullende informatie en spreekpunten.**

- 18.00 – 18.30 uur Prive-vervoer van de Expo naar het hotel. U verblijft in het Acom Hotel in München Haar.

- 19.00 uur Prive-vervoer van het hotel naar het diner.

- 19.45 uur *Aankomst hotel Excelsior, locatie HPP-Investor Dinner*  
U wordt ontvangen door [REDACTED]. Mark Frequin rijdt door naar het Platzl hotel, waar hij zal aanzitten bij het Investor Dinner georganiseerd door de G4.

- 19.55 uur *Aankomst Staatsminister [REDACTED]*  
[REDACTED] is minister van Binnenlandse Zaken (tevens wonen) van de deelstaat Beieren. Hij wordt ontvangen door Consul-Generaal Vermeij. Vervolgens zult u in een aparte ruimte een korte kennismaking hebben met [REDACTED].

- 20.15 uur *Opening HPP-Investor Dinner*  
U wordt gevraagd een korte toespraak te houden ter opening van het diner. Daarna zal Staatsminister [REDACTED] een korte toespraak houden. De voertaal is Engels. (mogelijk spreekt [REDACTED] echter in het Duits)

**In bijlage 6 vindt u aanvullende informatie over het HPP-Investor Dinner, waaronder spreekpunten voor uw toespraak en informatie over de genodigden.**

N.t.b. *Dessert en afsluiting G4-Investor Dinner (Platzl hotel)*  
De G4 stelt er prijs op dat u later op de avond ook een bezoek brengt aan het diner van de G4 in het Platzl hotel. Holland Property Plaza is hiervan op de hoogte. U kunt, na bij het HPP-diner het voor en hoofdgerecht te hebben gebruikt, een bezoek brengen aan het diner van de G4 en daar het dessert gebruiken. Er staat een auto klaar om u naar het Platzl hotel te brengen. U bent gevraagd om daar een toespraak ter afsluiting van het diner te houden. De voertaal is Engels.

**In bijlage 7 vind u aanvullende informatie over het G4-Investor Dinner, waaronder spreekpunten voor uw toespraak en informatie over de genodigden**

N.t.b. U wordt teruggebracht naar uw hotel.

#### *Dinsdag 7 oktober*

8.15 uur Check-out en vervoer van het hotel naar de Expo Real

8.45 uur *Aankomst Expo Real*  
Ontvangst door het team van Holland Property Plaza

9.00 uur *Ontbijt op de HPP-stand*  
Working breakfast op de HPP-stand. Gelegenheid tot kennismaking met verschillende gasten en deelnemers.

10.00 uur *Paneldiscussie AMA/MRRH-stand*  
Paneldiscussie met als titel "Dutch Residential moves into investor spotlights, But where is supply going to come from?". Met verschillende partijen uit de publieke en private sector.

**In bijlage 8 vindt u aanvullende informatie over de paneldiscussie en de sprekers.**

11.00 uur *Interviews*  
Naar aanleiding van de uitkomsten van de paneldiscussie wordt u gevraagd twee interviews te geven, met Property Investor Europe en Thomas Daily Immobilienzeitung. E.e.a. wordt begeleid vanuit de AMA/MRRH-stand.

**In bijlage 9 vindt u aanvullende informatie over de interviews.**

12.00 uur *Opening picknick Tilburg*  
U bent gevraagd om onderweg naar buiten een kort woordje te spreken ter gelegenheid van dit initiatief van de gemeente Tilburg. De gemeente Tilburg organiseert jaarlijks een netwerkpicknick voor private en publieke vastgoedpartners.

**Over de picknick wordt u ter plaatse nader geïnformeerd.**

12.15 uur *Vertrek naar de luchthaven*  
U wordt door de Consul-Generaal naar de luchthaven gebracht.

13.10 uur Aankomst luchthaven

14.10 uur Vertrek van uw vlucht naar Nederland. Uw vlucht komt om 15.35 uur aan op Schiphol.

## Contactgegevens

### Consulaat-generaal München:

Consul-generaal Peter Vermeij (CG Vermeij)

Tel. [REDACTED]

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Mobiel: [REDACTED]

### Hotel:

Acomhotel München Haar

Münchner Straße 33

85540 München

Tel. +49 89 456780

### HPP team:

Voorzitter [REDACTED]

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### Vervoer:

Gecoördineerd door [REDACTED]

De chauffeur van auto 1 is beide dagen [REDACTED]

Mobiel: [REDACTED]

## Bijlage 1

### Informatie gesprekspartners bilaterale gesprekken HPP stand en Forum 6 oktober

#### Allianz

##### Company profile

Allianz Real Estate is a holding company based in Munich and Paris. Since 1 January 2009 it has been the strategic umbrella controlling the Allianz Group's property investments around the world. The operational management of investments and assets takes place in currently six international subsidiaries. Working within the buy-manage-sell strategy, the national companies handle new investments, asset management and divestment within their own regions. The close proximity of the country branches to the most important markets and customers enables Allianz to acquire, at short notice, the suitable real estate for the portfolio, professionally manage this locally, and then sell at the best time. Apart from that they provide and manage commercial real estate loans in Germany, France and the USA.

[REDACTED] te [REDACTED]  
[REDACTED] vind [REDACTED]  
[REDACTED] en [REDACTED]  
[REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED] So, [REDACTED] http [REDACTED]  
[REDACTED] // [REDACTED]  
[REDACTED] eur [REDACTED]  
interview [REDACTED] ope [REDACTED]

Allianz Real Estate betrad in 2010 de Nederlandse markt met de aankoop van de Beursgallery, een retailgebouw in Rotterdam. De Beursgallery is aangekocht als onderdeel van hun strategie om hun retail assets uit te breiden. De markten in Nederland, België, Luxemburg en Frankrijk vallen onder de vestiging in Parijs. The portfolio consists of 291 buildings with a total area of 1.3 million m<sup>2</sup> and around €6.6 billion assets under management . The assets are mostly located in Paris and the surrounding region with a significant share of office space.

#### Over uw gesprekspartners

[REDACTED], CEO  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], Chief Investment Officer  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] Acquisition

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], Head of Sustainability

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], Managing Director

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

### *Deka Immobilien*

#### **Company Profile**

Deka is a longterm, equity driven investor for core assets (office, retail, hotel and logistics) in Europe, Asia & Pacific and Americas, within a range between € 20 - 300 Mio. per asset, having 450 assets in 23 countries across five continents under management with a volume of € 22 billions. Deka Immobilien GmbH is responsible for the acquisition and sale of all real estate, as well as for the leasing and management of all other properties. An additional role, in collaboration with a professional real estate market research firm, is the development of innovative fund products. In addition to successfully managing more than 450 buildings on behalf of investors, Deka executes investment strategies for Deka Group's real estate funds in established markets and selected growth markets.

Deka Immobilien heeft in juli 2014 het kantoorgebouw The Edge dat op dit moment wordt gerealiseerd op de Zuidas in Amsterdam aangekocht. Het gebouw van ongeveer 40.000 m2 kenmerkt zich door een hoog duurzaamheidsniveau. In 2012 kocht Deka het kantoor Vinoly voor 139 miljoen euro en The Rock tegen een yield van ongeveer 6,75 procent aan de Zuidas.

#### *Over uw gesprekspartner*

[REDACTED]

[REDACTED], Head of Acquisitions and Sales – Europe

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Cornerstone

### Company profile

Cornerstone has experience in all 5 major Property Categories in the U.S.: Office, Multi-Family, Industrial, Retail and Hotels. Cornerstone's European operations offer access to all sectors of the commercial property market and its services straddle both equity and debt investment management in both the private and public markets. Cornerstone is a diversified, global real estate adviser, with expertise in public and private real estate debt and equity, managing or servicing more than €32 billion of assets for clients.

Cornerstone Europe has offices in the UK, the Netherlands, Sweden and Finland offering real estate equity, debt and securities investment opportunities. In July 2014, Cornerstone further expanded its European footprint with the acquisition of PAMERA Asset Management GmbH, a German real estate asset management business with a network of offices in Frankfurt, Berlin, Dusseldorf, Hamburg and Munich. Combined, Cornerstone's European team of approximately 90 employees operates from offices in London, UK; Frankfurt, Munich, Berlin, Hamburg, and Düsseldorf, Germany; Amsterdam and Rotterdam, The Netherlands; Stockholm, Sweden; and Helsinki, Finland and manages in excess of €2.8 billion of real estate assets in the UK, Germany and the Nordic region.

Geen recente grote acquisities in Nederland.

### Over uw gesprekspartner

[Redacted] Head of Business Development Continental Europe  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

## Commerz Real

### Company profile

Commerz Real is a fully-owned subsidiary of Commerz Bank AG with more than 40 years of market experience and approximately 34 billion euros in assets under management. The company combines comprehensive know-how in asset management and a broad-based structuring expertise to deliver its signature range of services of fund products focused on tangibles and bespoke financing solutions. The fund spectrum includes the open-ended real estate fund "hausInvest," institutional investment products as well as entrepreneurial participations in real estate (office buildings, shopping centres, and hotels), aircraft, regenerative energy, and ships. In its role as leasing company of Commerzbank Group, Commerz Real offers tailored equipment leasing concepts along with bespoke financing arrangements for assets such as real estate, big-ticket equipment, and infrastructure projects.

### Over uw gesprekpartners

[Redacted] Executive Director Head of Acquisition Asia/Pacific/Americas  
(Geen informatie bekend)

[Redacted] Head of Real Estate and Fund Management Closed-end Funds  
[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Director of Acquisition Benelux  
[REDACTED]

*Union*

**Company Profile**

Union Investment is a leading international property investment company specializing in open-ended real estate funds for private and institutional investors. Union Investment has assets under management of some €21 billion in eight real estate funds.

The portfolios of Union Investment's open-ended real estate funds comprise some 319 properties and projects in Germany, other European countries, the Americas and Asia. Within the commercial real estate sector, Union Investment is active as an institutional investor, developer and landlord. Investments in city-centre office space and business parks are the mainstay of the company's investment strategy. The Union Investment Real Estate GmbH funds' property holdings therefore include office and business premises, as well as hotels, business parks, shopping centres and CityQuartier/StadtQuartier developments. When making investments Union Investment Real Estate GmbH focuses on prime, sought-after sites in locations with development potential: major cities in Germany and in Europe, and selected regions outside Europe.

Investerings in Nederland maken momenteel 2,7% van het totale portfolio van Europese investeringen uit, met een totale waarde van 536,1 miljoen euro.

Recente aankopen:

- Dura Vermeer Vastgoed and Union Investment Real Estate GmbH have agreed on the sale of the future Stibbe Office in Amsterdam. The property will be developed in the Beatrixpark at Amsterdam Zuidas, the core business district in the Netherlands (Beethovenstraat/Prinses Irenestraat). The transaction comprises approximately 13,000 sq m of office space and 60 parking spaces (september 2014).
- Union Investment heeft de Zuidas-kantoren Ito en Som van Commerz Real gekocht voor in totaal 245 miljoen euro (april 2014).
- Eind 2013 werd het in aanbouw zijnde hoofdkantoor van Akzo Nobel aan de Zuidas verworven voor 82 miljoen euro. Verder heeft Union ook al UN Studio op de Zuidas in eigendom.
- In 2012 werd het nog te ontwikkelen Motel One gebouw aan de Zuidas aangekocht, de bouw werd in 2013 gestart.
- In 2012 werd ook kantoortoren IJDock, Amsterdam, aangekocht.

*Over uw gesprekspartner*

[REDACTED]

[REDACTED] Head of Investment Management Europe  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Bijlage 2

### Investment and Locations Forum 6 oktober 14.00 uur

Forumdiscussie over Nederland als investeringsland onder leiding van [REDACTED]  
(Brink Groep en hoogleraar Vastgoedbeheer & Ontwikkeling aan de TU Delft).

Overige deelnemers zijn:

- [REDACTED] (Neprom)
- [REDACTED] (DEKA)
- [REDACTED] (Union)
- [REDACTED] (PATRIZIA)

[REDACTED] 11. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

U bent gevraagd een korte speech te houden (voertaal Engels). Spreekpunten zijn  
bijgevoegd.

**Speaking notes minister Blok**

**EXPO REAL Munich**

**Investment and Locations Forum**

**October 6<sup>th</sup> 2014, 14.00 h**

**Last year I also had the pleasure to address you here and I told about what we did to create a more flexible and divers real estate market; creating opportunities for private investors in Dutch real estate, especially in the housing market.**

**Now my tone of voice is even more optimistic, because I can show you the steps we have taken and how the housing market is gradually improving.**

**About the housing market: after a five years period the situation on the Dutch housing market is clearly improving. Home sales have been gradually recovering since early 2013 and are now really gathering momentum. The first six months of 2014, sales increased by 40% compared to 2013.**

**But not just sales numbers are up. The prices of private homes started to recover. In April 2014 they increased for the first time in 5 years, and they have been rising since.**

**The gradual recovery of the housing market has been fuelled by a broader recovery of the Dutch economy. The Dutch economy has been showing growth since the last quarter of 2013. Growth figures are expected to increase over the course of 2014 and 2015. Also, employment figures are improving.**

**Add to that, that the government finances are solid, with the national budget deficit remaining way under the EMU ceiling in**

2013 and expected to decrease even further in the following years. Strong economic fundamentals are also reflected by an AAA credit rating of the Dutch state.

But it's not just the overall economic outlook. For you it is interesting to know there is strong demand for real estate in the long term, and policy reforms by my government favor private investment, also – most emphatically – foreign investments.

Why is the Dutch housing market interesting for investors?

A little background:

We pushed through some major policy reforms in order to create a more flexible housing market and to increase opportunities for private investors.

We are deregulating the rental sector. Rent control in the regulated rental market is being relaxed, allowing more opportunities for free market rent levels.

New regulations restrict the activities of the social housing associations on the rental market to the lower income renters; also create more opportunities for private investors.

In recent years we have seen anyhow a shortage for non-regulated rental homes.

More and more people are looking for flexibility in their housing situation. That is good because a larger non-regulated rental market is essential in achieving a stronger economy. It creates a more resilient housing market, and opportunities for labor mobility; a more flexible labor market.

**In other words; there is a growing demand for deregulated rental homes and the supply right now is limited.**

**By the way, as the activities of the social housing associations are being restricted to the regulated rental sector, a growing number is looking to sell more rental stock that already is or may be deregulated. This creates opportunities for foreign investors also to quickly build an asset base in the Netherlands. The government is actively supporting such deals by adapting regulations regarding the sale of social housing stock.**

**And that happens. A number of deals have already been made, for instance by German investors. A number of German pension funds have already acquired residential properties from Dutch private parties as well as social housing associations, which are selling off their deregulated rental dwellings.**

**In the area of privately owned homes we also act to create a healthy market situation. Tax incentives on mortgage debt are being reduced and loan-to-values are being restricted, reducing credit risks for home owners, banks and investors.**

**After the home owner crisis we now see recovery. Numbers and prices are up. More people want to enter the market but domestic mortgage supply has decreased since the crisis.**

**A sufficient and more competitive supply of home mortgages is of course a key factor in achieving a stronger home owners market. We actually support the entry of foreign mortgage suppliers onto the Dutch market.**

**How about commercial real estate?**

**As in other countries, commercial real estate has seen its ups and downs. We have our share of vacant office space. But a few years ago the government made an agreement with local governments and investors to deal with this issue in order to keep the commercial real estate market attractive and investable.**

**For instance, I – as central government - help local governments and investors with the transformation of vacant office space, mostly older buildings, into housing. We offer tax incentives and have adapted building regulations.**

**But Dutch commercial real estate is attractive and investable, especially in the various core business districts. Look at the major transactions at those locations. For instance at the Amsterdam business district Zuid-As, where German investors such as Union and Deka, amongst others, acquired a number of high profile properties. Only this summer Deka and Union signed for newly developed projects comprising 40,000 and 13,000 m<sup>2</sup> of office space respectively.**

**In all, we are transforming the Dutch housing market from traditional and rigid to fluid and flexible. Add increasing demand, economic recovery and strong fundamentals, and it seems to me the time to step in.**

## Bijlage 3

### Opening AMA/MRRH-stand, 6 oktober, 15.30 uur

U bent verzocht een kort woord te spreken ter opening van de AMA/MRRH-stand op de Expo om 15.30 uur. Dit zal gebeuren in de vorm van een tweegesprek met wethouder Boudewijn Revis van Den Haag, o.l.v. [REDACTED] van AMA. De voertaal is Nederlands.

De onderwerpen waren ten tijde van het opstellen van dit programma nog niet geheel duidelijk. Wat aan de orde kan komen is:

- De samenwerking tussen de G4 en Nederlandse vastgoedpartijen om internationale investeerders aan zich te binden.
- De vastgoedproposities die de G4 te bieden hebben.
- De gezamenlijke marketing en het internationale netwerk.

De G4, met name Amsterdam Metropolitan Area, profileren zich al enige jaren in de vastgoedwereld om investeerders te trekken. Daarbij wordt samengewerkt met zowel directe marktpartijen als Bouwinvest, SyntrusAchmea en adviseurs zoals Fakton. Dergelijke samenwerkingen kunnen zeer vruchtbaar zijn omdat de steden langs deze weg gebruik kunnen maken van het netwerk en de marktkennis van de private partners. Veel van deze private partners fungeren ook als adviseurs of investing partner van buitenlandse investeerders, waardoor relaties snel gelegd kunnen zijn.

De proposities van de G4 behoren tot de meest aantrekkelijke van Nederland, zowel qua residential als commercial. Het gaat om de meest ontsloten en economisch ontwikkelde gebieden van het land met de meest stabiele rendementen voor beleggers. Samen vormen ze een belangrijke motor voor de gehele Nederlandse economie. Demografische prognoses laten bovendien zien dat juist in deze gebieden de huishoudensdruk (en dus de woningbehoefte) in de komende decennia toeneemt.

Tegelijkertijd zijn dit, door de bevolkingsdichtheid, ruimtedruk en de sterke mix aan functies, complexe ontwikkelgebieden. Daarbij kan een vroegtijdige samenwerking tussen regionale overheden en investeerders van grote waarde zijn. De stand van AMA/MRRH is een mooi voorbeeld van de succesvolle samenwerking tussen de G4 en private partners en de gezamenlijke communicatie richting buitenlandse investeerders.

## Bijlage 4

### Gesprek met de gemeente Rotterdam

#### AMA/MRRH-stand, 6 oktober, 16.00 uur

U heeft een gesprek met Ronald Schneider (wethouder stedelijke ontwikkeling en integratie) en [REDACTED] (gebiedsontwikkelaar grote programma's). Ook [REDACTED] (Verenging Central District, Brinkgroep) schuift even aan.

Zij spreken graag met u over een innovatief concept uit Rotterdam, onder de noemer Ibeacons. Deze kleine apparaten maken het mogelijk om passanten in het Rotterdam Central District mobiel aanbiedingen te doen of anderszins te informeren. Niet eerder werd er op deze schaal met iBeacons gewerkt. Met de iBeacons wordt een digitale schil over de gebiedsontwikkeling gebouwd waardoor het voor eigenaren en huurders mogelijk wordt om via een app met de mensen op straat te communiceren en vice versa. Het is een wereldwijde primeur om op zulk een grote schaal met deze location-based marketing technologie aan de slag te gaan. In bijgevoegde notitie van Rotterdam vindt u meer informatie.

Rotterdam biedt u graag symbolisch een Ibeacon aan en organiseert graag een fotomoment hieromtrent met u, wethouder Schneider en de voorzitter van de Vereniging Central District, [REDACTED] (Brinkgroep).

Daarnaast wil Rotterdam enkele lopende kwesties bespreken waar eerder door u al over gesproken is met wethouder Schneider. Bij het gesprek zijn verder geen externe partijen betrokken.

## Notitie Rotterdam iBeacons

“Rotterdam heeft de wereldwijde primeur van een heel 'beaconized' stadsdistrict. Waar in New York City in-store wordt geëxperimenteerd en in London onlangs een test\* startte in winkelstraat Regentstreet, hangt de publiek-private samenwerking Vereniging RCD meteen het hele gebied vol met zogeheten iBeacons. Deze kleine apparaten maken het mogelijk om passanten in het Rotterdam Central District mobiel aanbiedingen te doen of anderszins te informeren. Niet eerder werd er op deze schaal met iBeacons gewerkt.”

Bovenstaand is de eerste alinea van het persbericht dat in juni dit jaar breed is opgepikt door AD, Telegraaf, BNR, Vastgoedjournaal, PropertyNL, Cobouw, Sprout media en nog vele andere. Zowel print als online.

Dit was een aankondiging van het op handen zijnde project.

Op maandag 6 oktober willen we tijdens de EXPO REAL dit RCD project in een internationale setting lanceren. Dan gaat het project live. Hiervoor willen we minister Blok en wethouder Schneider uitnodigen om samen met RCD voorzitter [REDACTED] een handeling te verrichten op de G4 stand.

Dit project is van grote waarde voor Rotterdam en RCD. Het is een wereldwijde primeur om op zulk een grote schaal met deze location-based marketing technologie aan de slag te gaan. We scharen ons in een lijst met NY en Londen. Met de iBeacons bouwen we een digitale schil over de gebiedsontwikkeling waardoor het voor eigenaren en huurders mogelijk wordt om via een app met de mensen op straat te communiceren. En vice versa. De iBeacons worden 'open' gezet, en met een reden. RCD wil de infrastructuur op orde krijgen maar dan developers uitdagen RCD als proeftuin te gebruiken. Nu wordt de technologie vooral getest in retail omgevingen maar toepassingen op gebied van veiligheid en routing zijn ook denkbaar. Voorbeeld: via ibeacons inloggen bij je Regus flexplek, of je nu in Rotterdam of in Singapore bent.

Dit project heeft de potentie om ook internationaal veel media te trekken. En het is een heel ander – en opvallender – project tussen alle locatieontwikkelingen.

We willen de ibeacon technologie ook toepassen op de Rotterdam Stand.

PERSBERICHT - Rotterdam, 05 juni 2014

### **Rotterdam Central District wereldwijd eerste 'beaconized' stadsdistrict**

Rotterdam heeft de wereldwijde primeur van een heel 'beaconized' stadsdistrict. Waar in New York City in-store wordt geëxperimenteerd en in London onlangs een test startte in winkelstraat Regentstreet, hangt de publiek-private samenwerking Vereniging RCD meteen het hele gebied vol met zogeheten iBeacons. Deze kleine apparaten maken het mogelijk om passanten in het Rotterdam Central District mobiel aanbiedingen te doen of anderszins te informeren. Niet eerder werd er op deze schaal met iBeacons gewerkt.

De vereniging RCD is aanjager van de gebiedsontwikkeling rondom het in maart dit jaar geopende OV-terminal Rotterdam Centraal. Gisteren nog won Rotterdam Central District met de Gulden Feniks en Stib Award twee prestigieuze prijzen op vastgoedbeurs Provada. De businessleden van de vereniging RCD: gebouweigenaren als CBRE Global Investors, big corporates als Unilever en MKB-ers als koffie/lunchzaak Lebkov; allen krijgen zij één of meerdere iBeacons. Daarnaast plaats de Gemeente Rotterdam iBeacons op handige punten. Mensen die de RCD-app hebben geïnstalleerd op hun smartphone, krijgen gepersonificeerde aanbiedingen als ze bijvoorbeeld een winkel passeren. Maar ook voor niet-retail bedrijven bieden de iBeacons mogelijkheden.

Online agency Mangrove ontwikkelde voor RCD de app die gebruik maakt van de marketing suite van de succesvolle Nederlandse startup [www.Notifica.re](http://www.Notifica.re) die interactieve notificaties op elke smartphone mogelijk maakt. De plug-in maakt het app-bouwers mogelijk end-to-end iBeacon oplossingen als deze te bieden. In RCD zitten naast Mangrove nog tal van innovatieve, interactieve organisaties zoals 's lands grootste e-tailer Coolblue of [Twnkls.com](http://Twnkls.com), groot in augmented reality. Blauw Research is in het gebied al een poosje aan het testen met een indoor opstelling van de iBeacons.

RCD voorzitter Hans de Jonge hierover op de vastgoedbeurs Provada deze week in de Amsterdam RAI: "Het mooie is ook nog eens, dat we de iBeacons open stellen voor andere nog te ontwikkelen apps. We bieden de bedrijven de mogelijkheid om in RCD op grote schaal met iBeacons te testen. De mogelijkheden gaan natuurlijk veel verder dan alleen retail. Je kan bijvoorbeeld ook denken aan persoonlijke reisinfo via push-berichten op en rond Centraal Station of voor het via je mobiel aanmelden van bezoek bij binnenkomst van een kantoorgebouw als het Groot Handelsgebouw."

De komende weken worden de eerste iBeacons opgehangen, de app staat ongeduldig klaar om te worden gelanceerd.

Lees hier meer over location based messaging, geo-fencing en iBeacons:

<http://notifica.re/blog/2014/02/14/location-based-messages/>

Lees hier meer over Rotterdam Central District en de vereniging RCD: <http://www.rotterdam-centraldistrict.nl>

## **Bijlage 5**

### **Opening HPP-stand**

**6 oktober, 17.00 uur**

U bent verzocht een woord te spreken ter opening van de HPP-stand op de Expo. HPP zou het waarderen als u daarbij ook wilt ingaan op een nieuw initiatief van de stichting: het Foreign Real Estate Investors Network in the Netherlands, FREINN. HPP wil met dit netwerk bewerkstelligen dat de stem van de buitenlandse investeerders in Nederland beter gehoord wordt. Zij kunnen zich via dit nieuwe netwerk laten horen en zijn omgekeerd ook op deze wijze aanspreekbaar. Met het oprichten van FREINN biedt HPP een platform aan deze investeerders boven op de activiteiten die HPP al organiseert. Het moet een versterking van hun positie betekenen en ook een versterking zijn van de Nederlandse vastgoed sector die deze investeerders natuurlijk graag verder aan zich wil koppelen. De eerste deelnemers hebben zich reeds aangemeld: DEKA Immobiliën, Cornerstone Real Estate, Düsseldorf Hypothekenbank, L' Etoile Properties. Met verschillende andere buitenlandse partijen worden momenteel gesprekken gevoerd over aansluiting bij FREINN.

Bijgevoegd vindt u mogelijke spreekpunten voor een openingswoord, waarin ook naar bovengenoemd initiatief wordt gerefereerd.

## **Spreekpunten Opening HPP-stand**

**6 oktober, 17.00 uur**

**Holland Property plaza is known for its efforts to promote dutch real estate abroad. They have also been present at the expo for a number of years now, offering an opportunity for foreign investors to meet Dutch partners.**

**They have also organised various meetings between foreign investors en Dutch partners as well as policy makers to discuss various issues surrounding foreign investment in dutch real estate.**

**A lot is changing in the Netherlands. Economic recovery, a rise in demand for residential and policy reforms are creating more opportunities for foreign investors. As foreign Investment is increasing, HPP is acting as the linking pin between foreign investors and the Netherlands.**

**HPP has started a new network, Foreign Real Estate Investors Network in the Netherlands, to make the voice of foreign investors in the Netherlands better heard.**

**A very welcome initiative I think as foreign investment in the Netherlands is increasing. It will make getting to know each other even easier. And make it easier for me to know what you need.**

**I congratulate HPP on this new initiative and on the wonderful stand at the expo.**

## Bijlage 6

### HPP Investor Dinner

#### 6 oktober 19.45, Hotel Excelsior München

U bent uitgenodigd voor het HPP Investor Dinner. Bij dit diner schuiven ruimt 80 gasten uit de binnen- en buitenlandse vastgoedbranche aan. Ook zal de Beierse minister voor binnenlandse zaken (en wonen), Staatsminister [REDACTED], aanwezig zijn.

U wordt om 19.45 uur ontvangen door [REDACTED], HPP. Minister [REDACTED] arriveert om 19.55 uur en wordt ontvangen door Consul-Generaal Vermeij. Vervolgens heeft u in een aparte ruimte een persoonlijk onderhoud met de Staatsminister van ongeveer 10 minuten. Bij deze ontmoeting worden geen geschenken uitgewisseld. Het diner begint om 20.15 uur. U wordt beiden verzocht hier een woord ter opening te spreken. Uiteraard staat investeren in Nederlands vastgoed daarin centraal. Het Consulaat heeft geadviseerd dat u gezien de aanwezigheid van [REDACTED] ook kort ingaat op de Beiers-Nederlandse betrekkingen. Suggesties voor uw spreekpunten zijn bijgevoegd.

Gelijktijdig met dit diner vindt een Investor Dinner plaats georganiseerd door de G4 op een andere locatie, t.w. het Platzl Hotel op 10 minuten rijden. De G4 zou het waarderen als u het slot van de avond (dessert en nazit) zou kunne doorbrengen bij het G4-diner. Dit zou betekenen dat u zich na het hoofdgerecht van het hotel Excelsior naar het Platzl hotel zou begeven. Er zal de gehele avond een auto voor u klaar staan om u te vervoeren (meer informatie vindt u in de bijlage over het G4 Investor Dinner).

## Spreekpunten bij de opening van het HPP Investor Dinner

6 oktober, 20.15 uur, hotel Excelsior, München

In aanwezigheid van [REDACTED], minister van binnenlandse zaken (tevens wonen) van Beieren

(voertaal: Engels)

Good evening Staatsminister [REDACTED] and other guests.

I am glad that I may address you at this fine dinner hosted by Holland Property Plaza. And I am especially happy that the Staatsminister could be here tonight.

It is a pleasure to be here in Munich. There are quite a few things that Bavaria and the Netherlands have in common, apart from our mutual love of good soccer and good beer of course.

We also have strong economic ties. For instance, the Netherlands is one of the largest sources of foreign direct investment in Bavaria, and is itself an important destination of Bavarian direct investment abroad.

There is also increasing cross border investment in real estate between us. It is my ambition to further strengthen our ties in this field.

Of course I am not only addressing our Bavarian guests when I say this, but all of you. I am happy that investors from so many different countries are here tonight, and are looking for investment opportunities.

Earlier today at the EXPO I argued why now is the time to invest in Dutch real estate. First, the recovery of the Dutch economy and housing market after the economic crisis is gaining momentum, so

real estate is still attractively priced but prices are already going up again.

Second, fundamentals are strong. The Dutch economy is improving and expected to show further growth in the near future. Furthermore there is a strong demand for housing in the medium to long term because the number of households will increase substantially in the next few decades. The Netherlands is already experiencing a housing shortage.

Third, the Dutch government is currently implementing policy measures to strengthen the Dutch real estate market. We are deregulating the housing market. We are improving the investability of commercial real estate. And we are increasing opportunities for private investors, especially from abroad.

We consider a substantial increase of foreign investment as the key to achieving a stronger housing market that better meets consumer needs now and in the future. That is the way we are going. In other words, the Netherlands is welcoming you with open arms.

Just as I have been made to feel welcome here in Munich today.

Thank you.

# Genodigden HPP Investor Dinner

| Country | Name | Prefix | Familyname | Job position                               | Country | Company/Institution/City                    |
|---------|------|--------|------------|--|---------|---|
|         |      |        |            | CEO  | NL      | SBYZ Parking                                |
|         |      |        |            | CEO  | D       | Allianz Real Estate GmbH München            |
|         |      |        |            | CEO  | D       | Allianz Real Estate GmbH München            |
|         |      |        |            | Director                                   | D       | Allianz Real Estate GmbH München            |
|         |      |        |            | Director                                   | F       | Allianz Real Estate SA France               |
|         |      |        |            | CEO  | NL      | AAVEST                                      |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | AAVEST                                      |
|         |      |        |            | CEO  | NL      | Annexum                                     |
|         |      |        |            | Director Fagard BV                         | NL      | Acedis Nv                                   |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | Avenue 2 / City of Maastricht               |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | Allianz Nederland Asset Management B.V      |
|         |      |        |            | Director Nederland                         | NL      | AXA Real Estate                             |
|         |      |        |            | CEO  | D       | Bechts & Partner GmbH Hamburg               |
|         |      |        |            | Commercial manager                         | NL      | Besix Nederland BV                          |
|         |      |        |            | MD   | D       | Bouwfonds Real Estate Investment Management |
|         |      |        |            | Fund director                              | D       | Bouwfonds Real Estate Investment Management |
|         |      |        |            | Director Dutch Investments                 | NL      | Bouwvest                                    |
|         |      |        |            | Director / Professor                       | NL      | Brink Groep / TU Delft                      |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | Cibank                                      |
|         |      |        |            | Gemeente secretaris                        | NL      | City of Amstelveen                          |
|         |      |        |            | Manager Real Estate                        | NL      | City of Amstelveen                          |
|         |      |        |            | Director Urban development                 | NL      | City of Enschede                            |
|         |      |        |            | Alderman                                   | NL      | City of Enschede                            |
|         |      |        |            | Alderman                                   | NL      | City of Maastricht                          |
|         |      |        |            | Director Real Estate Development and Proj  | NL      | City of Maastricht                          |
|         |      |        |            | Alderman Tilburg                           | NL      | City of Tilburg                             |
|         |      |        |            | Alderman Economic affairs / dept mayor     | NL      | City of Venlo                               |
|         |      |        |            | Manager urban development                  | NL      | City of Zwolle                              |
|         |      |        |            | Partner CMS -DSB                           | NL      | CMS Derks Star Busmann                      |
|         |      |        |            | Partner CMS -DSB                           | NL      | CMS Derks Star Busmann                      |
|         |      |        |            | Head of real estate markets EU and Oversea | D       | Commerz Real Estate München                 |
|         |      |        |            | Head Portfolio Management                  | D       | Commerz Real Estate München                 |
|         |      |        |            | Director NL                                | NL      | Commerz Real Estate NL                      |
|         |      |        |            | Consul General                             | D       | Consulat General                            |
|         |      |        |            | Head of Business development Europe        | NL      | Cornerstone Real Estate Advisers            |
|         |      |        |            | Head International Acquisitions            | D       | Deka Immobilien GmbH Hamburg                |
|         |      |        |            | Managing Director                          | GB      | Delin Capital Asset Management UK           |
|         |      |        |            | CEO  | GB      | Delin Capital Asset Management UK           |
|         |      |        |            | Senior Relationship Manager                | D       | Deutsche Hypotheken Bank AG                 |
|         |      |        |            | Director International Property Finance    | D       | Deutsche Hypotheken Bank AG                 |
|         |      |        |            | Director Zuidas                            | NL      | Dienst Zuidas gemeente Amsterdam            |
|         |      |        |            | Dept. Director Zuidas                      | NL      | Dienst Zuidas gemeente Amsterdam            |
|         |      |        |            | Director                                   | D       | Dresdener Hypothekenbank                    |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | Dutch Real Estate Europe                    |
|         |      |        |            | Investment Principal                       | GB      | Greystar Europe Holdings Ltd                |
|         |      |        |            | Managing Director                          | GB      | Greystar Europe Holdings Ltd                |
|         |      |        |            | Director Investor Relations                | NL      | Holland Immo Group                          |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | Holland Immo Group                          |
|         |      |        |            | Director/Owner                             | NL      | Holland Property Plaza                      |
|         |      |        |            | Director                                   | NL      | Imagebuilding                               |
|         |      |        |            | Head of Sales                              | NL      | Imagebuilding                               |
|         |      |        |            | CEO  | NL      | Imagebuilding                               |

|                                    |    |  |
|------------------------------------|----|--|
| CEO                                | D  | International Campus AG                        |
| Managing Director                  | NL | Internos Global Investors                      |
| CEO                                | NL | Jan Snel Flexibel Building                     |
| Architect Partner                  | NL | KCAP Architects & Planners                     |
| Architect/director                 | CH | KCAP Architects & Planners                     |
| CEO                                | D  | KWG Kommunales Wohnen AG Hamburg               |
| President                          | F  | L'Étoile Properties Paris France               |
| MD                                 | NL | L'Étoile Properties Nederland                  |
| Director Expo Real                 | D  | Messe München                                  |
| Director                           | NL | Miel Real Estate Solutions Arts (vuzmo)        |
| Secretaris Generaal                | NL | Ministry of the Interior and Kingdom Relations |
| Managing Director                  | D  | Motel One Group München                        |
| Director                           | NL | MPC Capital Hamburg                            |
| Director                           | NL | MVG&M  |
| Manager development                | NL | NV Impuls Zeeland                              |
| Director                           | NL | NV Impuls Zeeland                              |
| Managing Director                  | NL | OeverZaaijer architecture and urbanism         |
| Director / Partner Architect       | NL | OeverZaaijer architecture and urbanism         |
| Senior tax advisor                 | NL | PricewaterhouseCoopers                         |
| Director                           | NL | Prominus Vastgoed Amsterdam                    |
| Director                           | NL | Prominus Vastgoed Amsterdam (vuzmo)            |
| Director                           | NL | Property Impact                                |
| director                           | NL | Provast BV                                     |
| Director M&R Bouwfonds Development | NL | Rabob Real Estate Group - Bouwfonds            |
| Director/partner                   | NL | Skymark Property Management                    |
| Director/Owner                     | D  | Sturme-communications - EREC                   |
| Director                           | NL | Valstar Simons                                 |
| CEO                                | NL | Valstar Simons                                 |
| Director                           | NL | Vuzmo BV                                       |
| Director VolkerWessels Vastgoed    | NL | VolkerWessels Vastgoed                         |
| Manager VolkerWessels Vastgoed     | NL | VolkerWessels Vastgoed                         |
| director / partner                 | nl | WPA Inwired / Brink Groep                      |
| director / partner                 | NL | WPA Inwired / Brink Groep                      |

## Informatie Staatsminister Joachim Herrmann

Als ‚Bayerischer Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr‘ beheert [REDACTED] een grote portefeuille. In het Beierse kabinet heeft hij de verantwoordelijkheid voor binnenlandse veiligheid, politie, brandweer, rampenbestrijding, als ook aansturing van de gemeenten, asiel en migratie, verkiezingen en sport. Tot slot is hij ook minister voor bouwen en wonen en verkeer en mobiliteit.

Zijn staatssecretaris [REDACTED] richt zich vooral op digitalisering van overheidsdiensten en organisaties met veiligheidstaken zoals politie, brandweer en andere hulpdiensten.

Enkele actuele onderwerpen waarmee [REDACTED] te maken heeft:

### Woningbouw

Minister [REDACTED] wil jaarlijks 70.000 nieuwe woningen in Beieren gerealiseerd hebben. De stedelijke gebieden in Beieren, met als München als absoluut recordhouder, hebben te maken met een hoge woningdruk en sterk stijgende huur- en koopprijzen. [REDACTED] ziet goede randvoorwaarden voor de woningbouw en het bereiken van zijn doel. De rentestand is laag en de Beierse regering heeft de overheidsmiddelen (‘Wohnraumfördermittel’) verhoogd. De Beierse overheid verstrekke in de 1<sup>e</sup> helft van 2014 4% meer bouwvergunningen (28.403 woningen) dan in de 1<sup>e</sup> helft van 2013 (27.308).

Dit jaar stelde minister [REDACTED] een bedrag van 120 miljoen Euro aan overheidsmiddelen beschikbaar voor stedenbouwprojecten in Beieren (‘Städtebauförderung’). Dit bedrag werd door de Duitse bond aangevuld met 70 miljoen Euro tot 190 miljoen Euro. Driekwart van het bedrag gaat naar de ontwikkeling van steden en gemeenten in perifere gebieden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het opvangen van de vergrijzing van de bevolking, versterking van de functies van lokale centra, het revitaliseren van oude braakliggende industrie- en bedrijventerreinen. Uit politiek belang hecht de CSU zeer aan het voldoende rekenschap geven van de belangen van de bevolking in de niet-stedelijke gebieden en de ontwikkeling van deze gebieden.

Beieren rekent met een bevolking van 12,94 miljoen mensen in 2023 (350.000 meer t.o.v. nu). De bevolkingstoename valt in belangrijke mate toe te schrijven aan immigratie. Beieren had in 1987 een bevolking van 10,9 miljoen mensen. In 2032 wordt een bevolking verwacht van 12,87 miljoen mensen, dus weer een lichte teruggang vanaf 2023.

Regionaal bestaan er sterke verschillen. De bevolking in Oberbayern, met o.a. München, zal sterk groeien (meer dan 10%). In andere regio’s als Mittelfranken, Schwaben, Niederbayern zal de bevolking redelijk stabiel blijven. Uitzondering daarop zijn de steden Nürnberg, Fürth, Erlangen, die weer een sterke bevolkingstoename zullen laten zien. In Oberpfalz zal vooral de stad Regensburg groeien. In Unterfranken en Oberfranken is eerder uit te gaan van een bevolkingskrimp. Tussen 2010 en 2012 had Beieren een positief migratiesaldo van 213.000 (42.000 uit binnenland, 171.000 uit buitenland, waarvan 142.000 uit EU-lidstaten).

Tot 2032 stijgt de gemiddelde leeftijd in Beieren met 3,2 jaar van 43,3 naar 46,5 jaar. Het aantal mensen onder de 20 jaar zal de komende twintig jaar met circa 7% afnemen (tot 2,2 miljoen). Het aantal 65-plussers daarentegen zal met 39% tot circa 3,4 miljoen stijgen. Met

het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling wijst de Beierse regering op het belang van immigratie, omdat immigranten de gemiddelde leeftijd doen dalen.

valt buiten reikwijdte

verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]

Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr

[Redacted]

## Bijlage 7

### G4 Investor Dinner 6 oktober Platzl Hotel

#### Logistiek HPP-diner/G4-diner

De G4 stelt het op prijs als u voor het dessert bij het G4 Investor Dinner kunt aanschuiven in het Platzl hotel in centraal Munchen (Sparkassenstrasse 10). U begint de avond echter bij het HPP-diner. Dit zou betekenen dat u na het hoofdgerecht het HPP-diner in het hotel Excelsior verlaat. Met de auto bent u in 10 minuten bij het Platzl hotel. Er zal voor het hotel Excelsior de gehele avond een auto voor u gereed staan om u naar het Platzl hotel te brengen.

Mark Frequin schuift al eerder in het Platzl hotel aan. U zou met hem contact kunnen houden over een geschikt moment om zelf aan te schuiven. In principe is afgesproken dat wanneer u in het Platzl hotel aanschuift, u van plek ruilt met Mark Frequin, die dan naar het hotel Excelsior zal worden gebracht en zal aanschuiven om daar het dessert te gebruiken.

#### Genodigden

Bij het G4 Investor Dinner zijn verschillende wethouders van de G4 aanwezig evenals vertegenwoordigers van Nederlandse en buitenlandse vastgoedpartijen. Een deelnemersoverzicht met tafelschikking is bijgevoegd.

11.1

[REDACTED]

#### Slotwoord

De G4 waardeert het als u (in het Engels) een slotwoord zou willen spreken. Zij hebben gesuggereerd dat u ingaat op de volgende punten (in de letterlijke woorden van de G4):

- de stabiliteit van de Nederlandse woningmarkt, speciaal de huurmarkt en de wens om het middensegment huur in omvang te laten groeien
- de politieke drive om de woningcorporaties de komende 10-15 jaar te laten focussen op hun core business. Daarmee gepaard gaand te zorgen dat grote portefeuilles die daar niet in passen naar de markt te brengen
- de politieke wil om de Nederlandse huurmarkt internationaler te maken.

Enkele bullits voor een slotwoord op basis van deze punten zijn bijgevoegd.

## **Spreekpunten Slotwoord G4 Investor Dinner**

**6 oktober, Platzl Hotel, München**

**As said earlier today at the Expo, the Dutch housing market offers stable and sound investment opportunities. Rental returns are among the most stable in Europe. And while house prices have fallen in recent years because of the crisis, they are now picking up again, making this a good time to step in. The economy is recovering, and housing demand is increasing substantially in the medium to long term, so the future looks bright.**

**The rental market in particular offers investment opportunities. While most of the rental sector used to be regulated with most rental homes supplied by state supported social housing associations, the Dutch government is now taking unprecedented steps to create a more flexible and free rental market. We are aiming to substantially increase the greater number of deregulated rental homes, free market prices and opportunities for private investors.**

**The Netherlands needs a larger free rental market. Simply because demand for more expensive deregulated rental homes is increasing. More people are looking for flexible housing solutions that only the deregulated rental segment can offer. We are convinced that a larger free rental market is essential in achieving a stronger housing market, and will also have positive effects on the economy as a whole and**

**labour mobility. This political drive is felt by many Dutch political parties.**

**So what are we doing? We are deregulating rent policies so rents in the regulated market can move towards free market levels. And we are making sure that the social housing associations focus on their core business, which is to supply housing for lower income households, and do not interfere with the level playing field for private investors. This also means that we are making it easier for housing associations to sell off housing stock that they don't need for their core business because it is too expensive, to private investors. And this creates opportunities for private investors to acquire sizeable quantities of investable rental homes. That seems especially attractive for foreign investors wishing to enter the Dutch market and quickly build an asset base.**

**While creating more opportunities for private investment, we are especially thinking about foreign investors. We are convinced that investment from abroad is essential in addressing the housing needs in the Netherlands. And we are convinced that developments in the Dutch housing market offer unprecedented opportunities for private investors. So we welcome you with open arms.**

## Bijlage 8

Panel discussie 7 oktober 10.00 uur

Stand AMA/MRRH, hal A2, Stand 324

Onder leiding van [REDACTED], Property EU, vindt er een gesprek plaats tussen Nederlandse en buitenlandse investeerders en publieke partijen over de Nederlandse woningmarkt. De voertaal is Engels.

Het onderwerp is "Dutch Residential moves into investor spotlight, but where is supply going to come from?".

Deelnemers gesprek:

### Publiek

Stef Blok, Minister van BZK

[REDACTED], Gebiedsontwikkeling gemeente Rotterdam

Ronald Schneider, wethouder gemeente den Rotterdam,

Boudewijn Revis, wethouder gemeente Den Haag,

Jeroen Kreijkamp, wethouder gemeente Utrecht

### Privaat

[REDACTED], Director Strategy & Research Syntrus Achmea

[REDACTED], CEO Bouwinvest

[REDACTED], CEO Amvest

[REDACTED], Patrizia

Een buitenlandse investeerder (naam nog niet bekend)

11.1

[REDACTED]

### Discussie-onderwerpen (engels)

- Where do you think the Netherlands is in terms of the investment cycle?
- What are the key drivers for investment in the Netherlands and specifically the residential sector?
- We have seen increased interest in residential throughout Europe - what is driving this interest in the sector?

- How does the residential sector in the Netherlands compare with other European countries: in terms of regulatory environment, occupier demand, investor demand
- Does the Netherlands actively want to attract international investment?
- What are the key drivers in terms of occupier demand – generation Y – what do people want?
- Does the Netherlands currently have the right properties to deal with this demand?
- Residential is a hot topic attracting cross-border interest across Europe. What is the Dutch governmental initiative on housing and does this create opportunities for cross-border investment?
- Assessment of the current market – where are we now? What has been achieved so far by the actions of the government? What are the next steps?
- What are the current barriers to increased investment - Is lack of product a barrier?
- Financing & Debt – what is the current position? Can these projects receive financing? How does this compare with other markets in Europe?
- Can residential drive a more general recovery?
- What can the government and the real estate community do to encourage international investment? Planning? Development/re-development?

## FACTSHEET BEIEREN 2014

### Algemeen

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <u>Land</u> <sup>1</sup>             | <b>70.550 km<sup>2</sup></b> - in oppervlakte de grootste Duitse deelstaat; zo groot als Nederland en België samen |
| <u>Inwoners</u> <sup>2</sup>         | <b>12,6 miljoen</b> (15% van de Duitse bevolking; na Noordrijn-Westfalen op plaats 2)                              |
| <u>BNP</u> <sup>3</sup>              | <b>€ 488 miljard</b> = 17,8% van het BNP van Duitsland (2738 miljard Euro)<br>€ 38.429 per inwoner                 |
| <u>Beroepsbevolking</u> <sup>4</sup> | <b>7,0 miljoen</b> (16,8% van de beroepsbevolking van heel Duitsland)  |
| <u>Werkloosheid</u> <sup>5</sup>     | 265.000 personen<br><b>3,8%</b> werkloosheidsquote (laagste van alle deelstaten; Duitsland: 6,9%)                  |
| <u>Schuld</u>                        | <b>€ 27,50 miljard</b> (2013)<br>€ 2.193 per inwoner (na Saksen laagste van alle deelstaten)                       |

### Politiek, Financiën en Economie

| <u>Parlement (Landtag)</u> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fractie</th> <th>Zetel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CSU</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td>SPD</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Freie Wähler</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>B'90/Grüne</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>  | Fractie | Zetel | CSU | 101 | SPD | 42 | Freie Wähler | 19 | B'90/Grüne | 18 |
|----------------------------|--|---------|-------|-----|-----|-----|----|--------------|----|------------|----|
|                            | Fractie  | Zetel   |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| CSU                        | 101  |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| SPD                        | 42   |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| Freie Wähler               | 19   |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| B'90/Grüne                 | 18   |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| <u>Regeringsleider</u>     | Minister-president Horst Seehofer (CSU)  |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| <u>Regering</u>            | <b>CSU</b> (absolute meerderheid)  |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |
| <u>Ministers</u>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ██████████, Plaatsvervangend MP, Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie</li> <li>• ██████████, Leiter der Staatskanzlei und Staatsminister für Bundesangelegenheiten und Sonderaufgaben</li> <li>• ██████████, Staatsministerin für Europaangelegenheiten und regionale Beziehungen</li> <li>• ██████████, Staatsminister des Innern für Bau und Verkehr</li> <li>• ██████████, Staatsminister für Justiz</li> <li>• ██████████, Staatsminister für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst</li> </ul> |         |       |     |     |     |    |              |    |            |    |

<sup>1</sup> Bayerns Wirtschaft in Zahlen 2013

<sup>2</sup> Bayerns Wirtschaft in Zahlen 2013

<sup>3</sup> Bayerns Wirtschaft, August 2014 en Duitsland in cijfers – analyse Nederland - Beieren sept. 2014

<sup>4</sup> Duitsland in cijfers – analyse Nederland-Beieren sept. 2014

<sup>5</sup> Bayerns Wirtschaft, August 2014 en Duitsland in cijfers – analyse Nederland – Beieren sept. 2014

|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ██████████, Staatsminister der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat</li> <li>• ██████████ Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz</li> <li>• ██████████ Staatsministerin für Gesundheit und Pflege</li> <li>• ██████████, Staatsminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</li> <li>• ██████████ Staatsministerin für Arbeit und Soziales, Familie und Integration</li> <li>• ██████████ Staatssekretär im Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr</li> <li>• ██████████, ██████████ Staatssekretär im Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst</li> <li>• ██████████, ██████████ Staatssekretär im Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat</li> <li>• ██████████ Staatssekretär im Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie</li> </ul>  |
| <p><u>Financiën</u></p> | <p>Voor 2013 stond 47,70 miljard euro begroot, voor dit jaar 49 miljard euro. Beieren heeft de <b>laagste overheidsschuld en rentelastquote</b> (2,5%) van alle deelstaten ondanks de kredietopname ad € 10 miljard voor de BayernLandesbank. De Vrijstaat heeft de <b>hoogste investeringsquote</b> (12,4% in 2011/2012) maar maakte ook in 2011 en 2012 geen nieuwe schulden. Beieren heeft in 2012 250 miljoen euro aan staatsschuld afgelost en wil in 2030 helemaal schuldenvrij zijn.</p> <p>De investeringsquote was ook in 2012 boven 12 procent en zal in het verloop aanhoudend hoog blijven (12,7 procent in 2013). Beieren wil 2013/2014 voor de achtste en negende keer vrij van nieuwe schulden blijven.</p> <p>Länderfinanzausgleich: Sinds 1994 is Beieren een "Geberland". Het is met € 3,9 miljard direct "hoofdsponsor" van 13 "Nehmerländer". De "Finanzausgleich" zou volgens Beieren zo gegeven moeten worden dat elke deelstaat naar gelang zijn inzet t.b.v. een gezonde financiële huishouding een zo groot mogelijk aandeel aan belastinginkomsten zelf kan houden. De politieke discussie hierover is in volle gang.</p> |
| <p><u>Economie</u></p>  | <p>➤ <u>algemeen economisch beleid</u></p> <p>In 2006 is de Clusterpolitiek gestart, de volgende fase binnen de offensieve innovatiepolitiek van Beieren. Men bouwt hiermee voort op het High-Tech-Offensive. De Beierse regering stelde voor de periode 2006-2011 € 45 miljoen ter beschikking. Voor de daarop volgende periode (2012-2015) is er in totaal 21,6 miljoen euro beschikbaar gesteld.<sup>6</sup></p> <p>➤ <u>belangrijkste economische sectoren / economische clusters (2013)<sup>7</sup></u></p> <p>De belangrijkste industrie sectoren naar omzet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Automobieliindustrie € 104,1 miljard</li> <li>2. Machinebouw € 45,5 miljard</li> <li>3. ICT-, elektronische, optische producten € 24,6 miljard</li> <li>4. Voedings- en voedermiddelen € 23,5 miljard</li> <li>5. Elektrische apparaten en benodigdheden € 21,7 miljard</li> </ol> <p>Als standplaats voor verzekeringen staat München onaangevochten op plaats 1, voor banken - na Frankfurt - op plaats 2.</p>  |

<sup>6</sup> www.cluster-bayern.de

<sup>7</sup> Industriebericht Bayern 2014

|  |   |
|--|---|
|  | <p>➤ In totaal zijn er 19 Beierse clusters met ongeveer 6000 aangesloten bedrijven. Er is geen verschil in belangrijkheid van de clusters bepaald. Wel zijn drie Beierse clusters door het Bundesforschungsministerium tot Duits "Spitzencluster" verklaard: het consortium voor individuele geneeskunde M4 (coördinatie door BioM in Martinsried bij München), het "Exzellenzzentrum für Medizintechnik" van het Medical Valley in Erlangen (bij Neurenberg) en M·A·I Carbon als vereniging van bedrijven rond München, Augsburg en Ingolstadt. Nederlandse clusters/organisaties werken vooral samen met de clusters automotive, materialen, medtech en mechatronik.<sup>8</sup></p> <p>➤ <u>Belangrijkste 10 bedrijven (naar omzet, 2013)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allianz</li> <li>- Siemens</li> <li>- BMW</li> <li>- Münchner Rückversicherung</li> <li>- EADS</li> <li>- MAN SE</li> <li>- Linde AG</li> <li>- Adidas AG</li> <li>- BSH Bosch und Siemens Hausgeräte</li> <li>- Thüga</li> </ul>   |
| <p><u>Economische betrekkingen met Nederland</u></p> | <p>➤ <u>Handel met Nederland en positie t.a.v. andere deelstaten (2013):</u><br/> Beierse import uit Nederland: € 7,39 miljard.<br/> Beierse export naar Nederland: € 5,67 miljard.</p> <p>8,9% van de totale handel van Beieren met Nederland. Plaats 4 qua deelstaat (1: Noordrijn-Westfalen, 2: Baden-Württemberg, 3: Nedersaksen)</p> <p><b>Belangrijkste NL uitvoerproducten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ICT-, elektrische en optische producten</li> <li>2. Auto's en auto-onderdelen</li> <li>3. Aardolie en aardgas</li> </ol> <p><b>Belangrijkste Beierse exportproducten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auto's en auto-onderdelen</li> <li>2. Machines</li> <li>3. ICT-, elektrische en optische producten</li> </ol> <p>➤ <u>Relatieve ontwikkeling handel met deelstaat</u><br/> Het bilaterale handelsvolume tussen NL en Beieren nam in 2013 met 1,8% toe. NL is de achtste handelspartner van Beieren. De top drie qua handelsvolumen met Beieren zijn de VS (9,8%), China (9,7%), en Oostenrijk (9,7%).</p> <p>➤ <u>Investerings (cijfers 2011)</u><br/> Directe investeringen van Beieren naar Nederland: € 16,3 miljard (plaats 3, VS: 1, VK: 2).<br/> Directe investeringen van Nederland in Beieren: € 12,5 miljard (plaats 3 na Italië en VK; vwb de Duitse deelstaten staat Beieren op plaats 5 na NRW: 1, Hamburg: 2, Hessen: 3 en Baden-Württemberg: 4).<sup>9</sup></p> |

<sup>8</sup> www.cluster-bayern.de

<sup>9</sup> Alles Duitsland in cijfers, postennet Duitsland

Belangrijkste NL  
bedrijven in Beieren

- AkzoNobel
- Bouwfonds
- Brau Holding International (Heineken 49,9% aandeel in Paulaner en Hacker-Pschorr)
- Aviko
- Knaus-Tabbert
- Imtech
- Stork
- TNT
- NXP



## THE DUTCH@WORK IN EUROPE

The marketplace for real estate

### Programme & Participants

6-8 October 2014 • Expo Real München • Hall A-2 Stand 320

2 THE DUTCH@WORK IN EUROPE The marketplace for real estate

## HOLLAND PROPERTY PLAZA

### Mission

Holland Property Plaza (Foundation Holland Property Plaza - HPP) brings together national real estate companies from the public and private sectors and promotes the Netherlands' favourable business and investment climate among multinational companies. In addition, Holland Property Plaza is dedicated to promoting international development partnerships and aspires to be a meeting place where participants can both maintain existing professional relationships and establish new ones.

Attendees (HPP Community of co-exhibitors and friends) include representatives from the national government, municipal governments, public institutions, private developers, investors, financing institutions, architects, engineers, property management and consultancy services.

### HPP Exhibitor Committee 2014

The Exhibitor Committee is HPP's counselling and recommendation body. It shares its observations with the management and co-exhibitors of Holland Property Plaza. The Exhibitor Committee is a small working committee formed out of representatives of the participating co-exhibitors under chairmanship of a member of the HPP Board and participating co-exhibitor.

The Exhibitor Committee meets several times a year. Their discussions and recommendations help to define the exhibition programme and theme of Holland Property Plaza during the Expo Real.

### Chairman:

Victor Freijun  
MD OverZaaijer architects and urbanism

### HPP Stand design 2014

Joanna Wnuk - OverZaaijer architects and urbanism



Holland Property Plaza  
Hall A-2 Stand 320

### HPP Brochure 2014

Circulation: 1000 pcs. Editor: Holland Property Plaza  
Layout and production: maxdesigncompany.nl  
© Holland Property Plaza

Holland Property Plaza

## WELCOME BY THE DUTCH MINISTER FOR HOUSING



### THE DUTCH@WORK IN EUROPE



Ministry of the Interior and  
Kingdom Relations of the Netherlands

I am pleased to have the opportunity to discuss the Dutch real estate market with visitors of the EXPO REAL 2014. The Dutch housing market in particular is going through a transition offering increasing opportunities to foreign investors.

As the recovery of the Dutch economy from the past recession is gaining pace, Dutch residential real estate is also picking up. House sales are increasing and prices too are showing signs of recovery. The fundamentals of the housing market, and the Dutch economy in general, are strong. Demand for housing has increased in spite of the crisis, and is expected to increase in the next decades. Demand for rental housing in the free market is showing the strongest growth figures.

At the same time, the Dutch government is implementing major housing policy reforms, aiming to create a more free market with more opportunities for private investors. In order to create a more flexible rental market and meet the

changes in demand, the government especially wishes to increase the supply of rental homes in the free market. In the owner-occupied segment, the government is working to create a more resilient market, through the reduction of mortgage debt risks for home owners and mortgage suppliers, and by creating more opportunities for new entrants on the mortgage market.

I believe that the developments on the Dutch housing market and the present reforms of Dutch housing policy are of great interest to foreign real estate investors. Moreover, I am convinced that increasing foreign investment is essential in accomplishing a more flexible housing market with more opportunities for people seeking a home.

I look forward to meeting you in Munich on October 6th.

### Stiel Blok

Minister for Housing of the Netherlands

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

4 THE DUTCH@WORK IN EUROPE The marketplace for real estate





www.hollandpropertyplaza.com



Holland Property Plaza



WELCOME EUROPEAN BUSINESS PARTNERS



THE DUTCH@WORK IN EUROPE The marketplace for real estate



## Opportunities in the Dutch housing market

Wienke Bodewes

Last year the signs of recovery of the Dutch housing market became stronger and stronger. There were significantly more sales in the privately owned existing housing stock and the last six months also in the market for newly built homes.

Consumer confidence rose dramatically over the last 12 months and is back to normal again. Also the number of issued building permits is very encouraging. The Dutch housing market has bottomed out and that was about time!

Given the fact that the number of households will keep on rising for the next decades and the fact that the production for new housing over the last 5 years almost came to a standstill, it is not hard to imagine that prices will recover soon.

We can already see this happening in the economically stronger regions. Not only there is a growing demand for privately owned homes, but even more so in the rental market. This and the fact that real estate is underpriced in

The Netherlands did not stay unnoticed. Both Dutch investors and investors from abroad are investing in Dutch residential portfolios. They see it as the right time to do so.

The volume of investments this year in Dutch real estate and also in other real estate segments is impressive.

Vacancy rates in office space are still high, except for the stronger locations. The building industry is recovering from the blow caused by the crisis.

But the overall view is very promising this year. We are looking forward to discuss opportunities with you.

**Wienke Bodewes**  
Chairman of the board of Holland Property Plaza  
Chairman of the board of NEPROM  
CEO of Amvest

**NEPROM AMVEST**

www.hollandpropertyplaza.com



Holland Property Plaza



## WELCOME BY THE CHAIRMAN HPP COMMITTEE



Victor Frequin

### Yes we can!

As exhibitors at Expo Real 2014 we look forward to new business opportunities. We like to do business in Germany or other European countries and we want to interest German and other foreign investors to come to The Netherlands. Both objectives attract us to the Munich fair.

Although we regret that the cities of Rotterdam and The Hague have left us in order to take their own stand, we again have brought together both government and private enterprise on our HPP stand. This enables us also this year to make our space "the best place in town". We do have to keep our tradition valid to attract many visitors and give all of you the best Dutch hospitality has to offer.

We are quite motivated to present our cities and companies in the best possible way. Dutch real estate is on the move and we want to make this very clear to all foreign investors. And we think foreign real estate projects can benefit from Dutch participation. Let's cross borders and enjoy each others knowledge and experience.

Let HPP/Expo Real 2014 really become "the marketplace for real estate" where we can demonstrate our capabilities and you can have all you need to start doing business, the marketplace The Netherlands meet Europe.

We welcome you at our stand, please make yourself known and we shall accommodate you.

**Victor Frequin**  
Chairman of the exhibitors committee  
MDC DeverZaayer architecture and urbanism

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)



Erasmus University Rotterdam, Jan Snel provided the temporary accommodation for seven lecture halls, various shops and general amenities. © P. van der Wal



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## 10 THE DUTCH@WORK IN EUROPE The marketplace for real estate

### CONTENT

#### General

- 2 Holland Property Plaza, Mission
- 3 Welcome Expo Real Visitors Mr Stiel Bick /Minster for Housing
- 6 Welcome Chairman Holland Property Plaza Foundation Mr Wenne Bodevies
- 7 Welcome at Holland Property Plaza by Mrs Christa Thijssen founder HPP
- 10 Floor plan, Holland Property Plaza Hall A.2
- 13 Welcome Chairman HPP Exhibitors committee Mr Victor Frequin
- 16 Content
- 18 HPP exhibition program 2014
- 20 HPP Community
- 21 HPP about us
- 22 HPP annual activities 2014
- 26 Project references HPP partner firms

#### Participants (co-exhibitors)

- 34 Sby2 Parking
- 36 Amvest
- 38 Annexum International
- 39 Berghs & Partner
- 40 CMS Law Tax
- 42 Imagebuilding.com
- 44 Jan Snel Flexible Building Solutions
- 46 K&AP Architects & Planners
- 48 City of Alaastricht
- 50 City of Tilburg
- 52 DeverZaayer architecture and urbanism
- 54 Student Experience
- 56 Sturm Communications
- 57 UHStudio
- 58 Yuzimo
- 59 VolkerWessels vastgoed

Holland Property Plaza

## CONTENT

### HPP Community members

- 62 City of Enschede
- 62 Cornerstone
- 64 De'fa Immobilien
- 65 Dusseldorfer Hypotheken Bank
- 66 L'Etoile Properties
- 67 Akkon Group
- 67 Impuls Zeeland regional development authority
- 68 Van Ekenis Expo Services
- 68 AIVGM
- 69 Skytrak Property Management
- 69 Valster Simons
- 70 WPA Work Place Analytics
- 71 European Real Estate Circles

### Holland Property Bike

- 72 HPEBike tour 2014 & 2015

### Holland Property Plaza at Expo Real 2015

- 75 Invitation to join Holland Property Plaza in 2015

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## PROGRAMME DETAILS

### 6 Oct what's on, Monday\*

- 10:00 Expo Real Hall A1, Discussion and Networking Forum 'City development in Europe' in cooperation with HPP, Mr. W. Bodewes and the Cities of Stockholm, London & Paris
- 11:00 Welcome, meet & greet at the HPP stand with Minister Stef Blok, the Dutch Minister for Housing
- 12:00 HPP stand investor meeting with Minister Stef Blok, HPP Chairman Wrenka Bodewes and guests
- 14:00 Expo Real Investment Forum Hall A1 in cooperation with Holland Property Plaza  
 'Investment climate in The Netherlands'  
 Keynote speaker: Mr. Stef Blok, the Dutch Minister for Housing  
 Moderator: Prof. Hans de Jonge TU Delft/Brink Groep  
 This Forum discussion will be organised in collaboration with the Expo Real organisation
- 14:00 Presentation/meeting, details not yet available
- 14:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 15:00 City of Maastricht presentation
- 15:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 16:00 KCAP architects/planners presentation
- 17:00 Welcome and official opening HPP stand by Mr. Stef Blok, the Dutch Minister for Housing
- 17:10 HPP Happy Hour hosted by Holland Property Plaza exhibitors
- 20:00 HPP Annual International Investor Dinner, Hotel Excelsior Munchen (invitation only)



Holland Property Plaza

## HPP COMMUNITY, MEMBERSHIP AND NETWORK ACTIVITIES

### 7 Oct what's on, Tuesday\*

- 09:00 Working breakfast with Minister Stef Blok at the HPP stand (invitation only)
- 10:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 11:00 Presentation/meeting, details not yet available
- 11:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 12:00 Annual Tilburg Network Picnic Atrium Bistro Garden (invitation only).  
 Guests, please register at the HPP stand 11.45h, Hall A2 booth 320
- 12:00 City of Maastricht presentation
- 12:30 City of Maastricht presentation
- 13:00 Presentation/meeting, details not yet available
- 13:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 14:00 Presentation/meeting, details not yet available
- 14:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 15:00 OverZeeijer architects and urbanism presentation
- 15:30 City of Maastricht presentation
- 16:00 KCAP architects/planners presentation
- 16:30 Holland Property Bike reception for HPEBike and ExpoBike cyclists
- 17:00 HPP Happy Hour hosted by Holland Property Plaza exhibitors

### 8 October what's on Wednesday\*

- 08:00 HPP International Ladies Breakfast, Hotel Kongshol, Munchen (invitation only)
- 10:30 Presentation/meeting, details not yet available
- 11:00 Presentation/meeting, details not yet available
- 12:00 Presentation/meeting, details not yet available
- 15:00 Holland Property Plaza After-Party for Expo Real Participants in Hall A-2
- 16:00 Expo Real 2014 end of the 2014 edition and start of the dismantling

See you next year, same place same time.

\* Please refer to [www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com) for the complete programme and latest updates of presentations and business HPP members for right to register in the programme without further notice

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

The Holland Property Plaza Community is a professional business relations network for all HPP trade fair participants, public bodies (municipality/province), foreign investors and Friends of HPP (business relations and sponsors involved in HPP) and aims to strengthen the circle of relations of Holland Property Plaza (HPP) and tighten the bond between these business partners.

Each year, the HPP Community aims to accommodate and expand its circle of business relations. It also endeavours to intensify mutual cooperation between them. Introducing the HPP Community has created the perfect possibility of jointly promoting cooperation at all (corporate and relationship) levels.

The need to distinguish between these different levels derives from the broad interest in the various HPP activities on the one hand, and from the restrictive conditions set by Expo Real in respect of the co-exhibitor status on the other. As a result, taking part as a HPP stand participant is sometimes not possible or simply one step too far.

The principal target groups of Holland Property Plaza include public entities, foreign financiers, investors and real estate clients. These are the audiences with whom HPP wants to meet and initiate cross-border cooperation. HPP wants to fully open up its network to them, which is why it has created several separate community membership platforms under the flag of the HPP Community. Depending on scale

- and activities we offer different memberships for:
- Foreign real estate investors
  - Public entities
  - Private/SME companies

We offer all members of the HPP Community the following advantages:

- A vivid and international real estate networking platform
- A pied à terre at the HPP stand during the Expo Real
- Special rates for the Expo Real permanent entrance tickets
- Invitations for HPP events in the Netherlands and abroad
- Company profile in the annual HPP Brochure and the HPP website
- Stating your company name at the HPP stand (as HPP community member)

All HPP Community members pay an annual membership fee for the HPP Community package, depending on the memberships level. This contribution enables them to take part in all HPP activities with a maximum of two persons. Access to the HPP Community can be obtained through personal registration or at the invitation of HPP. The board of HPP ultimately decides who is accepted/allowed access as a HPP Community member.

**Interested?**  
 Then please contact Holland Property Plaza

Holland Property Plaza

## HOLLAND PROPERTY PLAZA, ABOUT US

For the 7th year in a row, Holland Property Plaza is organising a collaborate real estate plaza in Hall A2 at Expo Real, to which Dutch property-related parties from various sectors are exclusively invited to participate and demonstrate (offer) an international audience (visitors) their specific skills, innovative solutions, international experience and challenging business opportunities. HPP participants include government entities, municipalities, private developer, investors, architects, banks, fund managers, real estate management companies and consultants.

The HPP theme for 2014 is **'THE DUTCH@WORK IN EUROPE'** with the subtitle **'The marketplace for real estate'** and focuses on the interest of the participants for cross border business and collaboration. Meet the HPP co-exhibitors: Amvest, Annexum, Beigis, S Partner, City of Maastricht, Cit, of Hilburg, CMS Legal Tax, Imagebuilding.com, Jan Snel flexible building solutions, KAAP architects/planners, Overzayer architecture & urbanism, Student Experience, Storme communications, UFIStudio, V2 mo, VolkerWessels, Vastgoed, Sh+Z Parking and the members of the HPP community.

The main objective of the HPP co-exhibitors is to create new international business contacts, either for new projects or design & consultancy orders or for project development. Investors interested in existing commercial projects (re-development), urban or intercity (re-) development, transformation projects and care & hospitality projects.

This year we shall publicly introduce the HPP community at our stand as a new platform in the fast growing international real estate network of Holland Property Plaza. With community members such as Akkon-Group, Cornerstone, De3 Immobilien, Düsseldorf Hypothekbank, City of Enschede, regional development authority IIV Impuls Zeeburg, L'Etude Properties, AVG'A, Skymerk Property Management, Valstar Simons and WPA Work Place Analytics we extend our network and offer interesting collaboration opportunities for real estate-related clients and visitors.

Holland Property Plaza is also the organizer of the Holland Property Bike bicycle tour. The 2014 edition visited Zwolle, Enschede and Osnabrück. The date for the 2015 edition of Holland Property Bike® tour is 18-20 June 2015. See for more information page 72 of this booklet.

During the EXPO REAL fair, HPP will also organise expert presentations and public discussions at its stand, relating to this year's HPP theme and sponsored by the participating parties on the exhibition floor. For details about our daily programme during the exhibition, please visit our website.

For further information about Holland Property Plaza, participation, community memberships, our program and co-exhibitors, please visit

[www.hollandpropertyplaza.eu](http://www.hollandpropertyplaza.eu)

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## HPP 2014 ACTIVITIES

27 January  
Study trip Berlin



A working visit to Berlin, organised in collaboration with the European Real Estate Circle, the Netherlands Embassy, Bouwlands Immobilien Entwicklung GmbH Berlin and Bayerische Hausbau GmbH included visits to the City Exhibition 'City Models of Berlin', the Dutch Embassy designed by Rem Koolhaas, property construction projects and the Bikini Berlin city renovation project.

BIKINI  
BERLIN

6 February  
Investor Round Table



HPP Round Table meeting with foreign and national investors at board level under the chairmanship of Mark Frequin, Director General for Housing Building and Integration, Ministry of the Interior and Kingdom Relations.

Strengthening the collaboration with the government and exchanging ideas and plans for residential and commercial real estate projects was the goal of this first round table discussion in a private dinner setting.

Holland Property Plaza

## HPP 2014 ACTIVITIES

11 February 2014  
Investor Round Table



Subsequent HPP Round Table dinner meeting in Amsterdam with foreign investors and Mr Stel Blok, Dutch Minister for Housing and Mr Mark Frequin, Director General for Housing Building and Integration, Ministry of the Interior and Kingdom Relations.

Also in 2015 HPP plans to organise more Round Table meetings for HPP participants and community members.



26 February  
Working visit to London



HPP presentation for English property investors by Wienie Bodewes on the Dutch housing market in a European context. Mr Marcus Gieback, Head of Research Patrizia Immobilien AG presented an overview of the key mainland European residential markets and analysed the key drivers for investors. This meeting in London is organised in association with Patrizia AG and CMS Legal Tax UK.



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## HPP 2014 ACTIVITIES

2 June 2014  
HPP annual symposium



This HPP symposium, held on 2 of June, the day before the opening of the Dutch real estate fair ProVada 2014, annually brings an encounter between the Holland Property Plaza Community and its national and international relations. Central themes for this year's meeting were the Dutch and German housing markets.

The symposium, attended by about 80 top level visitors, was opened by Mr Stel Blok, Dutch Minister of Housing and Construction. Key note speakers were among others: Han de Jong, chief economist ABN AMRO Bank, Marcus Gieback, group executive director & head of research Patrizia Immobilien AG and Hen Joosten, head of marketing and research at Bouwlands development.

De3 Immobilien Netherlands, Mr Jan van den Hogen, assisted HPP by the organisation of this annual HPP symposium.

19-21 June  
Holland Property Bike Tour



21 June, Arrive City Hall Osnabrück (D)

With 44 cyclists the 3rd edition of the HPP bicycle tour for sporty property professionals was a great success. This year's course from Zwolle via Enschede to Osnabrück offered the participants, under mainly favourable weather conditions, some real physical challenges.

With warm and friendly receptions in the cities of Zwolle, Enschede and Osnabrück, and about 275 cycling kilometres there was enough time for inspiring talks and constructive networking. Sponsors and hosting cities made this year's tour to a sportive and networking success.

For the 2015 edition, 18-20 June, Holland Property Plaza has already registered the first 30 entries but there are still places available for sportive real estate professionals at DM level.

Holland Property Plaza

## HPP 2014 ACTIVITIES

24 June 2014  
Working visit to London



Subsequent visit and further acquaintance with English members of the Investment Property Forum in London. After a welcome by the Dutch Ambassador Drs. M. A. C. van den Assum, Mr. Mark Frequin, Director-General for Housing and Building, gave an "Overview of the Dutch real estate market". Subject of Mr. Bodevies, CEO Amvest, President of NIEPROM (the Dutch Association of Developers) presentation was "The Dutch Residential market: the right time to invest". With an interesting presentation "The position of rental properties in the portfolio of pens on funds" by Mr. Patrick Kanters, Managing Director Global Real Estate and Infrastructure, APG Asset Management closed the official part of the program. After an Q&A Holland Property Plaza offered the visitors while enjoying drinks and a bite, networking opportunities. CMS Cameron McKenna LLP was once again involved in the organisation of this event.

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

6 October 2014  
HPP Investor Dinner, Expo Real Munich



Also this year Holland Property Plaza will invite on behalf of the HPP co-exhibitors European professionals from the property sector (investors/stakeholders) operating at CEO/board level for its annual private HPP Investor dinner in Munich.



From left to right: Stel Blok, Mark Frequin, Peter Vermeij

It is an honour for HPP to announce that the Dutch Minister of Housing and Construction, Mr. Stel Blok, and his Director General, Mark Frequin, as well as the Dutch Consul General for Bavaria and Baden Württemberg, Mr. Peter Vermeij, has decided to attend this HPP Investor Dinner in Munich. Attendance exclusively at the invitation of Holland Property Plaza.

## PROJECT REFERENCES HPP EXHIBITORS

Erasmus University, Rotterdam



Client: Erasmus University, Rotterdam

**Project/Case description:** The Erasmus University is located on a vast campus at the Burgemeester Oudlaan in Rotterdam. At the present time, major renovation and construction works are taking place here. Jan Snel is providing the temporary accommodation for seven lecture halls, various shops and general amenities in so-called Building V.

Role: Builder

**jansnel**  
FLEXIBLE BUILDING SOLUTIONS

Holland Property Plaza

Hospital Nobo Otrobanda Curaçao



Client: Ballast Nedam Nieuwegein

**Project/Case description:** Hospital building in Willemstad Curaçao. Gross floor area 49.000 m<sup>2</sup>. Hospital Nobo Otrobanda is designed as a large 'wedge' situated around a square. In the central patio, with the various blocks built around it. The program of requirements, the impact of the outside climate, the relatively small plot and the environment are key to this compact design that follows the island's contours.

**Architects:** Oeverzaaijers Curaçao  
EGM architects Dordrecht

**Engineering consultants:** Valstar Smitmans Eindhoven

Year of design: 2012

**OEVERZAAIJER**

## PROJECT REFERENCES HPP EXHIBITORS

Maastricht Redevelopment Eiffel and Timmerfabriek



Client: City of Maastricht and Belvédère WDM BV

**Project/Case description:** Monumental industrial real estate with functions such as student hotel (350 rooms), mainstream cinema and art/theatre (in total 14 rooms and 1.600 seats), music hall (ca. 1.100 visitors), international student club, exhibition spaces, city harbor and 20.000 m<sup>2</sup> free space to fill with functions such as living, walking, retail, and gastronomy.

Year of construction: 2014 - 2017

Role: Client and owners

**M Gemeente Maastricht**

Education Executive Agency & Tax Offices in Groningen, The Netherlands



Client: Dutch Government Buildings Agency (EGD)

**Project/Case description:** Office building 45.040m<sup>2</sup>, underground parking 21.000m<sup>2</sup>, public city garden and pavilion 1.500m<sup>2</sup>.

Year of construction: 2006 - 2014

Role: Professional services: design until realization

**UNStudio**

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## PROJECT REFERENCES

Amsterdam 'De Havenmeester'



Client: Amvest Residential Core Fund

**Project/Case description:** Apartment building consisting of 117 apartments and 2.315 m<sup>2</sup> commercial ground floor units.

Year of construction: 2007

Role: Developer and fund manager of several residential investment funds

**AMVEST**

Holland Property Plaza

Ravel Residence student apartments



Client: Verwoeg Mungra Vastgoed

**Project/Case description:** Ravel Residence is a modern and leading student complex at the Zandvoort in Amsterdam that consist of 200 student apartments with a private kitchen and bathroom. The location offers a grand cafe, a trendy lounge, multiple study rooms, high speed internet access, an employment agency, a laundrette, a private dining room, a property manager, a reception, medical care, a private courtyard garden and security.

Year of construction: 2012 - 2014

Role: Operations and management

**STUDENT EXPERIENCE**

PROJECT REFERENCES

Ottawa residential development



Client: Windmill Green Fund LP IV

**Project/Case description:** Green residential and retail development in the centre of Ottawa with LEED platinum certification. The development comprised of 52 apartments and retail on the ground floor. It will utilise the first automated parking garage in Ontario and will contain 47 parking spaces over 2 floors in a steel frame with 2 different car heights to facilitate both SUV and sedan cars.

**Year of construction:** 2013 - 2014

**Role:** Delivery of the automated parking system



Paasheuvelweg 25, Amsterdam



Client: Savills Agency B.V.

**Project/Case description:** Signing

**Year of construction:** 2014

**Role:** Supplier



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

PROJECT REFERENCES

Healthcare Investments



Client: Annexum

**Project/Case description:** Annexum has made a number of successful investments in the Dutch healthcare sector in recent years. Our focus is primarily on the care sector. Due to an aging population the demand for care-homes for the elderly is on the rise in the Netherlands. Annexum International can help foreign institutional investors to improve access to the Dutch healthcare property market.

**Year of construction:** 2009 - present

**Role:** Acquisition, Structuring and Management



New Time, Neuilly-sur-Seine, FR



Client: Zublin Immobilière France Paris

**Project/Case description:** Ile de la Jatte in Neuilly-sur-Seine is an extraordinary location. This spot housed the office building of Laboratoires Roche, a design by Swiss architect Roland Kohn in 1969-71. The task was to renovate and expand the 17,000 m<sup>2</sup> existing structure and make it meet current sustainability and efficiency standards for facades, installations and spatial flexibility for a future tenant.

**Year of construction:** 2010 - 2014

**Role:** Architect in collaboration with Ateliers 115 Biologie



Holland Property Plaza

PROJECT REFERENCES

Advise on Redevelopment of existing office space Building 'Prins en Keizer' Amsterdam



Client: Borghese Real Estate, COD and Keystone

**Project/Case description:** The building 'Prins en Keizer', situated at the Vijzelstraat 66-80 in Amsterdam (former ABN Amro office), is renovated and preserved significantly. The building is provided with the BREEAM label 'Very Good'. The façade is becoming more transparent and the inside is obtaining an industrial character.

**Year of construction:** Medio 2014

**Role:** CMS is legal advisor on acquisition of the building, SPV structuring, tax, leases and the sale to German investor HIF Global Invest GmbH.



Logo Borghese

AmstelHome student apartments



Client: Verwey Mungra Vastgoed

**Project/Case description:** AmstelHome is a modern and leading student complex in Amsterdam that consist of 530 student apartments with a private kitchen and bathroom. The location offers a grand café, a trendy lounge, multiple study rooms, high speed internet access, an employment agency, a launderette, a private dining room, a property manager, a reception, medical care, a private courtyard garden and security.

**Year of construction:** 2012 - 2015

**Role:** Operations and management



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

INVESTING IN DUTCH MORTGAGES EVENT 2014

**When?** 13 & 14 November 2014

**Where?** WTC Conference & Events Center Amsterdam, The Netherlands

[www.iir.nl/dutchmortgages](http://www.iir.nl/dutchmortgages)

THE APPEAL OF INVESTING IN DUTCH MORTGAGES



On the agenda

- High yield, low risk – dynamics of the current market
- Compare options and successfully capture investment opportunities
- Lessons learned from foreign origin states that have recently entered the market
- Sidestep into the rental market

Speakers panel

Market experts from key stakeholders such as Mark Frequin (Ministry of the Interior and Kingdom Relations), Jonathan Clayton (Venn Partners, new entry in the Dutch mortgage market) and Kay Mennens (APG Asset Management)



**More information:**  
Anne Jan Rossum  
Product Development Manager - IIR Finance  
Phone: +31 20 5805 111  
Email: a.jan.rossum@iir.nl

Knowledge partner



Holland Property Plaza

## HPP CO-EXHIBITORS & COMMUNITY MEMBERS

### HPP CO-EXHIBITORS:

AMVEST ANNEXUM BERGHS & PARTNER CMS LAW&X  
 IMAGEBUILDING.COM JAN SNEEL FLEXIBLE BUILDING SOLUTIONS  
 KJAP ARCHITECTS & PLANNERS CITY OF MAASTRICHT  
 OEVERZAAIJER ARCHITECTURE & URBANISM STUDENT EXPERIENCE  
 STURME COMMUNICATIONS - CITY OF TILBURG UNSTUDIO  
 VIZIMO VOLKERWESSEL VASTGOED - SBY2 PARKING

### HPP COMMUNITY MEMBERS:

AKKON GROUP CITY OF ENSCHEDE CORNERSTONE REAL ESTATE ADVISERS  
 DEKA IMMOBILIEN - DUSSELDORFER HYPOTHEKENBANK  
 IMPULS ZEELAND REGIONAL DEVELOPMENT AUTHORITY  
 LETOILE PROPERTIES - MVGM - SKYMARK PROPERTY MANAGEMENT  
 VAH EKERIS EXPO SERVICE VAL STAR SIMONS - WPA WORK PLACE ANALYTICS

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## SBY2 PARKING

SBY2 is the global leader in "automated puzzle parking" systems. Our systems have been installed and have provided a reliable service for over 20 years in high end residential, commercial and hotel developments.

This is the most efficient space use of any fully automated parking system. Our space saving technology requires as little as 13 m<sup>2</sup> per vehicle. This provides up to 60% saving over conventional car parking space requirements and can therefore provide a capacity gain of more than 200% in the same volume.

Reliability and sustainability are the cornerstones of our business. Through an integrated approach to design, installation and long term maintenance, we can achieve a availability in excess of the industry standard of 99.99%.

With the use of a remote management system and camera aid, we can resolve more than 30% of the issues from an office. Here with we eliminate the need of an engineer travelling to site to deal with the issue and offer a speedy resolution for the end user.



**Residential**  
 On the Slodam SBY2 delivered 4 units of in total 204 parking places where the parking garage form the basis of the jetty on which the apartment complexes were constructed. The apartment complexes are architectural features along the main IJ waterway of Amsterdam. Each owner of an apartment is owner of a parking space. The 4 transfer cabins is located in the middle of the parking system and the system is split in 2 units that can puzzle independently to optimise retrieval.

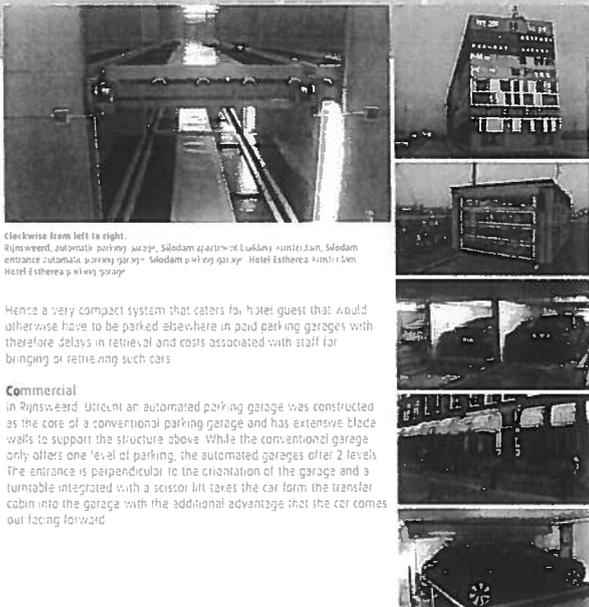
**Hotel**  
 On the Spuistraat in the centre of Amsterdam, SBY2 delivered a small system in the renovation of hotel Esthèrea. The system over 2 floors can cater for 14 parking spaces with just one empty space to puzzle.



**SBY2 BV**  
 Melbournestraat 9 1175 RA Lynden, The Netherlands  
 Phone +31 38 655 0707  
 Email info@Sby2parking.com  
[www.Sby2parking.com](http://www.Sby2parking.com)

Holland Property Plaza

## AMVEST



Clockwise from left to right:  
 Rijswijkse, automated parking garage, Slodam apartment building, Amsterdam, Slodam entrance, automatic parking garage, Slodam parking garage, Hotel Esthèrea, Hotel Esthèrea parking garage

Hence a very compact system that caters for hotel guest that would otherwise have to be parked elsewhere in paid parking garages with therefore delays in retrieval and costs associated with staff for bringing or retrieving such cars.

**Commercial**  
 In Rijswijkse Utrecht an automated parking garage was constructed as the core of a conventional parking garage and has extensive blade walls to support the structure above. While the conventional garage only offers one level of parking, the automated garages offer 2 levels. The entrance is perpendicular to the orientation of the garage and a turntable integrated with a scissor lift takes the car from the transfer cabin into the garage with the additional advantage that the car comes out facing forward.

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

Amvest was created in 1997 from the merger of the Dutch real estate divisions of the pension fund Zorg & Welzijn (PIZW - via PGGM) and AEGON, the insurer. Amvest is a leading fund manager and developer of homes and residential areas in The Netherlands and is active in the entire value chain of the property sector.

**Investment Management**  
 Amvest manages three funds: the Amvest Residential Core Fund (ARC Fund), the Amvest Residential Dynamic Fund, and the AEGON portfolio. These funds are recently joined by a healthcare fund, the Amvest Living Care Fund. Amvest is also fund manager for a number of separate accounts. Mid-2014, the funds had under management almost 16,500 homes with a market value of approximately EUR 2.5 billion. From 1997 to 2013 the Amvest Residential Core Fund, Amvest Residential Dynamic Fund and its predecessors outperformed the IPO property index.

**Development**  
 Amvest is engaged in the development of residential properties and residential areas in strong economic areas in The Netherlands. These show high levels of economic growth, quality of life and housing shortage, resulting in a solid housing market. The Amvest

Residential Core Fund has a right of first refusal on every rental property developed by Amvest.

**Amvest Residential Core Fund**  
 The ARC Fund is our flagship fund. The fund is open to outside investors and has a growth strategy. Both PGGM and AEGON have given a long term commitment to the ARC Fund providing new investors the opportunity to invest alongside PGGM and AEGON in a secure asset class. The ARC Fund has a top quality core (very young and sustainable) portfolio and a focus on economically strong major cities within the growth regions. Mid-2014 the ARC Fund had a portfolio of almost 6,000 homes which represents a value of approximately EUR 1.1 billion. At the moment interest for residential investments is growing rapidly as from a timing perspective it might be a good moment to step into the Dutch residential market.

**Amvest**  
 P.O. Box 12446  
 1100 AK AMSTERDAM  
 The Netherlands  
 T +31 20 420 12 12  
 E info@amvest.nl  
[www.amvest.nl](http://www.amvest.nl)



Holland Property Plaza



Top to bottom:  
NEW BABYLON Park tower (left) and City tower (right) - the tower  
Thea Beckmannsiegel, Berlin's skyscraper

Left to right: German partners (left to right) Sam van der Meer



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## ANNEXUM INTERNATIONAL

Annexum has over 17 years experience in the Dutch property market. We understand the importance converting opportunities into investments, without neglecting the risks.

Careful handling of opportunities has translated into an organization of over 40 professionals and total invested assets in excess of €1.2 billion. Annexum is the leading independent provider of closed funds in the Dutch market. Annexum International builds on these existing core strengths such as an extensive network, knowledge of the local Dutch market, and experience in property acquisitions, management and disposition. These qualities are now available for institutional investors.

We offer a complete range of services in order to be able to give maximum guidance to institutional investors. Annexum International offers amongst others: asset management, sourcing and analyzing investments, purchase and sale of real estate, portfolio restructuring, property management and

advises investors in specific challenges. It is our goal to offer investors a handle to improve returns of real estate positions in the Netherlands or to strengthen or reduce already established positions.



Left to right: (left) Reserwan, (right) van Alphen



### Annexum International

World Trade Center, G-Toren, Strawinskylaan 435  
Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam  
the Netherlands  
Phone: +31 20 572 0129

[www.annexuminternational.com](http://www.annexuminternational.com)

Holland Property Plaza

## BERGHS & PARTNER

Berghs & Partner was founded as EIG Asset Management Deutschland GmbH in 2005 by German and Dutch partners. The company changed its name in 2010 into Berghs GmbH & Co. KG called Berghs & Partner.

Berghs & Partner - an integrated approach for residential real estate



Jan Berghs



Christiaan van der Meer

**BERGHS & PARTNER**

**Berghs GmbH & Co. KG**  
21339 Lüneburg - Lüneburger Rennbahn 14  
Tel: +49 (4133) 502 430 10  
Mail: o.breniek@berghs-partner.de  
Mobil: +49 1622 7227 51  
[www.berghs-partner.de](http://www.berghs-partner.de)

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## CMS LAW.TAX

### CMS - Your World First

The CMS Real Estate and Constructio Sector Group comprises over 169 partners working with more than 300 qualified lawyers. CMS has a successful track record of advising a wide variety of domestic and international clients, including financiers, developers, real estate trusts and funds on all aspects of real estate investment, development financing and construction. CMS is also experienced in advising on real estate funds.

### Coordinated Team Work

Because of our extensive international presence we can not only provide clients with a single contact partner in their home jurisdiction, but also a coordinated team of lawyers working to consistent standards across borders. Our services include:

- Property sales and purchases - either directly or through corporate vehicles
- Land, industrial, commercial and residential properties, individual assets or block sales
- Construction contracts - assistance to property owners and developers

- Property management - commercial leases (negotiation, finalisation, rent reviews - existing commercial and residential leases)
- Town planning - national and local town planning regulations, planning permissions, taxes and contributions, retail planning approvals and conversion of office buildings (related to office space subsidies and housing shortages)
- Environment - pollution and facilities requiring a license, audits of property assets and operating premises
- Property debt financing
- Property funds - launch of closed and open-ended funds for institutional, private and/or retail investors, as well as issues related to the operation of such funds
- Tax planning related to investment structures - value-added tax (VAT) and local taxes, as well as tax advice and planning for domestic and foreign companies

**C/M/S/**  
Law.Tax

### CMS - Law Tax

The Netherlands  
Phone: +31 30 212 11 66  
Email: [ham.vandermeer@cms-dsb.com](mailto:ham.vandermeer@cms-dsb.com)

[www.cms-dsb.com](http://www.cms-dsb.com)

Holland Property Plaza

### Key Qualities

Every day, CMS lawyers advise clients on a wide range of projects and disputes related to real estate and construction. CMS has a number of key qualities which differentiate us from the competition including:

- Extensive international coverage with specific local knowledge
- Multidisciplinary advice – including corporate law, banking and insolvency
- The ability to develop strong teams with clients
- Detailed knowledge and experience within all areas of law – both contentious and non-contentious
- A proactive and business-oriented approach



Willem Ambergen - tax adviser

Henk van der Meer - Lawyer



Arnoort Scholten - Lawyer

Jeroen Berlage - Lawyer

### Contact persons for CMS (Netherlands)

Postal Code: Bankruptcy & Liquidation, Affidavit, Holders  
Postal Code: Construction, Project Financing  
Postal Code: Finance & Tax, Public Administration  
Postal Code: Real Estate & Development, Urban & Rural Matters

More information:  
[www.cms-dsb.com](http://www.cms-dsb.com)

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)



Stand Impressions Holland Property, March 2011

Holland Property Plaza

## IMAGE BUILDING

Image Building, building your image!

Image Building is the company in temporary outdoor advertising that stands for innovation. In the last 20 years we have developed, produced and improved the means for Outdoor advertisement.

Service, production, mounting, after sales, we take care of all disciplines. We serve our clients with the "One Stop Shop" principle. Because our company is responsible for each step in the process, we can guarantee you the highest safety, quality and service standard. All Image Building products are extensively tested and proved to be reliably durable and safe.

One of our latest innovations is Trotter, a mobile billboard with an industrialized design. This billboard brings outdoor advertisement to a higher professional level! The Trotter is the first quality mobile outdoor advertising medium. It consists of a beautifully finished concrete base, a height-adjustable column and a list with an image carrier. The front and back are formed by a wide list of aluminum sheets and on both sides printed banners, which can be illuminated from the inside. The design and technology of the Trotter are both patent protected.



**Image Building**  
Wagastraat 15, 2516 AH The Hague, The Netherlands  
T 070 315 10 90  
F 070 427 33 97  
E sales@imagebuilding.com  
[www.imagebuilding.com](http://www.imagebuilding.com)

[IMAGEBUILDING.COM](http://IMAGEBUILDING.COM)

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## JAN SNEL GROUP

### Leading international company

We're a leading international company with over fifty years of experience and expertise in flexible accommodation and special-purpose transportation. The company was founded in 1960 for the purpose of transporting milk churns and has since the take-over of Sjak Loens from Sas van Gent and Stelene (2002), the take-over of Verlaat Bouwstystem from Alblasserdam (2004), the take-over of Van Rijswijk Transport from Leidschendam (2007) and the take-over of Fort Unibouw from Raamsdonksveer and Pipers (2008) grown to become a medium-sized company employing over 260 staff members and generating a turnover in excess of €50 million p.a. We have premises in Montfoort, Hulst, Eemshaven and Bornem in Belgium.

### Experience and expertise

The experience and expertise that we've gained over half a century has become engrained in the way we think and act. We know as no other how to translate our customers' needs and requirements into permanent or semi-permanent accommodation solutions in practically every market segment. Ranging from a few offices to complete schools. From healthcare centres to hotels. From banks to student housing. We can design, build, transport and

elect virtually anything. Short-term or long-term. For sale or for lease. Principally in our approach, quality and speed. Only when you've been practicing your art for over 15,250 days as we have, you have the expertise, the staff and the flexibility to come up with such astonishing solutions in such astoundingly short spaces of time.

At the moment we are producing and building student housing Ravel Residence in Amsterdam for Student Experience.

**Flexible accommodation... we get the job done fast!**

**Jan Snel Group**  
Willeshop 94 3417 AE Montfoort  
PO box 200 3417 ZL Montfoort, The Netherlands  
Phone: +31 348 473 741  
Email: [lvz@jansnel.com](mailto:lvz@jansnel.com)  
Contactperson: Harry van Zandwijk

[www.jansnel.com](http://www.jansnel.com)

**jansnel**  
FLEXIBLE BUILDING SOLUTIONS

Holland Property Plaza



Top to bottom:  
Erasmus University  
Water Dam,  
Rotterdam.  
Ravel Residence,  
Amsterdam.



Clockwise:  
Harry van Landwijk, CEO  
Jacoeline van Landwijk Stel,  
Members of the board  
Niels Vergeer, COO



www.hollandpropertyplaza.com

## KCAP ARCHITECTS&PLANNERS

### 'Above all, we're cultural impresarios.'

KCAP Architects&Planners is an internationally operating Dutch design firm specialised in architecture and urbanism. Since its founding in 1959 by Kees Christiaanse, KCAP has grown to be one of the leading offices for architecture and urban planning in Europe and Asia. KCAP has offices in Rotterdam (NL), Zurich (CH) and Shanghai (CN) and works with a staff of 90 professionals on all levels of urban design and architecture.

We combine our optimistic view on the world with a straight forward pragmatism to face global challenges, elaborate possibilities and reach solutions. Using an interdisciplinary and design-led approach these solutions become clear, vivid and ethical responses to social, economic and pragmatic aspects with one aim: to master cities and make built environments work.

We work on a great variety of projects realising unique concepts and attractive designs on the fringe between architecture and urbanism, particularly with a focus on developing high quality new environments in existing cities.

All our projects represent unique challenges. We use a multidisciplinary and individual approach to all of them which comes from our way to deliver: innovation, our values, our design philosophy and our style of working and which is combined with great emphasis on our interpersonal skills, professionalism and our client friendliness.

**KCAP Architects&Planners**  
Plekstraat 27  
NL - 3071 EL Rotterdam  
rotterdam@kcap.eu  
T +31 (0)10 789 03 00

Wasserwerkstrasse 129  
CH - 8037 Zurich  
zurich@kcap.eu  
T +41 (0)44 350 16 51

1B Room, 1st Floor  
668 Huai An Road  
CN - Shanghai 200041  
shanghai@kcap.eu  
T +86 (0)21 6180 8177

www.kcap.eu



## KCAP

KCAPArchitects&Planners

Holland Property Plaza

## CITY OF MAASTRICHT



Left to right:  
Hans van den Bergh, Kees van der Baan, Raoul van der Meulen, Irma van der Meulen, Wim van der Meulen

Clockwise from left top corner:  
**The Red Apple** Rotterdam (NL) mixed use all-in-one development with 235 apartments, 2006.  
**RedeCity** Maastricht (NL) public and residential mixed use development, 2009.  
**New Time** Frankfurt (DE) 2009 renovation and extension of 1970s office building, 400-500 levels, 2011.



Maastricht is an international city known for much more than the Maastricht Treaty and the euro. 25% of its 123,000 residents are of foreign descent. A significant proportion of these are knowledge migrants, students, and expats employed at or affiliated with the university and the many (European) institutions and internationally oriented companies that the city and region have to offer.

The city's 9000 businesses employ over 71,000 people in a predominantly knowledge-based and service-oriented economy. Located in the heart of the Euragion, with the cities of Aachen, Liège and Hasselt a stone's throw away, Maastricht distinguishes itself by offering a pleasant place to live, work and visit.

For the past few decades, Maastricht has pursued a policy of innovative urban renewal. Like a chameleon, we have adapted to the demands of the modern era while preserving the unique character and beauty of our city and the surrounding areas.

Maastricht plans to further enhance its appeal in the years to come by investing €1.3 billion in:

- implementing large-scale infrastructure projects including the construction of a tunnel under the A2 and improvements to the Meuse traffic intersection and the LRT connection with Hasselt
- strengthening the economic vitality, innovative capacity and knowledge economy (Maastricht Health Campus, Bramport 2020, United World College)
- redeveloping existing business sites (new quays and tram-travel access will be added to the Beatrix Harbour)
- transforming the existing urban area by improving the residential environment (including the addition of 2 new city parks)
- restructuring of old industrial areas into vibrant residential areas combined with retail, culture, leisure and modern businesses

Despite these turbulent economic times, Maastricht has chosen to invest heavily in the quality of its city. Maastricht invites entrepreneurs and investors to discuss how we can continue to enhance the quality of our city.

**City of Maastricht**  
Postbus 1992, 6201 BC Maastricht, The Netherlands  
Phone: +31 43 350 40 40  
Email: post@maastricht.nl  
www.maastricht.nl



Holland Property Plaza

www.hollandpropertyplaza.com

## CITY OF TILBURG



Left to right: Onno Hoers, Mayor; Fred Sjöben, Director Development & Real Estate; François Weerts, Manager Real Estate; Gerda van Groenou, Alderman Spatial Planning, Housing, Nature and the Environment; Monique Labaie, Manager Real Estate



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

Tilburg is situated in the heart of the Brabant region in the southern Netherlands. The city's strategic location is one of its many strengths, providing ready access to Amsterdam, Schiphol Airport, Rotterdam, Antwerp, Brussels and the important economic region of the Rhine-Ruhr valley.

Tilburg is the Netherlands' sixth largest city. The region is particularly notable for four key economic sectors: logistics, aerospace & maintenance, healthcare, and leisure. Many international companies have established a strong presence here. They include Fujifilm, Tesla, IFF, Bosch Transmission Technology, Coca-Cola, Schenker, Iris Ohyama and Samsung Electronics.

### A logistics hotspot

Tilburg and logistics are inextricably linked. Over 30,000 people work in the sector. With its prime geographic location, Tilburg has established itself as one of the best logistic hotspots in North-west Europe. The region has excellent infrastructure, with good international connections by rail, road and water. In short, Tilburg is the perfect base for all forms of logistic activities.

### Dreamport

The region of Tilburg has a high concentration of leisure facilities. International icons as theme park De Efteling and Safari Park, Beekse Bergen, attract more than 10 million visitors each year. With its

ambition Dreamport 2025, it aims to become the number one region for family and short breaks in North-west Europe. New investments will reach up to 1 billion euro, doubling the number of tourist beds and grow to 20 million visitors per year. High ambitions, and strong drive. Join us and make it happen!

### 'Spoorzone'

Tilburg's 'Spoorzone' (Railway Zone) is being redeveloped to become an area of exceptional architectural and spatial quality. This will be our new metropolitan district, with a mix of residential usage, business, education, creativity and leisure. Its character will be one of vitality, vibrancy and experiment, where one should expect the unexpected. You are warmly invited to join us in this major development.

**City of Tilburg**  
Stadhuisplein 130, 5000 LA Tilburg, The Netherlands  
Phone: +31 13 542 5494  
Email: [business@tilburg.nl](mailto:business@tilburg.nl)  
[www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl)



Holland Property Plaza

## OEVERZAAIJER ARCHITECTURE AND URBANISM



Left to right:  
Erk de Ridder, Alderman; Elinorina Althuis,  
Barend van Vries, Alderman Real Estate, Spoorzone, Ploshaven



Real Estate projects, clockwise:  
Spoorzone overview, Ploshaven, Spoorzone, industrial barracks

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

Oeverzaaijer architecture and urbanism is a highly versatile firm of architects. Our list of projects covers a broad range, from restoration to renovation, from urban development to interior design. The company works for project developers, companies, government institutions, housing corporations and also private individuals. Oeverzaaijer is one of the leading architect firms in the Netherlands. Located in Amsterdam with 55 employees from different countries, we have an international focus.

### Our mission: Form follows people

Corporate Social Responsibility, as we see it as architects, requires insight into ecology, economy and community and can only be achieved by working together. With clients, with stakeholders, with other specialists and with each other. Our architecture is also formed by our urban planning and engineering department. We assume an integrated approach to our profession.

Within the Netherlands we have realized quite a number of projects in different market segments. Coming from a wide range of office buildings, we have expanded our activities during the years: schools,

hotels and leisure, theatres and shops, urban planning, apartments and dwellings, medical and nursing, interiors. Outside the Netherlands we have designed projects in Spain, Switzerland, Slovakia, Montenegro and Curacao. In both the Netherlands and elsewhere, we have cooperated with other European and US based architects.

Combining creativity with knowledge, we work in a BIM (Building Information Model) context, eliminating uncertainties and minimizing failure costs. Also, our BREEAM experts are involved in every design process ensuring an optimal balance between people, planet and profit.

We respect our environment. Combining sustainability and quality, with functionality and feeling, that is our core competence. Conceptual architecture within the customer framework results in beautiful designs, buildings and interiors.

[www.oeverzaaijer.nl](http://www.oeverzaaijer.nl)  
Pedro de Medinalaan 7a, 1086 XX Amsterdam  
The Netherlands  
T: 0031 20 314 11 11  
E: [info@oeverzaaijer.nl](mailto:info@oeverzaaijer.nl)

## OEVERZAAIJER

Holland Property Plaza



André Buijck, John Bosch, Maaike Zwaan, Chris Zwaan, Viktor Fergan



Waldhof Astoria Amsterdam

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## STUDENT EXPERIENCE

Student Experience guarantees a whole new experience based on student housing. It is an experience to live at top locations as a student. A place where you can enjoy life, relax, study, work and meet one another.

Student Experience is currently building over 1.200 student apartments in Amsterdam. The Student Experience concept combines high quality living with a healthy exploitation. This combines flexible sustainable ways of building with a superior design. It combines a strong student community with the neighbourhood and enriches the surroundings.

Part of the concept is the high level of facilities in the complexes. Each complex has besides the grand café (which contributes to the open character of the complex) a lounge, study rooms, an indoor garden, a laundry room, a private dining room, a caretaker, security, medical care and an employment agency. Student Experience is also recognizable by the sports field on the roof.

The service model is an important part of Student Experience. The service model contains an optimal combination of the services provided by the Student Experience team, the extensive facilities within the complex and the self-organized ability of the students. Besides the active involvement of its residents, a professional Student Experience team will be ready 24/7 for technical management, administration and the security of the complexes. All processes are automated so the exploration will be simple, effective and (cost)efficient.

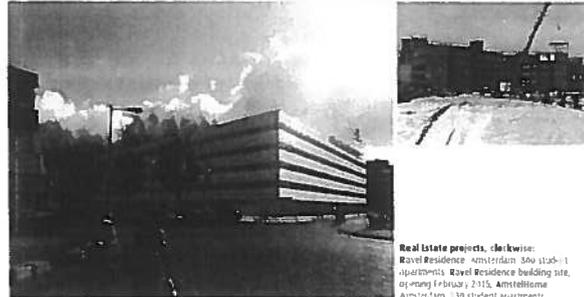
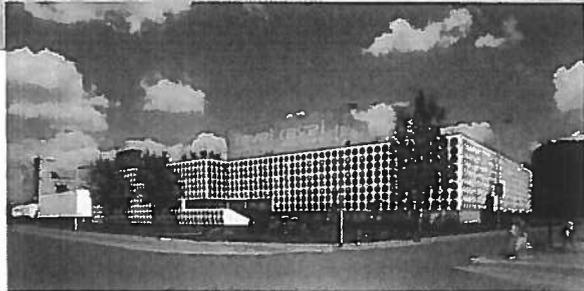
Enjoy the Student Experience:  
It's a great place to live!

**Student Experience**  
Kerkeplein 11, 3645 ES Vinkbeek  
The Netherlands  
Phone: +31 (0) 257 26 13 50  
Email: info@wvresidence.nl

[www.studentexperience.nl/en](http://www.studentexperience.nl/en)

**STUDENT  
EXPERIENCE**

Holland Property Plaza



**Real Estate projects, clockwise:**  
Ravel Residence - Amsterdam, 300-1100-11  
quartiers - Ravel Residence building site,  
opening February 2015, Amsterdam  
Amsterdam - 130 student apartments

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## STURME COMMUNICATIONS

Anja Sturme is owner of a public relations and communication agency. She especially prefers cross-border projects, because she worked for more than 15 years in the area of press, marketing and communications for companies in Germany, The Netherlands and Japan.

With regard to public relations activities, Sturme Communications acts as an interface between enterprises and media. We are experts for real estate and finance topics, understand our customers' business and know what media are interested in. Benefit from our intensive contacts with all relevant media on-site and the supra-regional trade press. Since early 2012, Anja coordinates the activities of EREC NRW (European Real Estate Circle) and assist Holland Property Plaza by networking activities in Germany. She works in the German real estate industry and has come up with large networking events for real estate professionals as well as press and PR support of major real estate projects and companies. Due to their excellent contacts in the German real estate market, she will provide EREC the necessary pulses that contribute to the further growth of this international network.



Anja Sturme

[www.sturme-communications.biz](http://www.sturme-communications.biz)

Sturme Communications  
Wülrich 13, D-41334 Nettetal  
T: +49 (0)2152-13958-20  
E: anja@sturme-communications.biz  
M: +49 (0)176-24991070

**SO  
STURME**  
COMMUNICATIONS

Holland Property Plaza

## UNStudio

UNStudio, founded in 1988 by Ben van Berckel and Caroline Bos, is an international architecture firm based in Amsterdam, Shanghai and Hong Kong specializing in architecture, urbanism and infrastructure projects. Throughout 25 years of project experience, UNStudio has continually expanded its capabilities through prolonged collaborations and completed 32 built projects. Pivotal projects include the large scale mixed-use project Raffles City in Hongzhou (China), Henye Wanda Square in Wuhan (China), the Music Theatre in Graz (Austria), Qatar Integrated Railway Project in Doha, and the Erasmus Bridge in Rotterdam (The Netherlands).

UNStudio also designed various projects in Germany such as the Mercedes-Benz Museum and the ZVE Fraunhofer Offices and Laboratory in Stuttgart. Current commissions include the residential and office complex at the new Baumkitchen Mitte development in the East of Munich, as well as the prestigious shopping centre Forum Friedrichstein in Berlin.

**UNStudio**  
 Stadpleiersgade 113  
 PO Box 75351, 1070 AJ Amsterdam, The Netherlands  
 T: +31 20 570 20 40 E: info@unstudio.com  
[www.unstudio.com](http://www.unstudio.com)

## UNStudio



**Clockwise:** Ben van Berckel, Gerard Toorshoof, Christiaan Verdoorn, Claudia Maurer, Thomas Herm, Jan Scheffels



**Clockwise:** Mercedes-Benz Museum, Stuttgart (Germany), Baumkitchen Mitte, Munich (Germany), Qatar Integrated Railway Project in Doha (Qatar), Wanda Square in Suzhou (China)

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## VIZIMO

**VIZIMO**  
 Vizimo is a Dutch innovative company, specialized in the development and execution of creative concepts. Concepts to improve and embellish existing real estate and commercial locations. We advise, design and realize for a wide range of real estate proprietors and managers, as well as governments in Germany and the Benelux.

We offer contracts that allow our customers to totally rely on Vizimo when it comes to their property. We not only develop a customized visual identity, in close collaboration with architects and other stakeholders we make sure it is used in all branding and communication.

We value our customers and believe in the power of investing in long term relationships. We do our utmost to ensure continuity and to achieve a mutual, steady, solid growth. On the other hand we are always looking for ways to strengthen our network. And by maintaining strong relationships with our partners, we ensure the best available service for our customers at all times.



Left to right: Maarten Frijns, Director, Jaap Hoens, Director

**Vizimo bv**  
 Eindhoven-Amsterdam,  
 The Netherlands  
 Phone: +31 (0)10 252 10 35  
 Email: info@vizimo.nl  
[www.vizimo.nl](http://www.vizimo.nl)

## VIZIMO

[Holland Property Plaza](http://www.hollandpropertyplaza.com)

## VOLKERWESSELS VASTGOED

### Royal Volker Wessels Stevin Group

VolkerWessels is a Dutch group of companies with 600 employees in 125 operating companies and offices in the Netherlands, Belgium, Germany, the United Kingdom, Canada and the United States. Our companies are active in the following areas: Housing and utility construction - Industrial construction - Property development - Civil engineering - Road and Railway construction & maintenance - Network infrastructure - Telecommunications infrastructure - Technical installations - Traffic technology - Plant & machinery management - Park management - Building services - Consulting and services.

Our strengths lie in our extensive knowledge and know-how in all construction disciplines, collaboration in multidisciplinary and integrated projects, excellent geographic coverage, a solid financial position and motivated and expert staff. The operating companies are involved in projects on a global scale. On average 16,500 employees give substance to our motto: 'Building together at home, work and mobility, each day.'

### VolkerWessels Vastgoed

VolkerWessels Vastgoed is part of Royal Volker Wessels Stevin NV. We aim on the Dutch market of area development, housing development, real estate for the health- and care industry and commercial real estate.

As a company we aim to create a balance between our social responsibilities, people, planet and profit. We are strongly connected to the Dutch society which allows us to have a firm focus on our market and customers. But we also presume to take our responsibility when it comes down to sustainable developments and social responsibility. Creating new living environments but also redeveloping existing areas brings responsibilities for different actors: policy makers, designers and builders. Creating success in collaborations in our vision is only possible when all involved partners are allowed and willing to work in optimal synergy and trust. We have an expertise in directing these processes.

VolkerWessels Vastgoed has an excellent reputation. Building Business, a leading magazine in the Dutch Real Estate industry, has rewarded VolkerWessels Vastgoed with the best reputation award for Real Estate Developers in the Netherlands from 2005 till 2011.

**A listing we are very proud of.**



**Left to right:** Alex Voordes, Hans Borsje



**www.vwvastgoed.nl**  
 Ringwade 4, 3439 LM Nieuwegein, The Netherlands  
 T: +31 (0) 38 165 62 66 E: h.borsje@vwvastgoed.nl

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)



City of Maastricht



FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA

Gemeente  Enschede

City of Enschede

With 160 000 residents Enschede is the urban heart of the Eastern Netherlands. Enschede is located in the region of Twente, home to 627 000 inhabitants. A vibrant and energetic city right on the border of the Netherlands and Germany, urban dynamics go hand in hand with serenity and nature.

The region of Twente is an (international) high-end technological, enterprising and innovative knowledge region. At 'Kennispark Twente', innovation and entrepreneurship go hand in hand. Today over 300 companies have settled in on 'Kennispark Twente' and is rightly named the biggest innovation campus in the Netherlands.

Innovative entrepreneurs see Enschede as an attractive location to settle due to the presence of the knowledge industry, the high standard working conditions and high living quality.



Left to right: Jeroen Hatenboer, Alderman, Property Developer, Urban Planning and Spatial Planning; T. Wassenaar, Director Urban Development Projects

**Gemeente Enschede**  
Postbus 20, 7500 AA Enschede, The Netherlands  
Phone +31 53 481 3672  
Email [T.Wassenaar@enschede.nl](mailto:T.Wassenaar@enschede.nl)

[www.enschede.nl](http://www.enschede.nl)  
[www.twente.com](http://www.twente.com)  
[www.kennispark.nl](http://www.kennispark.nl)

Holland Property Plaza



FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA

 CORNERSTONE

Cornerstone Real estate Advisers LLC

Cornerstone Real Estate Advisers LLC ("Cornerstone") is one of the largest global real estate investment managers with more than US\$14 billion (€32 billion) of assets under management through its operations in the U.S. and its subsidiary and affiliate offices in the UK, Europe and Asia. It provides core and value-added investment and advisory services, including a comprehensive suite of private and public real estate debt, equity and securities expertise and services, to institutional and other qualified investors around the globe. Products currently managed by Cornerstone's European operations include a Nordic Retail Fund and a German Retail Fund.



Peter de Haan

Cornerstone is a member of the MassMutual Financial Group.

Cornerstone Real Estate Advisers

Beurs - World Trade Center  
Betsuiplein 37  
P.O. Box 30041, 3001 DA Rotterdam, The Netherlands  
Phone +31 (0) 10 405 60 30  
Email [pdehaan@cornerstoneadvisers.com](mailto:pdehaan@cornerstoneadvisers.com)

[www.cornerstoneadvisers.com](http://www.cornerstoneadvisers.com)

In the U.S. Cornerstone Real Estate Advisers LLC and its subsidiaries (as of 31 March 2014) and assets managed as well as managed.

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)



FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA

 Deka Immobilien

Deka Immobilien

Deka Immobilien brings together the worldwide real estate activities of the DekaBank Group with over 160 properties in 23 countries on five continents. Deka Immobilien GmbH is one of the largest property specialist in the German and international markets. It manages properties worth over € 25 billion (as of June 2014).

Through the capital investment companies Deka Immobilien Investment GmbH and Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Deka Immobilien offers a wide range of open-ended mutual funds for private investors and special and individual funds for institutional investors. Deka Immobilien GmbH provides professional and vigorous support from Deka Immobilien GmbH based on the findings of professional property market research. Deka Immobilien GmbH develops innovative products, handles acquisitions and sales of properties worldwide and manages the over 160 large properties.

Deka Immobilien has experience in quickly and professionally handling large-volume acquisitions and sales. Professional property and portfolio

management, global presence and innovative investment products are the key benefits to which Deka Immobilien gears its business activities.



From left to right: Burkhard Debusch, CEO; Bastian Rüdiger, Fund Manager; Michael Böhler, Real Estate Management Director; Thomas Schenckler, Acquisitions and Sales.

**Deka Immobilien GmbH**  
P.O. Box 119523, 60040 Frankfurt am Main, Germany  
Phone +49 (0)69 71 47 0  
Fax +49 (0)69 71 47 35 29  
Email [immobilien@deka.de](mailto:immobilien@deka.de)  
[www.deka-immobilien.de](http://www.deka-immobilien.de)

Deka Immobilien is a company of DekaBank - Deutsche Girobank AG, a member of the Deka Group. Deka Immobilien is a subsidiary of Deka Immobilien Holding AG, a company of DekaBank - Deutsche Girobank AG.

Holland Property Plaza

FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA



Company portrait

Düsseldorfer Hypothekbank is a German Pfandbriefbank founded in 1977 and located in Düsseldorf. As a specialist in commercial real estate financing, we focus on the needs of professional real estate investors. Our core markets are Germany, the Netherlands, France and metropolitan areas in Spain, in which we continue to grow our business.

Our Bank is a reliable partner for financing investments in completed property (single names and portfolios) in the range of € 10 m to € 50 m. Financed asset classes comprise residential, office, retail, hotel, logistics and parking. In addition to direct lending, we also engage in syndicated loans with other lenders. The real estate activities are funded via the German Pfandbrief.

As a niche player, we cater to the investor's individual needs. Clients benefit from a pragmatic, results-driven approach to finding tailor-made solutions. Loan structures and short decision-making processes form the basis for a high planning reliability for the investor.



Dr. Christian von Willer Dr. Marcus Tesch

Düsseldorfer Hypothekbank AG  
Berliner Allee 11, 40212 Düsseldorf, Germany  
Phone +49 211 367 20 0  
Email vertreib@duesshyp.de

www.hollandpropertyplaza.com

FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA



L'Etoile Properties

L'Etoile Properties is a 24 year old company with offices in France, Germany, Spain, the UK, the Netherlands and Luxembourg. We have currently in excess of €3.5b under management. We are a "one stop shop" providing global assistance throughout the complete investment cycle. Our clients are from Europe, Middle-East, Asia, US and are funds, listed property companies and private investors.

L'Etoile Properties Netherlands has deep knowledge of the market and know-how of investment and development processes. We understand how the markets are moving, we know about the evolutions of regulations, tax and corporate laws. We follow the financing capacities, our deep insights of all these important aspects as well as our connections will give our clients the real comfort of a local knowledgeable partner. This knowledge is provided by reputed and experienced professionals with an extensive network.

Our strongest argument is our complete independency, we belong to no bank or institution. The partners are active in the company and take full responsibility for everything we do. This personal implication has undoubtedly contributed to the

long term relationship we have developed with our clients as well as with our partners.

We are proud of our company and wish to share our enthusiasm and our passion for real estate with you.



Didier Ungik Jannes Vos

L'Etoile Properties Netherlands  
Veerthuis 1, 3016 CJ Rotterdam  
Phone +31 10 2750616  
Email info@l-etoile-properties.com

www.etoile-properties.com

Holland Property Plaza

FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA



AKKON Group

Your partner for highly profitable assets on the German real estate market. For any domestic or foreign real estate investor, building project organizer or building owner, relying on a partnership with AKKON means to benefit from this highly versed real estate specialist's profound and its unique and broad range of performances based on 25 years of experience. In an interdisciplinary way, AKKON handles the processing of all necessary interfaces for your investments and offers you the one-stop shopping solution to be expected from a consulting boutique.

From the Due Diligence to the competent communication process and the preparation of real financing and sales contracts, ready to be signed. With the asset management the value of the real estate increases by efficient portfolio management and serves the potential sale. AKKON takes care of new construction measures holding the potential of a lucrative development.

Raschdorffstraße 17, D-50923 Köln  
Phone +49 (0)221 - 569934-0  
Email info@akkon-koeln.com  
www.akkon-koeln.com

www.hollandpropertyplaza.com



Zeeland: Gateway to Europe

In Zeeland there is room for your ambitions. The region is strategically located in the southwest of the Netherlands, between the world seaports of Rotterdam and Antwerp. The ports of Zeeland Seaports constitute the third main port in the Netherlands, with congestion free connections to the hinterland. The good infrastructure, combined with attractive land prices, relatively low costs for entrepreneurs and a favourable economic and tax climate are only some of the reasons to establish your business in Zeeland.

The regional development authority Impuls Zeeland offers you Guidance choosing the best location, Legal and Fiscal counsel, Grants and subsidies investigation, Support with Finance and investments, Assistance with permit procedures, Introduction to business network in the region.

NV Economische Impuls Zeeland  
Butenustisstraat 225, 4327 EP Middelburg, the Netherlands  
Phone +31 (0)115 724 900  
Email info@impulszeeland.nl  
www.impulszeeland.nl

FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA



van Ekeris Expo Service

van Ekeris Expo Service is the official representation of Messe München GmbH for the Benelux.

We support companies in the Benelux who are interested in participating at one of the many trade shows in Munich.

Holland Property Plaza is an important partner for us for the international real estate show Expo Real.

Phone +31 (0)23 525 25 00  
Email info@vanekervis.nl



MVGM

With more than 530 employees across approximately 20 offices in the Netherlands, MVGM supports its clients in the field of real estate with Property Management, Asset Management, the execution of valuations and the purchase, sale and/or rental of commercial real estate.

MVGM is the largest property manager in the Netherlands and actively provides the management of 1.5 million m² offices, 2 million m² shopping area, 50.000 rental homes and 40.000 apartments of owners associations. For more information about MVGM Property Management and our companies MVGM Vastgoedadvies (valuations), MVGM Asset Management and MVGM Bedrijfsruimte (purchase, sale and/or rental), please contact us or see our website.

MVGM  
De Bruijn Kopsstraat 9K, 2238 EC DV Rijswijk, the Netherlands  
Phone +31 (0)33 432 40 00  
Email info@mvgm.nl  
www.mvgm.nl

Holland Property Plaza

## FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA

## SKYMARK

Property Management

### SKYMARK

SkyMark is a professional real estate manager taking care of commercial property throughout the Netherlands. We are centrally based near Schiphol. We work for German, Swiss, American and Dutch clients, ranging from closed end funds and institutional funds to private equity.

SkyMark is autonomous and operates independently on the service side of the market. This allows us to remain objective, with an unconditional commitment towards our clients. Our people are dedicated, mostly working together for a long time. Let us prove that we can offer you our excellent services! We are looking forward to meeting you at Holland Property Plaza.

### SKYMARK

Capellaan 129  
Postbus 147  
2120 AK Haccldorp  
The Netherlands  
Phone +31 20 6 537 027  
Email y.primem@skymark.nl

www.skymark.nl

www.hollandpropertyplaza.com

## VALSTAR SIMONIS

ADVISEURS INSTALLATIETECHNIEK

### Valstar Simonis

Valstar Simonis is an independent consultancy office in the field of energy, sustainability and safety in and around buildings. Our enthusiastic team of consultants and engineers, who work from five different nationwide branches, will deliver a custom-made solution with each new project. These projects may vary from the small to the larger ones either simple or complex in structure. Together with the principal, architect and other design participants we will strive for an optimal integration within the building and installations. This will result in a sustainable and future focused solution combined with low exploitation and energy costs. In our opinion good results are gained through knowledge, experience and creativity. Our attitude is simple: A deal is a deal. The result: a perfect realisation of a suitable installation installed on time and always within budget.

### Valstar Simonis BV

Verderlaan 4 2283 GM Rijswijk (The Netherlands)  
Phone +31 (0)70 307 22 22  
Email: fjs@valstar-simonis.nl

www.valstar-simonis.nl

## FRIENDS OF HOLLAND PROPERTY PLAZA

## WIPA

### Workplace Analytics - WPA

Workplace Analytics is an effective and efficient software solution to gather insight in the needs of occupants of office real estate. WPA provides you with the needed information on space needs, quality levels and characteristics based on the organizational input of all employees. The solution calculates the required amounts and ratios between different workplaces based on the ABW (Activity Based Working) method. It also provides information on the required means in offices per activity performed in the organization. For large real estate portfolios WPA is the solution to determine if and how endusers can efficiently and satisfied use the current office stock or new objects without making any substantial fair costs.

### More information about WPA?

Ask for a demo: info@workplace-analytics.com

### Workplace Analytics

Overscheseeweg 25 CHL 3914 EE ROTTERDAM  
The Netherlands, Contactpersoon: Eelco Voogd  
Phone +31(0)70 357 05 70  
Email: info@workplace-analytics.com  
www.workplace-analytics.com

Holland Property Plaza

## EREC EUROPEAN REAL ESTATE CIRCLES

The "EREC" provides an informal networking platform, under the umbrella of Holland Property Plaza, on which the participating members can work together and it encourage the membership of German and Dutch companies and institutions active in the real estate and construction industry.

In the past 20 years, EREC's activities have focused primarily on Germany and the Netherlands but our goal is to create an informal European network of real estate professionals in various disciplines.

### Tasks of the foundation:

To promote co-operation and exchange of knowledge and experience at a European level in the real estate industry. To create a broad basis accommodating a wide range of different kinds of cooperation, to provide a greater scope for the various specialist fields and to coordinate cross border activities in Europe.

### Mission:

Creating an informal network environment for key professionals in the European real estate sector with the aim to share and extend knowledge and experience by cross-border cooperation.



### EREC network is active in the following disciplines:

- Design and development of commercial and residential real estate
- Construction industry
- Transformation, renovation, re-utilisation and renewal of real estate
- Urban planning and inner-city development
- Area re-development and sustainable building methods
- Management, maintenance and financing of real estate
- Elderly housing

### European Real Estate Circles NL/EU

Christa Thissen  
PO Box 159, NL-3700 AA Zeist  
Phone +31 30 699 18 63  
Email: christa@hollandpropertyplaza.eu

### European Real Estate Circles DE

Anja Storme,  
Office: 13 D-41334 Nettetal  
Phone +49 2153 13953 20  
Email: anja@hollandpropertyplaza.eu

www.hollandpropertyplaza.eu/erec



Left to right:  
Christa Thissen  
Director and founder  
Anja Storme, EREC  
secretary for NL/Germany

www.hollandpropertyplaza.com



Impressum EPOB&E, Holland Property Plaza Prelog 2013

Holland Property Plaza

## HOLLAND PROPERTY BIKE

Holland Property Bike is a yearly event within the annual networking programme of Holland Property Plaza. Started in 2012, Holland Property Bike, in cooperation with the German association Expobike, organised the first Dutch prologue for German and Dutch cyclists, active in leading positions in the real estate sector, from Rotterdam to Cologne.

In 2013 the 2nd Dutch prologue started in Eindhoven with about 45 cyclists, and in two sunny days with occasional showers, the sporting real estate professionals and guides took part in a tour of 157 km. With two receptions by the mayors of Maastricht and Aachen. With overwhelming hospitality shown during the visits at the High Tech Campus in Eindhoven and QPark headquarters in Maastricht, the 2nd HPB prologue was a success and formed a solid base for the 2014 HPB & A Tour from Zwolle to Osnabrück. The 2014 Holland Property Bike Tour sponsored by Amvest, AIA, Hertz Group, ImageBuilding.com, OrangeField, OVG Real Estate and PF Finance started in Zwolle on the 19th of June with a warm and friendly reception by the Mayor of Zwolle, Mr. Mayer, and a guided city tour. In the next two days the Holland Property Bike cyclists headed East, passing some local heights as the Lameleberg and Hakerberg (Hills) and visiting the City of Enschede. After an inspiring evening hosted by the City of Enschede, the 2nd part of the tour to Osnabrück was waiting for the bikers. With a sunny start on Saturday but also some heavy showers during the trip, we conquered the Tecklenburger Hills and finished after

conquering a 237 km stretch of cobble stones to Osnabrück. Mrs. Jabs Kestler, mayor of the City of Osnabrück, welcomed the cyclists in the impressive Friedenssaal (Peace Chamber) in the Town Hall, built in the years between 1477 and 1512 and commemorated the long lasting relationship between Osnabrück and the Netherlands. With an interesting presentation by the city development office and a cosy dinner for all participants the successful HPB & A Tour 2014 came to an end.

In 2015, 18-20 June, Holland Property Plaza will again organise a bicycle tour for real estate professionals from Utrecht, 2015 city of the Tour de France Grand Depart, passing the "Green Heart" of central Holland to Schiedamschen and along the coast to the North and back to Utrecht (provisional route subject to change). Although the number of participants for the HPB & A Tour is limited and with more than 30 cyclists registered already, we invite sporting real estate professionals at decision making level to join the 2015 Holland Property Bike tour.

For more information contact Holland Property Plaza or send an email. T: +31 (0)30 697 13 63  
E: [irane@hollandpropertyplaza.eu](mailto:irane@hollandpropertyplaza.eu)



[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)



Holland Property Plaza

## HOLLAND PROPERTY PLAZA AT EXPO REAL 2015

The marketplace for European real estate investors, designers, developers and consultants

Holland Property Plaza will be participating again next year at the Expo Real 2015 if you your company, organisation or municipality, is interested in participating in the year 2015 at the Holland Property Plaza initiative, please contact us. We will be pleased to inform you about our conditions.

### Holland Property Plaza

Christa Thyssen dir. int.  
P.O. Box 495  
NL-3700 AZ Zeist The Netherlands  
T: +31 30 697 13 63  
[christa@hollandpropertyplaza.eu](mailto:christa@hollandpropertyplaza.eu)  
[www.hollandpropertyplaza.eu](http://www.hollandpropertyplaza.eu)



Holland Property Plaza is a member of the  
network of Expo Real in 15 cities across Europe.



Christa Thyssen  
dir. int. expo real 2015



Irene Bakker  
PA



Paul Veegd  
int.

Meet us again in Munich  
**EXPO REAL 2015**  
15<sup>th</sup> International Trade Fair for  
Commercial Property and Investment  
**5-7 October 2015**



[www.hollandpropertyplaza.eu](http://www.hollandpropertyplaza.eu)

[www.hollandpropertyplaza.com](http://www.hollandpropertyplaza.com)



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Aan Minister voor W&R  
Van DGWB

Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]

T [REDACTED]

Datum  
1 oktober 2015

Kenmerk  
2015-0000568996

# nota

EXPO REAL in München op 5 en 6 oktober 2015

## Aanleiding/probleemstelling

Op 5 en 6 oktober bent u, net als voorgaande jaren, aanwezig bij de EXPO REAL in München. U reist samen met [REDACTED], Jeroen Maas (DGWB) en [REDACTED].

Met deze nota informeren wij u over het programma voor uw bezoek. Een toelichting op en eventueel spreekteksten voor de afzonderlijke onderdelen zijn separaat bij deze nota gevoegd. In de toelichting hieronder staat een overzicht van de bijlagen.

## Advies/actie

Ter kennisname

## Betrokken BZK onderdelen

Directies Woningmarkt, Kennis & Verkenningen, Bouwen, Communicatie, KIEM en Rijksvastgoedbedrijf

## Toelichting

### Programma

#### Maandag 5 oktober

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 8.45-10.10 uur  | Vlucht van Rotterdam naar München<br><i>U wordt in de VIP-lounge op de luchthaven in München ontvangen door consul-generaal Peter Vermeij (CV in toelichting).</i>  |
| 11.00 uur       | Aankomst bij Messe München en ontvangst met koffie door [REDACTED] (HPP)<br><i>De heer Vermeij neemt na de ontvangst afscheid van u in verband met afspraken in het buitenland.</i>   |
| 12.00 uur       | Lunch (stand <b>A2.320</b> )  |
| 12.30 uur       | Begroeting directie Messe München (stand <b>A2.320</b> )  |
| 13.00-14.00 uur | Forumdiscussie (Discussion & Networking Forum Expo Real ( <b>A1.440</b> ) in samenwerking met G4, HPP en ULI (Urban Land Institute) onder leiding van [REDACTED] (ULI Germany) en prof. [REDACTED] (ULI Europe Senior Fellow) over stedelijke gebiedsontwikkeling aan de hand van |

- casussen uit Amsterdam en Hamburg  
*Sprekers: [redacted] (stedenbouwkundige, gemeente Amsterdam) en [redacted] (CEO, Art Invest). Daarna is er een paneldiscussie onder leiding van [redacted] met [redacted] (CEO, Amvest) en [redacted] (Chief Planning Director, City of Hamburg). Aansluitend zult u om een reactie worden gevraagd in een interview met [redacted] (zie bijlage 2).*
- 14.10-16.30 uur Bilaterale gesprekken (stand **A2.320**)  
*Zie bijlage 1*
- 16.30 -17.30 uur Opening van de ARHU/HPP-stand (stand **A2.320/324**), inclusief borrel  
*Spreektekst in bijlage 3*
- 17.30 uur Vervoer naar centrum van München
- 19.30 uur Holland Investor Dinner (**Sofitel Bayerpost**)  
*Het diner vangt aan (strikt) om 20.00 uur. Er zijn ruim 135 aanmeldingen van binnen- en buitenlandse vastgoedprofessionals en publieke vertegenwoordigers. U wordt verzocht een kort openingswoord te spreken, met als thema netwerken en kennisdelen op internationaal niveau (Engels, spreektekst in bijlage 4).*
- 22.00 uur Vervoer naar Hotel Das Seidl in Puchheim
- Dinsdag 6 oktober*
- 6.45 uur Vervoer naar Sofitel Bayerpost
- 7.30 uur Holland Real Estate Breakfast (**Sofitel Bayerpost**) in samenwerking met de Duitse vastgoedfederatie ZIA over duurzame transformatie  
*Moderator: [redacted] (voorzitter ULI Germany). Andere sprekers: [redacted] (directeur Europa/Internationaal, Deka), [redacted] (secretaris, ZIA). U zult hier een speech houden over transformatie (Engels, spreektekst in bijlage 5).*
- 9.30 uur Vervoer naar Messe München
- 10.15-11.45 uur Bilaterale gesprekken (stand **A2.320**)  
*Zie bijlage 1*
- 11.45-12.00 uur Opening picknick gemeente Tilburg (stand **A2.320**)  
*Spreektekst in bijlage 6*
- 12.00 uur Lunch (stand **A2.320**)
- 12.10 uur Ontmoeting (stand **A2.320**) met bondsminister [redacted] [redacted] (Milieubeheer, Natuurbehoud, Bouw en Reactorveiligheid)  
*Gespreksthema's zijn de huisvesting van vluchtelingen en de hervorming van de woningmarkt. Mogelijk stelt minister [redacted] ook **valt buiten reikwijdte verzoek** [redacted] (bijlage 7).*
- 12.30 uur Vertrek naar de luchthaven
- 13.50-15.20 uur Vlucht van München naar Rotterdam

**Datum**  
1 oktober 2015

**Kenmerk**  
2015-0000568996

*Rijksvastgoedbedrijf*

Het Rijksvastgoedbedrijf neemt deel aan de EXPO REAL als lid van Holland Property Plaza. Doelstellingen zijn het zoeken van aansluiting op de internationale vastgoedmarkt en het leggen van internationale contacten, de verkoopportefeuille onder de aandacht brengen en het Rijksvastgoedbedrijf internationaal meer naamsbekendheid geven. De delegatie bestaat uit [REDACTED] (Hoofd afdeling Verkoop en Ingebruikgeving), [REDACTED] (Clusterhoofd Verkoop, regio Zuid), [REDACTED] (Clusterhoofd Verkoop, regio West) en [REDACTED] (Projectdirecteur afdeling Ontwikkeling). De bijgevoegde factsheet geeft meer informatie over de afstootopgave, het doel en de aanpak.

Het Rijksvastgoedbedrijf stelt het op prijs wanneer u uw gesprekspartners bij gelegenheid wijst op de aanwezigheid van het Rijksvastgoedbedrijf op de beurs (als deelnemer van HPP, stand A2.320) en hen verwijst naar de verkoopsite van het Rijksvastgoedbedrijf ([www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl)).

*Consul-generaal Peter Vermeij*

**Datum**

1 oktober 2015

**Kenmerk**

2015-0000568996

---

|            |   |
|------------|---|
| [REDACTED] | <b>Peter Alexander Vermeij</b> [REDACTED] |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |
|            | [REDACTED]                                |

---

*Bijlgen*

1. Bilaterale gesprekken
2. Forumdiscussie
3. Opening stand
4. Holland Investor Dinner
5. Holland Real Estate Breakfast
6. Opening picknick gemeente Tilburg
7. Ontmoeting met bondsminister [REDACTED] (Milieubeheer, Natuurbehoud, Bouw en Reactorveiligheid)

Politieke context

Niet van toepassing

Communicatie

Tijdens het evenement is veel (nationale en internationale) pers aanwezig. Wij maken eventueel ter plaatse een programma voor interviews en andere mediaoptredens afhankelijk van de verzoeken en uw programma.

**Datum**

1 oktober 2015

**Kenmerk**

2015-0000568996

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Contactpersoon**

[Redacted]

T [Redacted]  
[Redacted]

# bijlage

Bilaterale gesprekken

---

Bijlage nummer                    1  
Datum                                1 oktober 2015  
Ons kenmerk                        2015-0000569241

---

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| <i>Wie?</i>     | Zie de planning hieronder |
| <i>Wat?</i>     | Bilaterale gesprekken     |
| <i>Waar?</i>    | A2.320                    |
| <i>Wanneer?</i> | Zie de planning hieronder |

Greystar

Datum  
1 oktober 2015

---

Maandag 5 oktober, 14.10-14.30 uur

---

██████████ Managing Director of Investments for Greystar  
Continental Europe

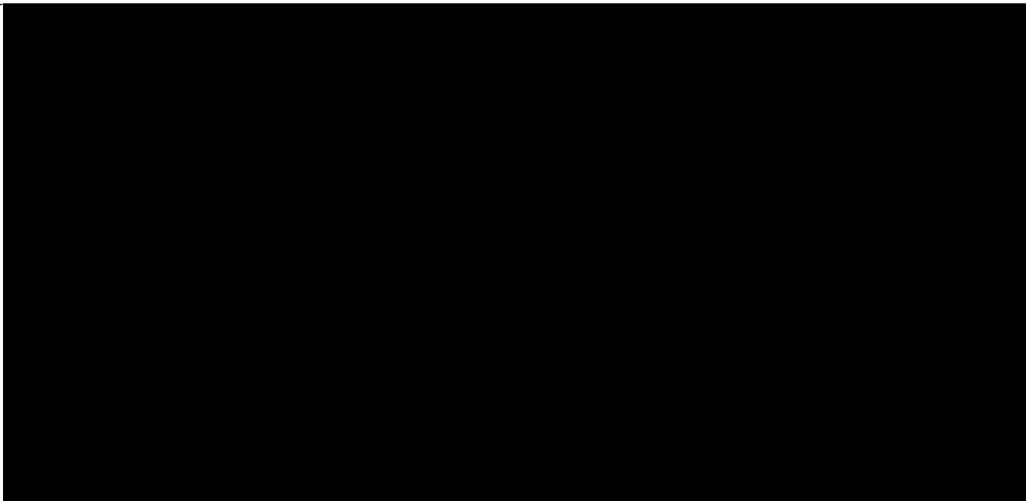
---

Greystar is een Amerikaanse ontwikkelende belegger met een focus op (kleine) luxe huurappartementen met voorzieningen en studentenhuisvesting. Op 7 september hebben ██████████ (Executive Managing Director of Investments) en ██████████ (Director, Greystar Europe) u rondgeleid in een studentencomplex in de Oost-Londense wijk Spitalfields. **U kunt vragen hoe de plannen om uit te breiden in Nederland vorderen en welke belemmeringen zij eventueel ervaren.**

*Over Greystar*

Greystar is a leading real estate service provider with an extensive portfolio of properties under management across the United States, Mexico and most recently the United Kingdom and the Netherlands.

Greystar expanded in 2015 in the Netherlands after acquiring a large student accommodation asset in Amsterdam comprising over 990 beds and 600 beds expansion through development. Furthermore, Greystar intends to further expand its presence in the Netherlands through predominantly new development of residential properties.



---

Maandag 5 oktober, 14.30-14.55 uur

---

|            |   |
|------------|---|
| ██████████ | Group CEO and Principal, Treasure Capital Asia Limited                        |
| ██████████ | Managing Director, The Great Eagle Development and Project Management Limited |
| ██████████ | CEO, BIG China Capital Investment   |
| ██████████ | Director, Kwai Hung Group   |
| ██████████ | Partner, Infintax   |

---

De China Real Estate Chamber of Commerce Hong Kong heeft ons een poos geleden benaderd voor een gesprek in het kader van een Europese 'handelsmissie'. Omdat de delegatie ook een bezoek brengt aan de EXPO is gekozen voor een gesprek daar ter plaatse.

*Nederland als investeringsland voor Aziatische beleggers*

De Nederlandse woningmarkt staat nog niet bij alle Aziatische investeerders op de kaart. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat investeerders een portefeuille in een land op willen bouwen; de Nederlandse markt is veel kleiner dan omringende landen. Relatief kleine transacties passen bovendien niet altijd in de portefeuille van veel grote staatsfondsen. De beperkte liquiditeit kan worden gezien als een belemmering als men een participatie wil verkopen, al is die liquiditeit onder meer door de komst van buitenlandse investeerders de laatste tijd wel verbeterd. Doordat men de risico's van de Nederlandse markt niet goed kan inschatten wil men een hoger rendement of bij bestaande portefeuilles een discount op de aankoopprijs.

Tegelijkertijd is voor Aziatische investeerders nu een goed moment om te investeren in nieuwe markten. Er is sprake van een *search for yield* door de lage rente. Met de steeds lager wordende rendementen in onder meer de onroerendgoedsector in de grote markten is men meer gefocust op diversificatie, zowel wat betreft land als wat betreft valuta. Het huidige momentum om in de Nederlandse woningmarkt te investeren is uitstekend: Nederland trekt na Duitsland en Denemarken de meeste buitenlandse investeerders voor huurwoningen. De demografische ontwikkeling is relatief gunstig (het aantal huishoudens neemt nog altijd toe), de rendementen zijn stabiel en de huizenprijs zit weer in de lift.

Deze ontwikkeling past prima binnen de strategie van investeerders in het Midden en Verre Oosten, die over het algemeen vrij defensief zijn met een voorkeur voor onroerend goed. Aan de andere kant staan ze ook bekend om de aankoop van zogenaamde *'trophy assets'* (bijvoorbeeld Ferrari, Harrods, Manchester United, etc.); datzelfde geldt overigens voor gebouwen, zogenaamde *'trophy buildings'* en hebben ze veel geïnvesteerd in grote banken zoals Barclays en Citibank ten tijde van de kredietcrisis.

Volgens een onderzoek van Colliers International breiden beleggers uit onder meer het Midden Oosten hun beleggingshorizon uit. Zo verkocht Bouwinvest in augustus vorig jaar 723 woningen aan een joint venture opgericht door Credit Suisse en het staatsfonds van Qatar. Maar ook verzekeraars en pensioenfondsen uit het Verre Oosten verbreden hun focus buiten de regio met core beleggingen in stabiele markten (vooral *'safe havens'* als Londen, New York en Parijs). Afgelopen

april maakte Vesteda bekend dat Allianz en een Japans pensioenfonds samen voor €600 miljoen investeren in de Nederlandse woningmarkt via hun woningfonds.

**Datum**  
1 oktober 2015

**U kunt vragen naar de belangstelling van de beleggers om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Wat zijn de beleggingsvoorkeuren en – strategieën (beleggingshorizon, direct versus indirect, risicobereidheid, volume, rendementseisen, locatie, assets) en hoe beoordelen ze in dat verband het profiel van en de kansen op de Nederlandse woningmarkt?**

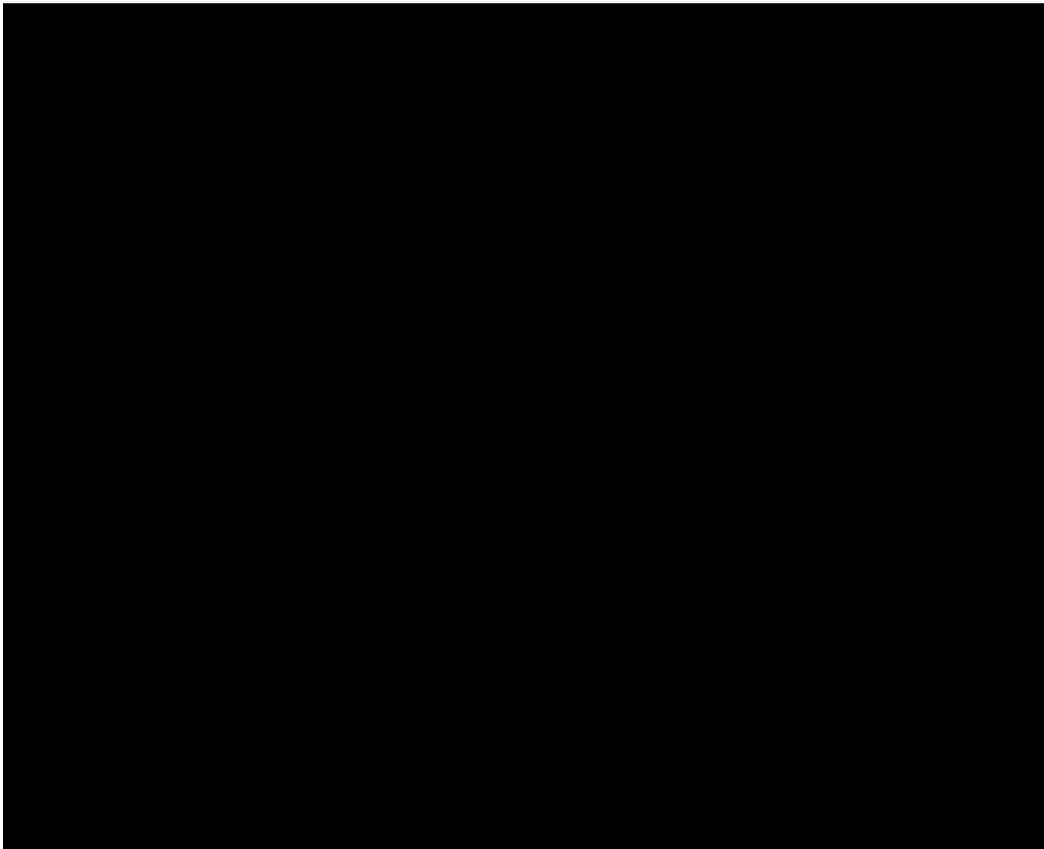
*Treasure Capital Asia*

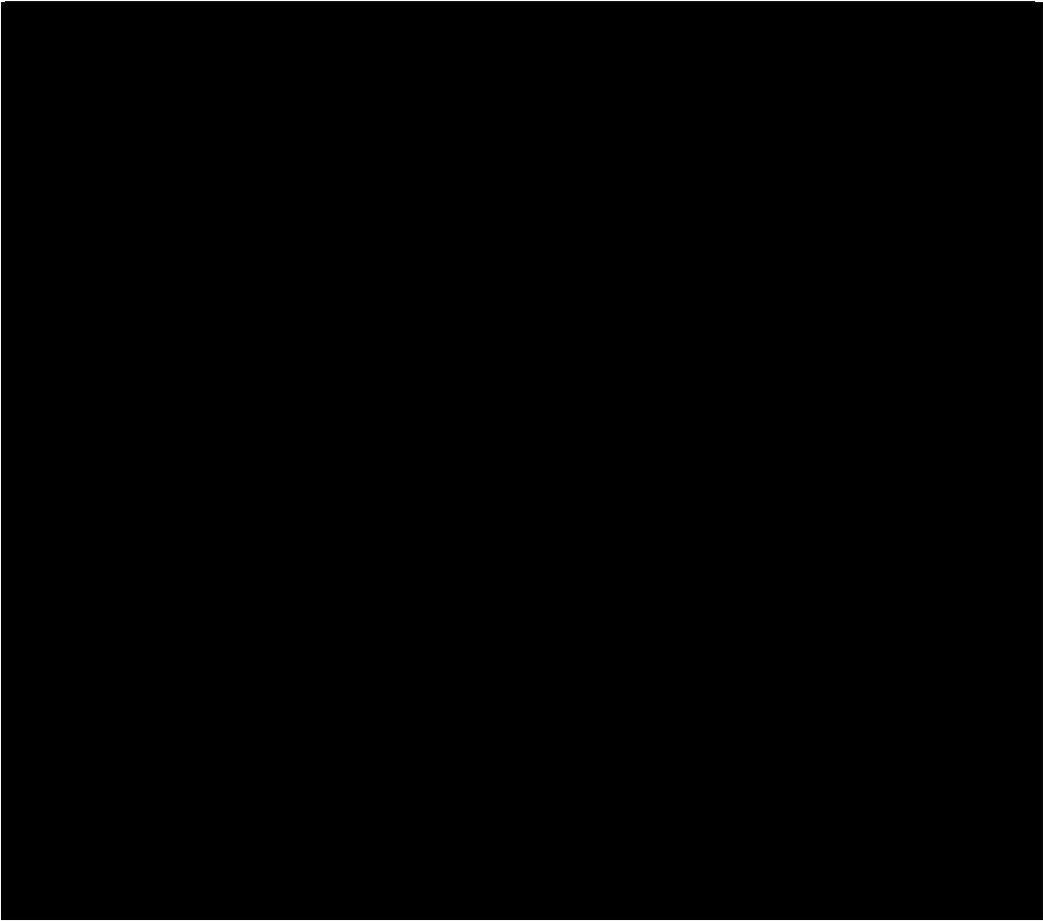
Treasure Capital Asia (“TCA”) is an independent private equity and real estate firm, with a focus on direct investment, development management, asset management and advisory in Greater China and China-Europe investments.

Based in Hong Kong, with its China projects managed from Shanghai, and affiliate offices in London, Dusseldorf, Lisbon and Seoul, TCA was founded in early 2014, bringing together a consortium of global partners and co-investors with deep and diverse experience in real estate and private equity.

*Great Eagle Holdings Limited*

The Great Eagle Group is one of Hong Kong’s leading property companies; the Group also owns and manages an extensive international hotel portfolio branded under The “Langham” and its affiliate brands. Headquartered in Hong Kong, the Group develops, invests in and manages high quality residential, office, retail and hotel properties in Asia, North America, Australasia and Europe.





**Datum**  
1 oktober 2015

PATRIZIA

Datum

1 oktober 2015

---

Maandag 5 oktober, 15.00-15.25 uur

---

 Managing Director The Netherlands

---

Chief Operating Officer

---

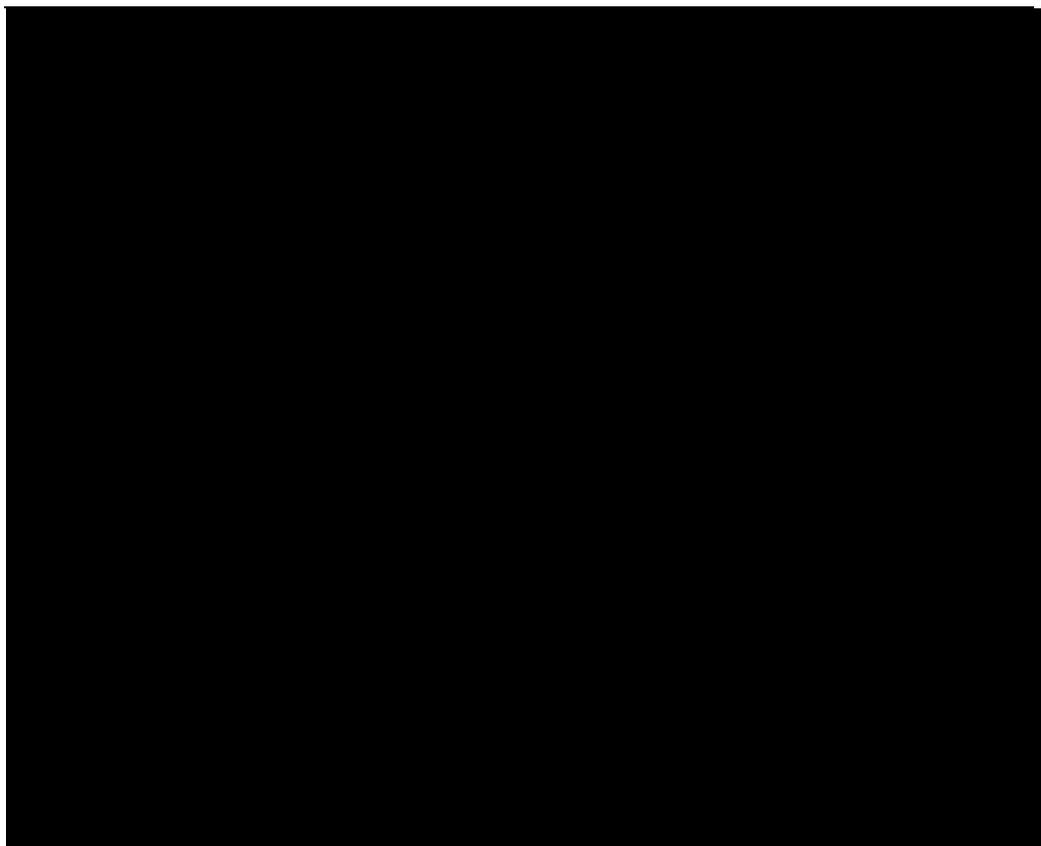
 Director Operations and Finance

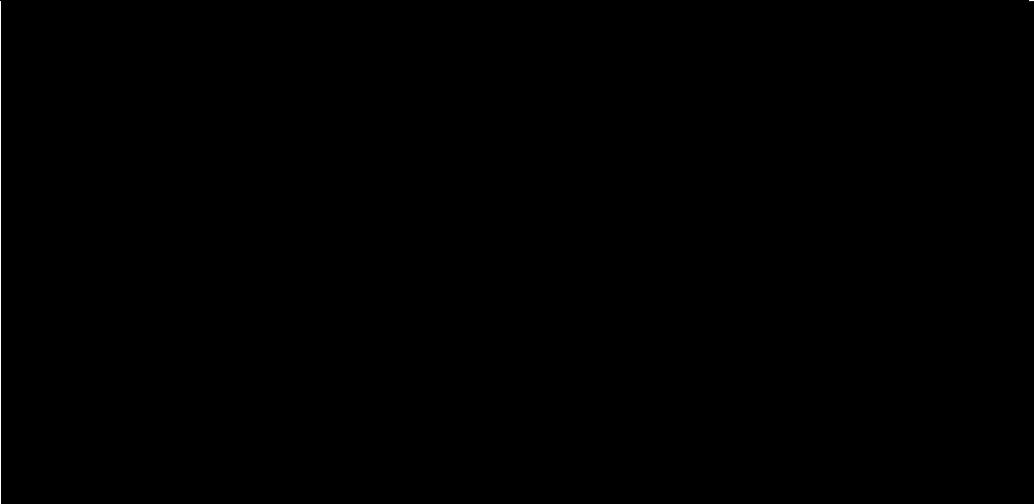
---

PATRIZIA betrad halverwege vorig jaar de Nederlandse markt met het zetten van een handtekening onder een koopovereenkomst met Vestia voor een portefeuille van circa 5.500 woningen. De verkoopprijs bedroeg 577 miljoen euro. **U kunt vragen hoe PATRIZIA terugkijkt op die transactie, welke mogelijkheden zij zien om het proces te verbeteren (zowel vanuit henzelf, de corporatie en de overheid) en welke plannen zij hebben voor de toekomst.**

*Over PATRIZIA*

Met circa 700 medewerkers in meer dan tien landen is het beursgenoteerde PATRIZIA Immobiliën AG al meer dan 30 jaar actief op de vastgoedmarkt als woninginvesteerder en dienstverlener. De activiteiten van PATRIZIA omvatten aankoop, beheer, waardeontwikkeling en verkoop van woningen en commercieel vastgoed. Als erkend partner van grote institutionele beleggers is de organisatie actief in Duitsland en andere landen en bestrijkt de gehele vastgoedsector. Op dit moment beheert het bedrijf vastgoed ter waarde van ongeveer 13 miljard euro, voornamelijk als co-investeerder en portfoliomanager voor verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, staatsfondsen en spaarbanken.





**Datum**  
1 oktober 2015

---

Maandag 5 oktober, 16.00-16.25 uur

---

|            |  |
|------------|--|
| [REDACTED] | Algemeen Directeur Change=                 |
| [REDACTED] | Managing Director and Co-Head of Europe    |
| [REDACTED] | CEO and founder of Orange Capital Partners |

---

Heitman is samen met Orange Capital Partners één van de investeerders achter Change=, een 'all-in-woonconcept' gericht op laag- en middelbaar opgeleide werkende jongeren van 18 tot 30 jaar. U bent hierover onlangs geïnformeerd (nota is bij het dossier bijgevoegd). Tijdens de crisis is het de initiatiefnemers van Change= gelukt om de lucht uit de hele bouwketen te persen, waardoor er voor Heitman en Orange Capital Partners een aantrekkelijk bruto aanvangsrendement overblijft van zo'n 6 procent. De vraag is of dat ook bij een volgend project lukt, nu de markt weer aantrekt. **U kunt Heitman en Orange Capital Partners en de initiatiefnemers van Change= vragen naar hun verwachtingen en vorderingen hieromtrent.**

Heitman en de Nederlandse partner Orange Capital Partners investeren sinds 2014 gezamenlijk in de Nederlandse woningmarkt. De portefeuille concentreert zich in Amsterdam en omvat meer dan 1.000 woningen in de vrije- en in de sociale huursector. Ze kochten onder meer woningen van private beleggers, maar ook van woningcorporatie Ymere (102 vrije sector huurappartementen in maart van dit jaar). **U kunt vragen waarom Heitman en Orange Capital ervoor kiezen om (ook) te investeren in de sociale huursector. Wat zijn hun ervaringen met woningcorporaties?**

#### *Over Heitman*

Heitman is a global real estate investment management firm with \$34.3 billion in assets under management. We are an active participant in the three core segments of the global real estate property and capital markets. With on-the-ground private and public market investment teams in North America, Europe, and Asia-Pacific, we execute core, value-added, and opportunistic strategies for investors seeking investments in:

- Private Real Estate Equity: Direct investments in property
- Real Estate Securities: Investments in publicly traded, listed securities, including REITs, REOCs and other real estate companies traded regionally and globally
- Real Estate Debt: Direct investments in property secured by senior and mezzanine mortgage positions

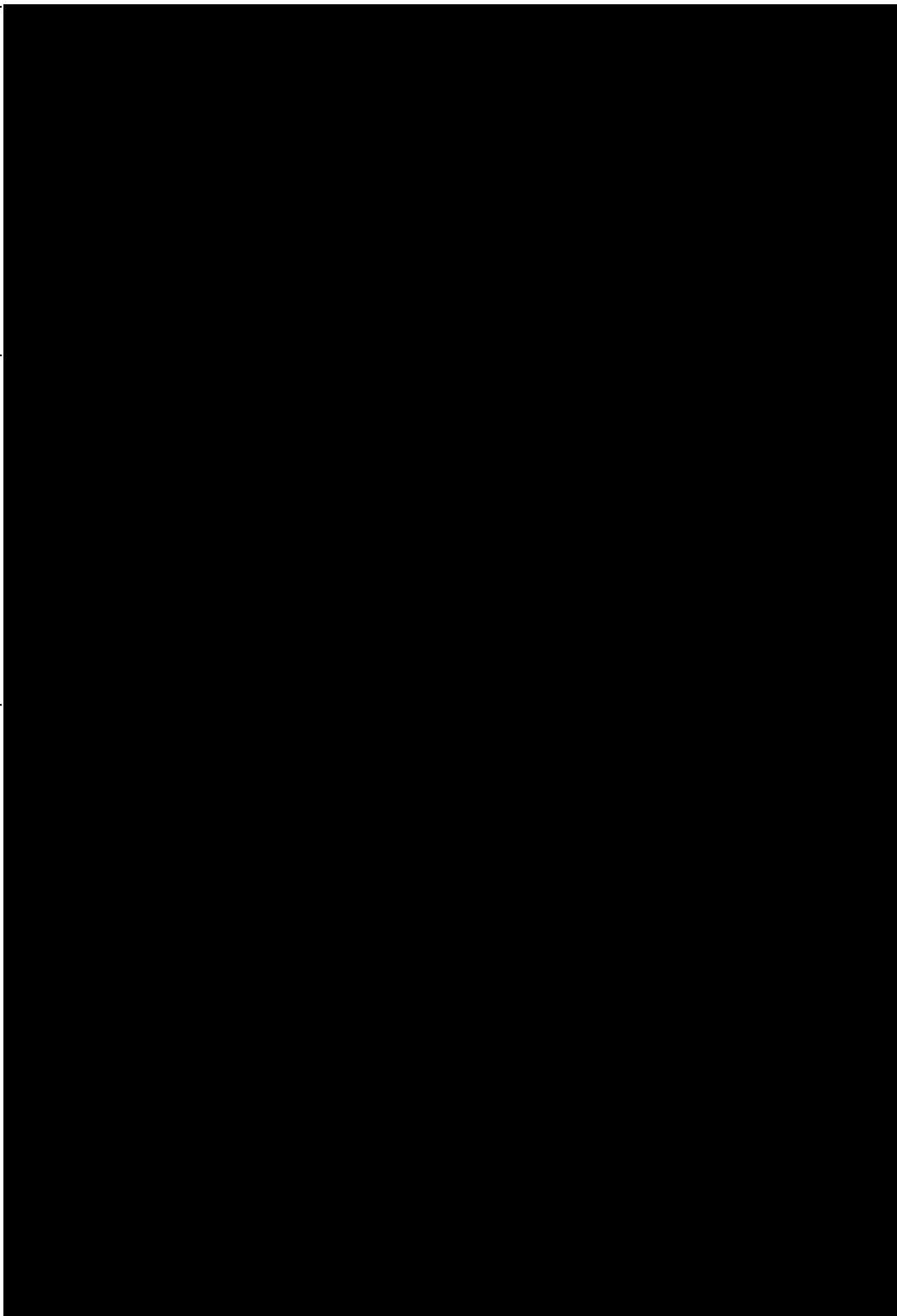
#### *Over Orange Capital Partners*

Orange Capital Partners (OCP) is a real estate investment- and asset management firm that was founded in 2014. OCP's strategy is to invest in rented residential real estate with a long-term investment horizon and become the landlord of choice for its tenants.

OCP has an outstanding track-record in sourcing real estate transactions and managing residential portfolios. In December 2014 OCP entered into an agreement with US investment manager Heitman to build a premier residential platform in The Netherlands. The platform has recently acquired a number of high quality residential portfolios in Amsterdam which comprise a total of 1,000+

rented residential units across 25 buildings in Amsterdam.

**Datum**  
1 oktober 2015



---

Dinsdag 6 oktober, 10.15-10.45 uur

---

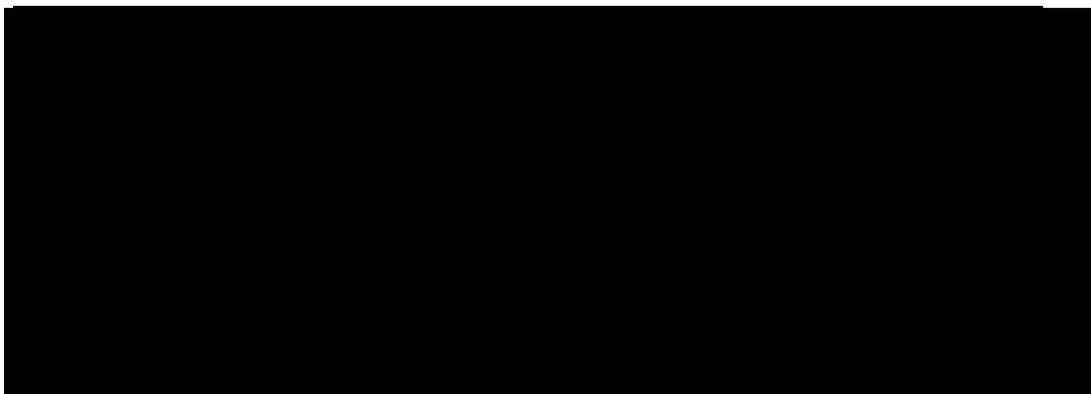
|            |  |
|------------|--|
| ██████████ | Head of Investor Relations/Product Development |
| ██████████ | Head Fund Management L2/Institutional Funds    |
| ██████████ | Director/Head of Real Estate Markets Benelux   |

---

U sprak vorig jaar op de EXPO met ██████████ (Managing Director), ██████████ (Member of the Management Board) en ██████████ (Director/Head of Real Estate Markets Benelux). Zij gaven toen aan dat Commerz Real al een grote positie heeft in de Nederlandse markt (ter grootte van zo'n 2,5 miljard euro), maar enkel in commercieel vastgoed. Commerz Real was op dat moment bezig de mogelijkheden te verkennen om te herinvesteren in residentieel vastgoed. De ervaring op dat gebied is echter beperkt. Strategisch stond men vorig jaar nog aan het begin en was men onder meer op zoek naar een co-investeerder. **U kunt vragen hoe het denken sindsdien is gevorderd en of er al concrete investeringsplannen zijn.**

*Over Commerz Real*

Commerz Real is a fully-owned subsidiary of Commerz Bank AG with more than 40 years of market experience and approximately 34 billion euros in assets under management. The company combines comprehensive know-how in asset management and a broad-based structuring expertise to deliver its signature range of services of fund products focused on tangibles and bespoke financing solutions. The fund spectrum includes the open-ended real estate fund "hausInvest," institutional investment products as well as entrepreneurial participations in real estate (office buildings, shopping centres, and hotels), aircraft, regenerative energy, and ships. In its role as leasing company of Commerzbank Group, Commerz Real offers tailored equipment leasing concepts along with bespoke financing arrangements for assets such as real estate, big-ticket equipment, and infrastructure projects.



---

Dinsdag 6 oktober, 10.45-11.10 uur

---

Partner

---

Duitse belegger

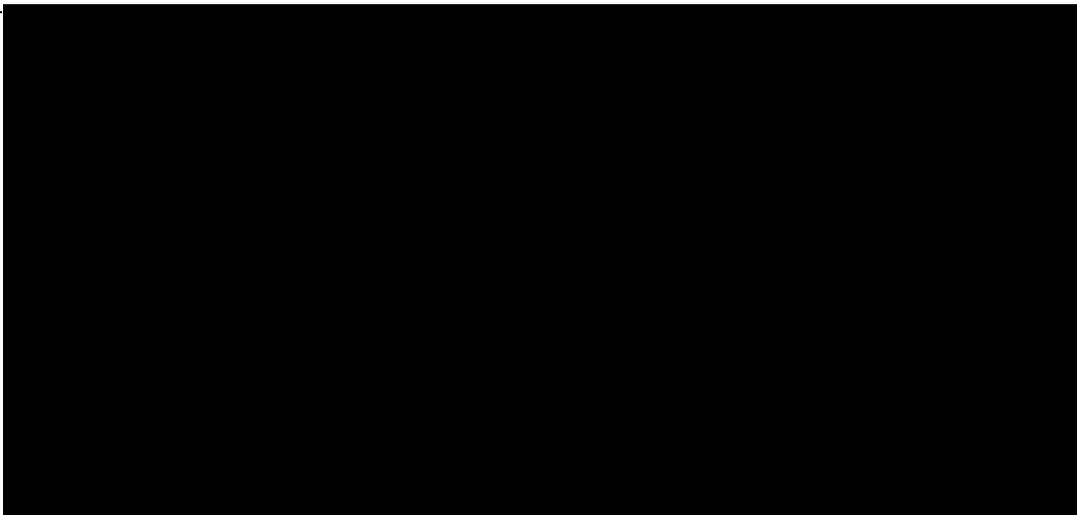
---

KCAP is een van de grootste partners van HPP en wil een Duitse belegger bij u introduceren die wil investeren in hotels in de G4. 11.1

*KCAP Architects&Planners*

KCAP Architects&Planners is een Nederlands ontwerpbureau voor architectuur en stedenbouw. KCAP werd in 1989 opgericht door [REDACTED]. In de 25 jaar van haar bestaan is KCAP uitgegroeid tot internationaal toonaangevend bureau op het gebied van architectuur en stedenbouw.

KCAP heeft internationale bekendheid verworven met projecten in landen en steden over de hele wereld, zoals Hamburg, Zürich, Perm, Londen, Beijing en Amsterdam. Het bureau ontving internationaal waardering voor projecten als woonblok Kavel 25 in Den Haag (NL), Wijnhaveneiland en de Red Apple in Rotterdam (NL), GWL terrein in Amsterdam (NL), Hafencity in Hamburg (DE) en het Perm Strategisch Masterplan (RU). Recent won KCAP de competities voor IAK kantorenssemble in Luxemburg, de Baai van Passaia in San Sebastian (ES), NEO Brussel (BE) en het kantoorgebouw op Ile de la Jatte in Parijs (FR).



---

Dinsdag 6 oktober, 11.10-11.40 uur

---

██████████ Managing Director (Hines Europe/MENA)

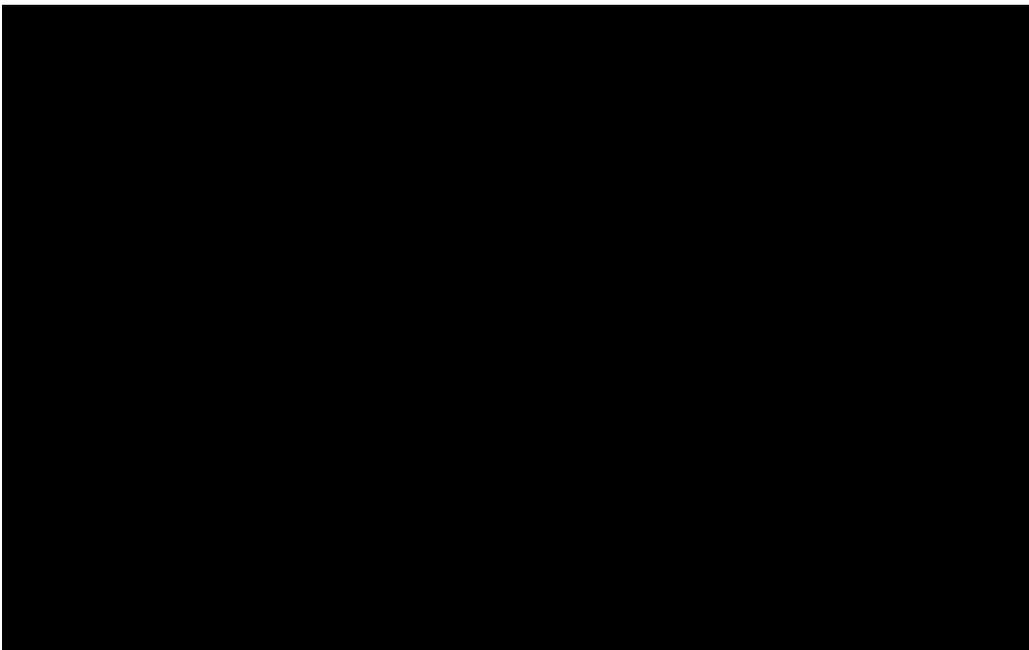
---

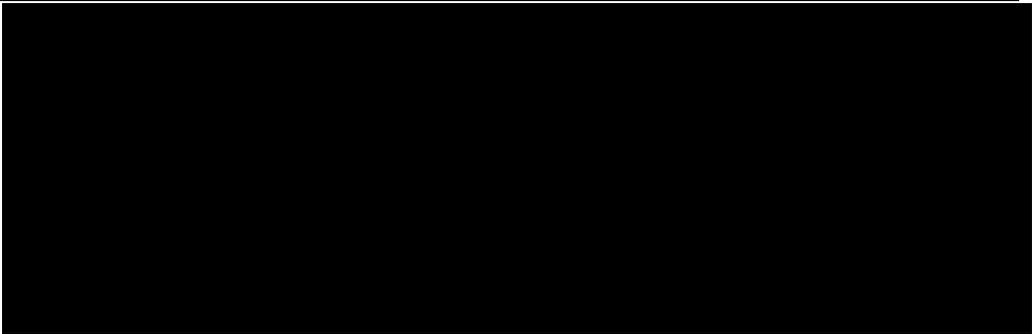
**10.1.c** ██████████ deze Amerikaanse investeerder die vooral geïnteresseerd is in nieuwbouwprojecten. Ze hebben al op een aantal ontwikkelingen geboden, maar visten tot nu toe naast het net. **U kunt vragen naar de overwegingen om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Welke kansen en belemmeringen zijn er? Wat zijn de plannen voor de toekomst en wat is daarvoor nodig?**

*Over Hines*

Hines is a privately owned, international real estate firm that has provided the highest level of quality, service and value to its clients and investors for more than 58 years.

With locations in 185 cities around the globe and investor relationships with many of the world's largest financial institutions, Hines has the breadth of experience, the network of expertise and the financial strength to assume complex and challenging investment, development and management projects. The company has a presence in 19 countries, with regional offices in Atlanta, Chicago, Houston (U.S. headquarters), London (European headquarters), New York and San Francisco, as well as 104 other U.S. cities. The Hines portfolio of projects underway, completed and acquired consists of more than 1,180 properties including skyscrapers, corporate headquarters, mixed-use centers, industrial parks, medical facilities, and master-planned resort and residential communities. Hines' property management portfolio includes 511 properties with over 176 million square feet (16 million square meters). Currently, the firm has \$84.90 billion of assets under management, including \$42.70 billion in assets that Hines manages as a fiduciary, and \$42.20 billion for which Hines provides third-party property level services.





**Datum**  
1 oktober 2015

## bijlage

Forumdiscussie

Bijlage nummer 2  
 Datum 1 oktober 2015  
 Ons kenmerk 2015-0000579089

|                 |   |
|-----------------|---|
| <i>Wie?</i>     | [REDACTED] (Executive Director, ULI Germany) – moderator<br>[REDACTED] (ULI Europe Senior Fellow) – moderator<br>[REDACTED] (Chief Planning Director, City of Hamburg) – panellid<br>[REDACTED] (CEO, Amvest) – panellid<br>[REDACTED] (stedebouwkundige, gemeente Amsterdam) – spreker<br>[REDACTED] (CEO, Art Invest) - spreker |
| <i>Wat?</i>     | Interview   |
| <i>Waar?</i>    | A1.440  |
| <i>Wanneer?</i> | Maandag 5 oktober, 13.00 uur  |

In het forum worden case studies over transformatie en stedelijke herontwikkeling gepresenteerd vanuit Hamburg en Amsterdam. Vervolgens worden de bevindingen in een paneldiscussie nader besproken.

Tot slot wordt u gevraagd af te sluiten met een terugblik. U wordt hiertoe geïnterviewd door [REDACTED].

[REDACTED] denkt daarbij aan de volgende vragen:

*Wat vind u van wat u heeft gehoord uit de case studies en uit de paneldiscussie? Zijn dit ontwikkelingen die u toejuicht voor Amsterdam en de rest van Nederland?*

- (Dit hangt deels van de cases af die naar voren worden gebracht. Meer in het algemeen kunt u het volgende aangeven:)
- Conversion creates major opportunities to accommodate demand for housing in our cities and at the same time to revitalize our inner cities by creating a more dynamic mix of functions and people.

*Wat zijn uw bredere ambities op het terrein van stedelijke herontwikkeling in Nederland? Wat wil de Nederlandse overheid bevorderen?*

- On the one hand the vitality of inner cities is under pressure. On the other hand many people are attracted to the cities as a place to live. What we need to do is accommodate this demand while at the same time revitalizing the inner cities and use the available space efficiently.

- Conversion is key to accomplishing this, and can help us making much better use of our existing supply of buildings. For instance, conversion of vacant offices into housing. This way we can meet housing demand and regenerate our cities at the same time.
- Conversion should be aimed at establishing a balanced mix of functions and people in the inner cities, to improve the vitality and dynamics of the areas. There should also be a sufficient mix of permanent and temporary functions, because functions and dynamics will change over time.
- To enable this, the national government can help by providing expertise, reducing legislation and creating financial incentives. In the Netherlands the national government has created an Expert Team on Office Conversion, which supports local communities and private parties. We have also reduced building regulations and created a number of fiscal incentives to create more opportunities for conversions.

**Datum**  
1 oktober 2015

Datum  
1 oktober 2015

was online  
hollandpropertyplaza.eu

**Holland Property Plaza**

**Amsterdam.  
Rotterdam.  
The Hague.  
Utrecht.**

5 October  
13:00 - 14:00  
Hall A1 - Stand 440

### World-Class Urban Regeneration: Combining Density and Quality

Join the Dutch Ministry, the Dutch G4 cities and Holland Property Plaza - along with ULI Germany and ULI Netherlands - for a session on urban regeneration. The session will explore issues around urban regeneration, including densification, lively urban settings, vibrant urban mix, sustainability and investment strategies. The session will include case studies of Hamburg and Amsterdam and closing remarks by special guest Stef Blok, Dutch Minister for Housing.

|   |  |
|---|--|
|  <p><b>Moderator</b><br/>Claudia Götz<br/>Executive Director,<br/>ULI Germany</p>              |  <p><b>Speaker</b><br/>Stef Blok<br/>Dutch Minister for Housing</p>   |
|  <p><b>Moderator</b><br/>Prof. Greg Clark<br/>ULI Europe Senior Fellow</p>                     |  <p><b>Speaker</b><br/>Ton Schaap<br/>Senior Urbanist,<br/>City of Amsterdam</p>  |
|  <p><b>Panelist</b><br/>Prof. Jörn Walter<br/>Chief Planning Director,<br/>City of Hamburg</p> |  <p><b>Speaker</b><br/>Markus Wiedenmann<br/>CEO, Art Invest</p>  |
|  <p><b>Panelist</b><br/>Wienke Bodewes<br/>CEO, Amvest</p>                                     | <p>For more information about our programme go to:<br/><a href="http://www.hollandpropertyplaza.eu/en/">www.hollandpropertyplaza.eu/en/</a><br/><a href="http://www.dutchinvestmentopportunities.com">www.dutchinvestmentopportunities.com</a></p> |

Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]

T [REDACTED]  
[REDACTED]

# bijlage

Opening stand

---

Bijlage nummer                   3  
Datum                               1 oktober 2015  
Ons kenmerk                       2015-0000579090

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <i>Wie?</i>     | Holland Property Plaza / Amsterdam-Rotterdam-Den Haag-Utrecht |
| <i>Wat?</i>     | Opening stand HPP/ARHU  |
| <i>Waar?</i>    | Stand A2.320  |
| <i>Wanneer?</i> | Maandag 5 oktober 16.30 uur                                   |

HPP en ARHU verzorgen dit jaar tot ieders vreugde gezamenlijk een stand, zodat Nederlands vastgoed zich met één gezicht naar de wereld presenteert.

U bent verzocht een kort woord te spreken ter opening van de stand. Er zijn geen wensen. U kunt dit volledig naar eigen inzicht invullen, b.v. naar aanleiding van uw indrukken op de beurs eerder op de dag.

Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]  
T [REDACTED]  
[REDACTED]

# bijlage

Holland Investor Dinner

---

Bijlage nummer 4  
Datum 1 oktober 2015  
Ons kenmerk 2015-0000569247

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <i>Wie?</i>     | Zo'n 135 relaties van HPP en de G4, waaronder vastgoedprofessionals uit binnen- en buitenland en vertegenwoordigers van gemeenten |
| <i>Wat?</i>     | Diner   |
| <i>Waar?</i>    | Sofitel BayerPost, Bayerstraße 12, 80335 München  |
| <i>Wanneer?</i> | Maandag 5 oktober, 19.30 uur  |

HPP en de G4 organiseren dit jaar een gezamenlijk diner onder de noemer 'Holland Investor Dinner'. Zo'n 135 gasten uit binnen- en buitenlands hebben zich aangemeld. De gastenlijst is bij het dossier gevoegd. Voor elk van de gasten is er een gereserveerde plaats aan één van de 17 tafels. U kunt de gasten herkennen aan hun badge met voor- en achternaam en bedrijfs/organisatienaam.

Het besloten diner vangt stipt om 20.00 uur aan. De ontvangst is vanaf 19.15 uur in het Atrium van het Sofitel. Vanaf 19.45 uur nemen de gasten plaats aan tafel. Na een kort welkom namens HPP en de G4 door [REDACTED] krijgt u gelegenheid om het woord tot de gasten te richten. Verzoek is om daarin thema's als netwerken en kennisdelen op internationaal niveau aan de orde te stellen. De voertaal is Engels. Een mogelijke spreektekst treft u aan op de volgende pagina.

## **Spreekpunten**

**Datum**  
1 oktober 2015

At an investors dinner in Amsterdam in February, as a follow-up to last year's EXPO REAL, some of the international guests pointed out that the Netherlands should follow a better marketing strategy in promoting our cities and towns internationally. It struck them that we have a large and uniform housing market that is attractive to foreign investors and they suggested that we should bring this more out into the open.

This dinner is an excellent example of this collaboration between local governments, together with private parties, to promote and explore opportunities in the Dutch housing market. Although many municipalities are represented here tonight and at EXPO REAL, the effect of the world class infrastructure and connectivity in our country is that they are all effectively part of the same functional region, which in the case of the Netherlands corresponds with the geographical borders in the eyes of many foreign investors.

For international corporate and institutional investors the true geography is the market where value can be created, managed and protected, with a common group of customers, users, tenants. Our country can offer that. The Dutch cities and towns provide the scale of opportunity of major global city regions such as London and Paris, the liveability equation of Stockholm and Copenhagen and the distinctive identities of Swiss cities like Basel and Geneva.

Their common factors include positive demographics and economic diversity, global connections, great investment climate, and the Dutch 'can do' spirit, complemented by the unique assets of every individual town and city.

Combined with policies at the national level to improve opportunities for investors in the housing market in particular I dare say that the Netherlands is an excellent country to invest in.

You might think that's only since the Dutch economy started recovering from the crisis. But that is not the case. The Netherlands has long offered excellent opportunities to investors in the property market. For example, Dutch real estate performs significantly better over the long term than equity and bonds. Above all, the direct return on leases is attractive and very stable. And it provides a good hedge against inflation.

I won't deny that the last few years have been tough for the economy in the Netherlands, like in other countries. The housing market was also hit hard by the crisis. This is why the government has taken firm action. Thanks to our reforms, the housing market is ready for the future and prospects for investors have improved greatly.

In the owner-occupied market, for instance, we've tackled high mortgages. Home-buyers are now required to repay mortgage loans in time-honoured fashion. This makes them less financially vulnerable. This reform also reduces the risks of mortgage products and increases their transparency. Making the market more attractive for new mortgage lenders.

The government has also overhauled the rental sector. The new Housing Act entered into force on the first of July. It requires housing associations to go back to doing what they were set up to do: providing homes for people on low incomes. Higher earners are more likely to turn to the private rental sector because of this.

These measures will make our housing market stronger and more flexible. The slump of the last few years also showed that the foundations of our economy are robust. Because it wasn't too long before we climbed out of recession.

You could say that the crisis has revealed the resilience of the Dutch housing market. Despite the dip in house sales during the economic crisis, the level of structural demand for homes remained constant due to the increase in the

number of households.

**Datum**  
1 oktober 2015

Between now and 2020 we will see a rise of around 300,000 households, and they will all be looking for homes. So the rental sector continued to perform well during the crisis and the downturn in the owner-occupied market was temporary.

In working together, we all stand to benefit from those opportunities and improve them even further. Let tonight be the start or renewal of this cooperation and let's continue to share knowledge, experiences and good practices in the future.

Thank you.

Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

[Redacted]  
T [Redacted]  
[Redacted]

# bijlage

Holland Real Estate Breakfast

Bijlage nummer 5  
Datum 1 oktober 2015  
Ons kenmerk 2015-0000569250

|                 |   |
|-----------------|---|
| <i>Wie?</i>     | [Redacted] (directeur ZIA), [Redacted] (directeur Real Estate Europe, Dekam Immobolien), [Redacted] (CEO Amvest, voorzitter HPP) en [Redacted] (voorzitter ULI Germany) |
| <i>Wat?</i>     | Ontbijtbijeenkomst  |
| <i>Waar?</i>    | Sofitel Bayerpost   |
| <i>Wanneer?</i> | Dinsdag 6 oktober, 7.30 uur   |

Leidend thema voor de bijeenkomst is duurzame transformatie. Sprekers zijn [Redacted], directeur van ZIA, de Duitse brancheorganisatie voor bouwers en ontwikkelaars, en [Redacted], directeur Real Estate Europe van Dekam Immobolien. **10.1.c** [Redacted] Ingrediënten dus voor een leuke discussie, die geleid zal worden door [Redacted], voorzitter van ULI Germany. U bijt als grootste vastgoedeigenaar van Nederland na de opening door [Redacted], voorzitter van HPP, het spits af.

134 deelnemers hebben zich aangemeld voor de bijeenkomst.

**Speech by Stef Blok, Minister for Housing and the Central Government Sector, at Expo Real, Munich, on 5 October 2015**

Datum  
1 oktober 2015

Ladies and gentlemen,

I'm delighted to see so many of you here today. I'd like to start by telling you about a bird of prey that we're seeing more and more in our cities: the Peregrine Falcon. It's a beautiful bird – and it's also the fastest creature on earth. It can dive at speeds of almost 400 kilometres an hour. Swooping down out of the sky, it kills birds like pigeons and ducks on the wing, as well as animals on the ground.

Here's a photo of a peregrine (*Afbeelding slechtvalk op oude pand BZK*). This one's perched on top of the building that used to house the Ministry of the Interior and Kingdom Affairs, in the centre of The Hague. A pair of peregrines had chosen it as an ideal spot to raise a family.

I'm a great bird lover, but I wasn't happy to see them there. I'll tell you why. Two years ago, the ministry moved to new premises. The old building is being redeveloped. It will be turned into a multifunctional complex with 170 flats, restaurants, shops and a faculty of the University of Leiden.

As Minister, I encourage the redevelopment of empty office buildings as residential dwellings. I often use the old ministry building as an example. Yet it was there, of all places, that the peregrines threatened to torpedo my policy. It looked as if work might have to stop. Because in the Netherlands you're not allowed to disturb breeding birds. And rightly so, of course.

At the time, the housing market was just starting to recover. It wouldn't help if the building of new homes was forced to a standstill. House prices were – and are – rising again, partly thanks to various government measures (*grafiek huizenprijzen*).

As Minister for Housing I was worried – it looked like my plans might fail. But in the end, everything worked out well. The peregrines decided against nesting on concrete, and found a better spot somewhere else. In fact they haven't been back since the redevelopment started. Which proves that besides being fast, peregrines are smart!

Datum  
1 oktober 2015

Speaking of smart: more and more property investors now see the wisdom of investing in the Dutch housing market – particularly in brownfield development. It's always been a good option, but now that the future and the economy are looking good again, it's even more attractive.

According to the Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis, the Dutch economy will grow by 2% this year and 2.4% in 2016. Consumer confidence is growing too. Consumers have been postponing house-buying and other major spending, but not for ever. House sales are rising again, as are house prices. This trend is expected to continue. Which means opportunities for investors!

Those opportunities are being driven by a new package of government measures. On 1 July, the new Housing Act entered into force. One of its aims is to make housing associations go back to their core task: providing affordable rental housing. No more commercial ventures. So they've now started scaling down their property portfolios.

The new act also opens up the private rental market – a market which had been tightly regulated for almost half a century. So there are new opportunities for investors here. Demand for higher-end rental properties is increasing. Not everyone wants to buy. People want to be more flexible, because of the labour market. But they also want to live in nicer homes or neighbourhoods. As a result, there's plenty of potential for investors in that segment of the market.

On the bar chart behind me (*tenure structure across countries*) you can see

how small the Dutch private rental sector is at the moment. Only around 9% of dwelling stock falls in this category. Owner-occupied homes account for 60% and social housing for just over 30% of dwelling stock. Compare that to the countries around us. Private rental accommodation accounts for around a quarter of the dwelling stock in Belgium and France, and as much as half in Germany.

Why is it attractive to invest in the Dutch housing market? Let me give you a few good reasons:

- over a 30-year period, the return on investments in housing is an impressive 8.6%, and in the case of offices, 7%;
- big cities are very much back in demand as places to live;
- so demand is increasing for medium-priced apartments with a rent of between 700 and 1,000 euros a month;
- the Dutch housing market is fairly homogeneous. Certainly in the heavily urbanised Randstad. It's basically a single metropolitan region, so the market is quite uniform and straightforward.

I just mentioned opportunities for investors. One of the best is brownfield development – turning empty office blocks into housing. There's a lot of empty office space in the Netherlands – over 9 million square metres, in fact. And they're often high-quality buildings in attractive locations.

I know what I'm talking about, because besides housing, my portfolio includes central government real estate. Which means I own more empty buildings than anyone else in the country – ministries, tax offices, prisons, barracks and other government buildings. Three million square metres of floor space in all. These buildings, too, are often in excellent condition and in prime locations.

Let me give you a few examples of former offices and central government buildings that have been turned into housing or given some other new use (*afbeeldingen gebouwen*):

- the building my ministry used to occupy in The Hague – this time without the peregrine;
- a former prison in Roermond, which is now a hotel;
- an empty office complex in Diemen-Zuid, which is now a student campus with 936 flats;
- the former Molenwerf office building in Amsterdam, now private sector apartments.

Datum  
1 oktober 2015

To encourage these transformations I've changed some of the regulations. For instance, the building regulations for redevelopment are less strict than for new builds. I've also increased scope for temporary rentals and recruited a team of experts to advise on redevelopment projects.

On top of that I've abolished double VAT taxation for redevelopment projects and extended the temporary rental period from 5 to 10 years. So transforming empty buildings into housing is now easier, quicker and cheaper.

Finally, the House of Representatives has proposed special financial arrangements for private dwellings created on brownfield sites over the next five years. For instance, landlords would be exempted from the landlord levy for such housing, and housing benefit would not apply for a 30-year period. I'm currently looking into the feasibility of this proposal.

Everybody benefits from redevelopment. Future buyers and tenants, investors, municipalities and current owners. I expect redevelopment to become a whole new sector in the Dutch construction and housing market. Certainly if foreign investors join in.

For that to happen though, municipalities and investors, in particular, need to deal with each other openly and realistically, and show a bit of flexibility. Municipalities shouldn't subject redevelopment projects to unnecessary rules

and demands. And they shouldn't favour home-buying projects above high-end rental projects. For their part, investors shouldn't cherry-pick projects, but invest in less attractive locations too.

Datum  
1 oktober 2015

Let me give you an example. The Dutch property developer Syntrus Achmea has signed a deal with the municipality of The Hague. Syntrus Achmea gets to develop a prime site in the city centre, a site that includes the old ministry building. But it will also build 1,250 rental properties in a neighbourhood that isn't exactly fashionable. In other words, it's a question of give and take.

I'm sure some of you are thinking 'this is all very well, but what about the peregrines? Won't redevelopment be bad for them?' Well, I can reassure you on that point – for the last few decades, peregrines have been thriving in the Netherlands, as you can see from the diagram behind me (*grafiek broedvogeltrend*). Clearly, the Netherlands is an attractive habitat for peregrines, as well as investors!

Thank you.

Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

[REDACTED]

T [REDACTED]  
[REDACTED]

# bijlage

Opening picknick gemeente Tilburg

---

Bijlage nummer 6  
Datum 1 oktober 2015  
Ons kenmerk 2015-0000579091

---

---

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| <i>Wie?</i>     | Gemeente Tilburg                     |
| <i>Wat?</i>     | Opening netwerpicknick               |
| <i>Waar?</i>    | Stand A2.320                         |
| <i>Wanneer?</i> | Dinsdag 6 oktober, 11.45 – 12.00 uur |

---

De gemeente Tilburg organiseert elk jaar een netwerpicknick. De Tilburgse delegatie wordt geleid door wethouder Berend de Vries.

Nadere informatie volgt.

## bijlage

Ontmoeting met Barbara Hendricks

Bijlage nummer 7  
 Datum 1 oktober 2015  
 Ons kenmerk 2015-0000569255

|          |  |
|----------|--|
| Wie?     | Bondsminister [Redacted] (Milieubeheer, Natuurbehoud, Bouw en Reactorveiligheid) |
| Wat?     | Bilateraal gesprek   |
| Waar?    | Stand A2.320 (HPP)   |
| Wanneer? | Dinsdag 6 oktober, 12.10 uur   |

Bij het gesprek zullen tevens [Redacted] (Holland Property Plaza) aanwezig zijn. Ook van de zijde van [Redacted] zullen enkele ambtenaren aanwezig zijn.

De navolgende punten zijn aangedragen voor de agenda (er is vooralsnog geen specifieke volgorde bepaald, van Duitse zijde is de meeste aandacht voor de vluchtelingenkwestie):

**Agendapunt 1:****Opvang en huisvesting van vluchtelingen, mede i.r.t. meer (private) investeringen in de woningmarkt**

[Redacted] is benieuwd naar de aanpak van opvangen en huisvesting van vluchtelingen in Nederland. Hier kan eventueel een relatie worden gelegd naar het bredere punt van het bevorderen van (private) investeringen in de woningmarkt. U vindt op de volgende pagina's, na de spreekpunten, meer achtergrondinformatie over de stand van zaken rond dit thema en de Duitse inzet.

## Spreekpunten:

- Duitsland heeft te maken met een grote toestroom van vluchtelingen. Ook in Nederland neemt de toestroom fors toe. Zowel Nederland als Duitsland hebben hierdoor te maken met toenemende druk op het woningaanbod. De vraag is op welke manieren dit het beste kan worden aangepakt, met publieke en private inzet, door nieuwbouw en benutting van bestaande gebouwen. Wellicht kunnen Duitsland en Nederland op dit terrein ervaringen uitwisselen en van elkaar leren. Een suggestie kan zijn om af te spreken dat beide ministeries elkaar regelmatig hierover informeren.

- Welke specifieke maatregelen neemt Duitsland m.b.t. huisvesting vergunninghouders, anders het vergroten van het aanbod van sociale of reguliere woningen? Zijn er bijvoorbeeld tijdelijke huisvestingsvoorzieningen?
- Duitsland kent een rijke traditie van particulier initiatief in het woningaanbod. Nederland probeert de private investeringen in de woningmarkt, met name de huurmarkt, te bevorderen. Hoe wil men ook bij de huisvesting van vluchtelingen particuliere investeringen stimuleren? Zijn er commerciële partijen die dit soort huisvesting gaan verzorgen?
- Duitsland heeft aangekondigd te komen met maatregelen om de “pull factoren” die vluchtelingen bewegen naar Duitsland te komen, te verminderen. Aan welke concrete maatregelen denk Duitsland hierbij?

**Datum**  
1 oktober 2015

## **Agendapunt 2: Energiebesparing in de gebouwde omgeving**

*Duitsland staat bekend als initiatiefrijk in de bevordering van energiebesparing in de gebouwde omgeving. U kunt ervaringen uitwisselen, met name over grootschalige renovatie van bestaande bouw en het mobiliseren van marktpartijen en particulieren hierbij. Duitsland heeft o.m. de Renovation Roadmap 2015 ontwikkeld voor energiebesparing in de bestaande bouw en heeft ervaring met financieringsinstrumenten die grote renovatiestappen stimuleren.*

Spreekpunten:

- In Nederland wordt ondermeer langs de volgende initiatieven ingezet op energiebesparing in de gebouwde omgeving:
  - Het Energieakkoord, dat eind 2013 is getekend door een 40-tal partijen die een rol (kunnen) spelen bij de energietransitie. Daarin committeren deze 40 partijen zich zowel tot korte termijn doelstellingen en maatregelen, als tot lange termijn doelstellingen voor een energieneutrale gebouwde omgeving.
  - De Stroomversnelling, een deal tussen bouwers en woningcorporaties met als doel 111.000 corporatiewoningen te renoveren, terwijl de woonkosten zo veel mogelijk gelijk blijven. De kennis en ervaring die in deze renovaties wordt opgedaan, kan worden gebruikt om ook deals te sluiten voor andere sectoren, zoals koopwoningen, utiliteit, zorg enz.
- Duitsland staat bekend als een koploper op dit gebied. Het is voor Nederland interessant om meer te weten over:
  - positieve en negatieve ervaringen met de Energiewende in het algemeen
  - de ‘renovation roadmap 2050’ die Duitsland in 2013 heeft vastgesteld. Wat is volgens Duitsland de meest effectieve aanpak voor de bestaande bouw om tot energiebesparing te komen?
  - Duitse ervaringen met financieringsinstrumenten die grote renovatiestappen stimuleren
  - Duitse ervaringen met het betrekken en mobiliseren van marktpartijen bij de energiebesparingsopgave.

**Agendapunt 3:**

valt buiten reikwijdte verzoek

**Datum**

1 oktober 2015

[Redacted text block]

- | [Redacted list item]
- | [Redacted list item]

## Achtergrondinformatie Vluchtelingenkwestie en Duitse inzet

Datum  
1 oktober 2015

### Stand van zaken Europees migratiedebat

De oplopende aantallen vluchtelingen naar Europa veroorzaken een crisissfeer.

valt buiten reikwijdte verzoek



valt buiten reikwijdte verzoek



### Maatregelen huisvesting Duitsland

- De Duitse regering heeft drie miljard euro extra vrijgemaakt in de begroting van 2016 voor de opvang van vluchtelingen. Daarmee is in totaal zes miljard euro beschikbaar voor vluchtelingen hulp in het land.
- Voor 2015 heeft de regering één miljard extra beschikbaar gesteld voor de verzorging van vluchtelingen. Daarnaast krijgt het ministerie van Buitenlandse Zaken jaarlijks 400 miljoen euro erbij voor crisisbeheersing en -preventie.
- In het akkoord dat met deelstaten wordt gesloten, is afgesproken dat deelstaten 670 euro per maand overgemaakt krijgen wanneer zij een vluchteling opnemen; totaal voor behelst dit 4 miljard voor 2016.
- Minister  zet vooral in op de bouw van (sociale) woningen om aan de vraag naar huisvesting te kunnen voldoen.
- Hierbij vindt ze het van groot belang dat er geen odnerscheid worden gemaakt tussen huisvesting voor vluchtelingen en regulier woningzoekenden.
- In het voorstel met de deelstaten staat dat 514 miljoen wordt vrijgemaakt

voor de bouw van sociale woningen.

- Uit de Duitse pers blijkt dat minister [REDACTED] fel tegen het onteigenen of gedwongen verhuur van woningen voor vluchtelingen is. Ze zet liever in op het stimuleren van investeren in huisvesting, o.a. door belastingmaatregelen of een verhoging van de afschrijving van 2% naar 3%.
- Het gebrek aan bouwgrond is een probleem.

**Datum**

1 oktober 2015

**NB. Er staat een informatieverzoek aan Duitsland uit (via de Nederlandse ambassade in Berlijn) over hoe de situatie in Duitsland is geregeld, met de volgende vragen:**

1. Hoe wordt de eerste noodopvang voor asielzoekers geregeld? Hoe ziet deze huisvesting er uit?
2. Hoe lang blijven asielzoekers in deze huisvesting?
3. Waar worden zij gehuisvest wanneer zij een vluchtelingenstatus toegekend hebben gekregen?
4. En waar kan de statushouder dan vervolgens aanspraak op maken in termen van voorzieningen?

Achtergrondinformatie over [REDACTED]

Datum  
1 oktober 2015

[REDACTED]

## Korte impressie begrotingstoespraak mevrouw Hendricks

### Hendricks: Wir können noch stärker in die Zukunft investieren

*Haushalt des BMUB wächst auf 4,07 Milliarden Euro*

Der Bund will seine Ausgaben für den Klimaschutz und die Förderung bezahlbaren Wohnraums im kommenden Jahr beträchtlich erhöhen. "Das ist für die Bundesregierung, aber auch für mich persönlich, ein ganz zentrales Anliegen", betonte Bundesministerin Barbara Hendricks zum Auftakt der Bundestagsdebatte über den Haushalt ihres Ministeriums. Nach dem Etat-Entwurf der Bundesregierung soll der Haushalt des BMUB im nächsten Jahr auf über vier Milliarden Euro anwachsen. Vor dem Hintergrund der steigenden Flüchtlingszahlen wies Hendricks darauf hin, dass Bund, Länder und Gemeinden gefordert seien, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es müsse deutlich mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen investiert werden. Größter Posten in Hendricks' Etat ist dementsprechend das Wohngeld, für das ein Zuwachs von 200 Millionen Euro auf 730 Millionen Euro veranschlagt wurde.

Nach dem Entwurf des Bundeshaushaltes für 2016 steigt der Gesamtetat des BMUB auf rund 4,07 Milliarden Euro. Das sind rund 205 Millionen Euro oder 5,3 Prozent mehr als im laufenden Jahr. Neben dem Wohngeld wachsen insbesondere die Ansätze für internationale Klimaschutzprojekte, für Forschung in den Bereichen Umwelt, Bauen und Wohnen sowie für die Städtebauförderung. Zudem erhält das BMUB für die nächsten drei Jahre insgesamt 859 Millionen Euro aus dem neu aufgelegten Zukunftsinvestitionsprogramm. Diese Gelder kommen insbesondere der nationalen Klimaschutzinitiative, Modellprojekten für die Errichtung von nachhaltig nutzbaren Studenten- und Azubiwohnungen, nationalen Projekten des Städtebaus, der Sanierung von kommunalen Einrichtungen sowie dem altersgerechten Wohnen zugute.

Hendricks betonte, dass es einen gesamtgesellschaftlichen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gibt. Der Zuzug von Flüchtlingen sei nur ein Grund. Hendricks: "Wir haben als Staat die Verantwortung dafür, dass genügend bezahlbarer Wohnraum für alle zur Verfügung steht." Deshalb werde auch ab Januar das Wohngeld deutlich erhöht. Derzeit erhalten rund 590.000 Menschen Wohngeld. Mit der Erhöhung im nächsten Jahr können mehr Menschen davon profitieren. Das BMUB geht davon aus, dass sich die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger auf rund

870.000 erhöht.

**Datum**  
1 oktober 2015

Den Bedarf an neuen Wohnungen pro Jahr bezifferte die Ministerin auf mindestens 350.000. Hendricks: "Es ist völlig klar, dass wir deutlich mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau investieren müssen. Ich habe deshalb vorgeschlagen, die Kompensationszahlungen an die Länder in Höhe von 518 Millionen Euro pro Jahr für die nächsten Jahre mindestens zu verdoppeln." Hendricks zeigte sich zuversichtlich, dass dies im Rahmen der parlamentarischen Beratungen des Haushalts 2016 realisiert werden kann. Zusätzlich hat die Ministerin die befristete und regionalisierte Wiedereinführung der degressiven Abschreibung vorgeschlagen. Hendricks: "Wir brauchen das Engagement der privaten Investoren. Auch sie sollen dabei helfen, für Mietwohnungen im bezahlbaren Segment zu sorgen."

Um die Länder und Kommunen bei der Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften zusätzlich zu unterstützen, sollen die Verfahren zum Bau neuer Unterkünfte in Abstimmung mit den Ländern weiter vereinfacht werden.

Als eines der zentralen Anliegen nannte Ministerin Hendricks den Klimaschutz. Nicht nur in Alaska seien die Folgen des Klimawandels sichtbar, auch in Deutschland seien diese für Menschen und Umwelt bereits spürbar. "Das größte Leid bringt der Klimawandel aber vor allem in Ländern, in denen ohnehin schon die Ärmsten der Armen leben. Deshalb drängt die Zeit, diesen Wandel aufzuhalten", betonte Hendricks. Klimaschutzpolitik sei auch deshalb notwendig, um Konflikten um Land, Wasser, Nahrungsmittel und Böden vorzubeugen, die in der Zukunft weltweit neue Flüchtlingsströme auslösen könnten.

Hendricks betonte, Deutschland könne für den internationalen Klimaschutz eine zentrale Rolle spielen. Im Rahmen der internationalen Klimaschutzinitiative werden die Investitionen zum Schutz des Klimas und der biologischen Vielfalt um über 75 Millionen Euro auf mehr als 338 Millionen Euro erhöht. Insgesamt werde Deutschland seine internationale Klimafinanzierung bis 2020 verdoppeln und bis dahin vier Milliarden Euro bereitstellen.

### *Gesprächsthema 1:*

Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen, auch mit Blick auf verstärkte (private) Investitionen im Wohnungsmarkt

█ is benieuwd naar de aanpak van opvangen en huisvesting van vluchtelingen in Nederland. Hier kan eventueel een relatie worden gelegd naar het bredere punt van het bevorderen van (private) investeringen in de woningmarkt.

U vindt op de volgende pagina's, na de spreekpunten, meer achtergrondinformatie over de stand van zaken rond dit thema en de Duitse inzet.

Spreekpunten:

- Deutschland wird mit einem großen Zustrom von Flüchtlingen konfrontiert. Auch in den Niederlanden steigen die Flüchtlingszahlen stark an. Dadurch gerät in beiden Ländern das Wohnungsangebot zunehmend unter Druck. Die Frage ist, wie man dieses Problem am besten angehen kann – mit öffentlichen und privaten Anstrengungen, durch Neubauprojekte und die Nutzung von Bestandswohnungen. Vielleicht können Deutschland und die Niederlande ihre Erfahrungen auf diesem Gebiet austauschen und voneinander lernen. Wir könnten zum Beispiel vereinbaren, dass unsere beiden Ministerien sich regelmäßig gegenseitig informieren.
- Welche konkreten Maßnahmen trifft Deutschland zur Unterbringung von Personen, die über einen Aufenthaltstitel verfügen, abgesehen von der Ausweitung des Angebots an Sozialwohnungen und regulären Wohnungen? Gibt es beispielsweise provisorische Unterkünfte?
- In Deutschland ist die private Initiative beim Wohnungsangebot traditionell stark ausgeprägt. In den Niederlanden versuchen wir, die privaten Investitionen auf dem Wohnungsmarkt, vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt, zu fördern. Wie will man auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen private Investitionen fördern? Gibt es kommerzielle Akteure, die entsprechende Unterkünfte anbieten?
- Deutschland will die Anreize für Flüchtlinge, nach Deutschland zu kommen (Pull-Faktoren), abbauen. An welche konkreten Maßnahmen wird dabei gedacht?

### *Gesprächsthema 2:*

Energetische Gebäudesanierung

Duitsland staat bekend als initiatiefrijke in de bevordering van energiebesparing in de gebouwde omgeving. U kunt ervaringen uitwisselen, met name over grootschalige renovatie van bestaande bouw en het mobiliseren van marktpartijen en particulieren hierbij. Duitsland heeft o.m. de Renovation Roadmap 2015 ontwikkeld voor energiebesparing in de bestaande bouw en heeft ervaring met financieringsinstrumenten die grote renovatiestappen stimuleren.

Spreekpunten:

- Bei uns in den Niederlanden gibt es verschiedene Initiativen zur energetischen Gebäudesanierung:
- Der Energiepakt, der Ende 2013 von rund 40 Akteuren unterzeichnet wurde, die im Zusammenhang mit der Energiewende eine Rolle spielen oder spielen können. Darin verpflichten sie sich sowohl zur Realisierung kurzfristiger Ziele und Maßnahmen als auch zu langfristigen Zielvorgaben für energieneutrale Gebäude.

- Eine Vereinbarung zwischen Bauunternehmen und Trägern von Sozialwohnungen (Wohnungsbaugenossenschaften) über die Sanierung von 111 000 Sozialwohnungen, wobei die Wohnkosten weitestmöglich stabil bleiben sollen. Das Wissen und die Erfahrungen, die bei diesen Sanierungen gesammelt werden, können genutzt werden, um auch für andere Sektoren – wie Eigentumswohnungen, öffentliche Versorgungsunternehmen, Gesundheitswesen – entsprechende Vereinbarungen zu schließen.
- Deutschland gilt auf diesem Gebiet als führend. Für uns wäre es interessant, mehr zu erfahren über:
  - positive und negative Erfahrungen mit der Energiewende im Allgemeinen;
  - den »Sanierungsfahrplan 2050«, den Deutschland 2013 beschlossen hat. Was ist aus deutscher Sicht die effektivste Methode zur energetischen Sanierung von Bestandswohnungen?
  - deutsche Erfahrungen mit Finanzierungsinstrumenten, die große Sanierungsfortschritte fördern;
  - deutsche Erfahrungen mit der Einbindung und Mobilisierung von Marktteilnehmern, wenn es um die Erreichung der Energiesparvorgaben geht.

*Gesprächsthema 3:*

valt buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties en Ontwikkeling  
Afdeling Verkoop en Ingebruikgeving**

Portefeuillehouder: [redacted] (afdelingshoofd)

Bereikbaarheid: [redacted]

**Factsheet Afstoten rijksvastgoed door Rijksvastgoedbedrijf**

- valt buiten reikwijdte verzoek [redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted]

○ 10.1.c [Redacted]

| Title | Name | Prefix | Family name | Position                    | Company                       | Herkomst   | Publiek<br>Commercieel | Land |
|-------|------|--------|-------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|------------------------|------|
|       |      |        |             | CEO                         | Vesteda                       | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | National Director           | LaSalle Investment Management | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Partner                     | Building Leisure Buildings    | G4 Partner | Com                    | GB   |
|       |      |        |             | COO                         | Cofinimmo                     | G4         | Com                    | BE   |
|       |      |        |             | Member of the Board         | Dura Vermeer                  | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Intl.Real Estate Consultant | Inmofer.com                   | G4         | Com                    | UK   |
|       |      |        |             | Director                    | IC-CAMPUS Netherlands         | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Partner                     | Fakton                        | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | CEO                         | Allfin                        | G4         | Com                    | BE   |
|       |      |        |             | Director                    | Internos Global Investors     | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Director                    | Patrizia Netherlands BV       | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Managing Director           | The Student Hotel             | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Director                    | Milestone Development         | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Commercial Director         | Van Wijnen Groep              | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Managing Director           | Athlon Real Estate London     | G4         | Com                    | UK   |
|       |      |        |             | Lawyer/ Partner             | Nauta Dutilh N.V.             | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Manager marketing & sales   | Bilfinger Real Estate BV      | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | CEO                         | ICCAMPUS                      | G4         | Com                    | DE   |
|       |      |        |             | Director                    | Round Hill Capital            | G4         | Com                    | GB   |
|       |      |        |             | Managing Director           | Hypoport Amsterdam            | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | CEO                         | Colliers                      | G4         | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Partner                     | Fakton                        | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | Director Project Developme  | Vormbouw                      | G4         | com                    | NL   |
|       |      |        |             | Director Development RE     | Syntrus Achmea Vastgoed       | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | CEO                         | AM                            | G4 Partner | Com                    | NL   |
|       |      |        |             | CEO                         | Kleppiere                     | G4         | com                    | NL   |
|       |      |        |             | Director                    | SADC                          | G4 Partner | Publ                   | NL   |
|       |      |        |             | Manager Real Estate         | City of Amstelveen            | G4 Partner | Publ                   | NL   |
|       |      |        |             | Director Zuidas             | Zuidas Development            | G4 partner | Publ                   | NL   |

Holland Investor Dinner 2015 München List of confirmed Guests 5 October 2015 update 1-10-2015

|                             |                               |            |             |    |
|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------|----|
| Deputy Director             | Zuidas Development            | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Haarlemmermeer        | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Lelystad              | G4         | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Utrecht               | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Director                    | City of Den Haag              | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Director                    | City of Amsterdam             | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Amsterdam             | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Director / consultant       | Businesspark Haaglanden       | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Unit Manager Real Estate    | Port of Amsterdam             | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Directeur                   | City of Utrecht               | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Chief Area Development      | City of Rotterdam             | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| G4/HPP coordinator          | City of Utrecht               | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Wethouder                   | City of Rotterdam             | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| City Clerck/Director        | City of Amstelveen            | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Manager                     | City of Haarlemmermeer        | G4         | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Amstelveen            | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Marketing                   | City of Haarlemmermeer        | G4         | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Zaanstad              | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Alderman                    | City of Den Haag              | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Housing Director            | City of Amsterdam             | G4 Partner | <b>Publ</b> | NL |
| Director Area Development   | Amvest                        | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Manager International Busin | Bilfinger GVA Real Estate     | HPP        | <b>Com</b>  | D  |
| Partner CMS -DSB            | CMS Derks Star Busmann        | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Director Investor Relations | Holland Immo Group            | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Bereichsleiter              | Deka Immobilien GmbH          | HPP        | <b>Com</b>  | D  |
| Director Capital Markets    | Jones Lang Lasalle            | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Director                    | Deutsche Hypothekenbank       | HPP        | <b>Com</b>  | D  |
| Director                    | Paribus Capital IM            | HPP        | <b>Com</b>  | D  |
| CEO                         | AMVEST                        | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Director                    | S.Boehme GmbH Co KG           | HPP        | <b>Com</b>  | D  |
| Directeur                   | BPD                           | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Director                    | Allianz Real Estate Nederland | HPP        | <b>Com</b>  | NL |
| Director                    | Paribus Capital I M           | HPP        | <b>Com</b>  | D  |

Holland Investor Dinner 2015 München List of confirmed Guests 5 October 2015 update 1-10-2015

|                              |                                   |     |     |    |
|------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|----|
| CEO                          | Annexum                           | HPP | Com | NL |
| director                     | AM Development                    | HPP | Com | NL |
| Director                     | Holland Immo Group                | HPP | Com | NL |
| Manager VolkerWessels Vas    | VolkerWessels Vastgoed            | HPP | Com | NL |
| Vice Chairman GRECCHK        | Treasure Capital Asia             | HPP | com | HK |
| Director                     | Dekfordt                          | HPP | Com | NL |
| Partner Provast              | Provast                           | HPP | Com | NL |
| Director                     | KuiperCompagnons                  | HPP | Com | NL |
| Director                     | Van Ekeris Expo Service           | HPP | Com | NL |
| Managing Director            | OeverZaaijer Architects           | HPP | Com | NL |
| Director                     | BPD                               | HPP | Com | NL |
| Senior Director, Head IIM    | REAL I.S. AG                      | HPP | Com | D  |
| Managing Director            | Markentechnische Beratung Hamburg | HPP | Com | D  |
| Head of Businessdevelopme    | Cornerstone R E Advisers          | HPP | Com | NL |
| General Manger               | Deka Immobilien                   | HPP | Com | D  |
| Director                     | Bilfinger GVA Real Estate         | HPP | Com | UK |
| Fund director                | Bouwfonds REIM                    | HPP | Com | D  |
| Director M&R Bouwfonds D     | Rabo Real Estate Group            | HPP | Com | NL |
| director                     | APF Intdernational                | HPP | Com | NL |
| Partner                      | Provast                           | HPP | Com | NL |
| Director                     | UNStudio                          | HPP | Com | nI |
| Director Acquisition and Dev | Greystar                          | HPP | Com | NL |
| Director                     | DRE-Investments GmbH              | HPP | Com | D  |
| Director                     | Holland Immo Group                | HPP | Com | NL |
| CFO                          | Amvest                            | HPP | Com | NL |
| Senior Relationship Manage   | Deutsche Hypotheken Bank          | HPP | Com | D  |
| Head of Investments          | L'Etoile Properties               | HPP | Com | NL |
| Partner CMS -DSB             | CMS Derks Star Busmann            | HPP | Com | NL |
| Director                     | Allianz Real Estate France        | HPP | Com | F  |
| Chairman MPC                 | MPC FlexParking                   | HPP | Com | NL |
| Director                     | 3W Real Estate                    | HPP | Com | NL |
| CEO                          | Valstar Simonis                   | HPP | Com | NL |
| Managing Director            | Kwai Hung Group                   | HPP | com | HK |

Holland Investor Dinner 2015 München List of confirmed Guests 5 October 2015 update 1-10-2015

|                               |                                |     |      |    |
|-------------------------------|--------------------------------|-----|------|----|
| Director                      | Valstar Simonis                | HPP | Com  | NL |
| Managing Director             | Rabo Real Estate Group         | HPP | Com  | NL |
| Sr. accountmanager            | Jan Snel                       | HPP | Com  | NL |
| Architect Partner             | KCAP Architects&Planners       | HPP | Com  | NL |
| Director                      | Infintax                       | HPP | com  | NL |
| Partner                       | MPC FlexParking                | HPP | Com  | D  |
| Director/partner              | Skymark Property Management    | HPP | Com  | NL |
| Director                      | Besix                          | HPP | Com  | NL |
| Partner                       | PFK Wallast                    | HPP | Com  | D  |
| Director                      | Property Impact                | HPP | Com  | NL |
| Managing Director             | VolkerWessels Vastgoed         | HPP | Com  | NI |
| Architect/director            | KCAP Architects&Planners       | HPP | Com  | CH |
| Director International Propo  | Deutsche Hypotheken Bank       | HPP | Com  | D  |
| Director/Owner                | HPP Office Germany             | HPP | Com  | D  |
| CEO                           | Zublin AG                      | HPP | Com  | D  |
| Director / owner              | Holland Property Plaza         | HPP | Com  | NL |
| Director                      | Imagebuilding                  | HPP | Com  | NL |
| Commercial Director           | Jan Snel                       | HPP | Com  | NL |
| Partner                       | PT Finance                     | HPP | Com  | NL |
| Managing Director             | L'Etoile Properties            | HPP | Com  | NL |
| Director                      | Nordcapital Alternative Assets | HPP | Com  | D  |
| Director                      | AMVEST                         | HPP | Com  | NL |
| Director                      | Hansa Invest GmbH              | HPP | Com  | D  |
| Director / Partner Architect  | OeverZaaijer                   | HPP | Com  | NL |
| Director, member of the Board | Jan Snel                       | HPP | Com  | NL |
| CEO                           | Jan Snel                       | HPP | Com  | NL |
| Director                      | Greystar Europe Holdings       | HPP | Com  | NL |
| Director                      | IVG Netherlands                | HPP | Com  | NL |
| Architect/partner             | OeverZaaijer                   | HPP | Com  | NL |
| Directeur BrIM/Breda          | City of Breda - BrIM           | HPP | Publ | nI |
| Minister                      | Ministry for Housing           | HPP | Publ | NL |
| Head of Sale, region West     | Central Government RE Agency   | HPP | Publ | NL |
| Director                      | City of Maastricht             | HPP | Publ | NL |

|  |                              |                              |     |             |    |
|--|------------------------------|------------------------------|-----|-------------|----|
|  | Project Manager              | City of Breda                | HPP | <b>Publ</b> | D  |
|  | Alderman                     | City of Maastricht           | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | Head of Sale and Leasing     | Central Government RE Agency | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | Director                     | Avenue 2                     | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | director                     | Ministry for Housing         | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | Director Real Estate Develop | City of Maastricht           | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | Alderman                     | Gemeente Eindhoven           | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | Alderman                     | City of Tilburg              | HPP | <b>Publ</b> | NL |
|  | Director Urban developmen    | City of Enschede             | HPP | <b>Publ</b> | NL |

1.56 lucco 67B<sup>22/9</sup>  
2. minwer

46027  
22/9

nr 14

Ministerie van B  
Koninkrijksrelat

Aan  
Van

Minister voor W&R  
DGWB

11.1  
6  
Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt  
Contactpersoon

Datum  
18 september 2015  
Kenmerk  
2015-0000544948

nota

Vervolggesprek Change=

#### Aanleiding/probleemstelling

Wij hebben u onlangs geïnformeerd over een nieuwbouwproject van sociale huurwoningen in Amsterdam Nieuw-West, genaamd Change=. Die nota treft u voor de volledigheid bijgaand aan. U hebt toen aangegeven graag nader te willen worden geïnformeerd naar aanleiding van een gesprek dat wij zouden hebben met de initiatiefnemers. Dat gesprek heeft op 15 september plaatsgevonden. Hieronder geven wij een terugkoppeling uit dat gesprek.

#### Advies/actie

Algemeen Directeur en initiatiefnemer van Change=, heeft aangegeven graag eens met u kennis te willen maken. Zijn ambitie is om in de komende jaren 10.000 van dit soort woningen te realiseren in de grote steden. Wij adviseren u positief ten aanzien van een kennismakingsgesprek.

Opmerking [ 22/09

Betrokken BZK onderdelen  
Directie Woningmarkt

#### Toelichting

is een bevoegen ondernemer, die met dit project naar eigen zeggen antwoord wil geven op een sociaal-maatschappelijk probleem. Hij werkte jarenlang in de uitzendwereld en merkte daar dat wonen voor veel werkende jongeren een probleem is. Ze moeten vaak lang wachten op een sociale huurwoning en verdienen te weinig om in aanmerking te komen voor een particuliere huurwoning. Met zijn concept wil een bijdrage leveren aan het toekomstperspectief van werkende jongeren vanuit het concept 'Werken, Wonen, Leren en Leven'. Het vastgoed is daarin slechts instrumenteel.

De doelgroep bestaat uit werkende jongeren (minimaal een halfjaarcontract) tussen 18 en 30 jaar met maximaal een MBO-opleiding. Van de inschrijvers tot nu toe hebben de meesten een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Ze worden ook 'getoetst' op zachte criteria. Om je in te schrijven voor Change= moet je onder meer vragen beantwoorden over de bijdrage die je als huurder kunt leveren aan de wooneenheid, welke eigenschappen van je burens je belangrijk vindt (volgens zegt dat meer over jou dan over je burens) en hoe je toekomst er over vijf jaar uit ziet. Toekomstige huurders worden zo ook beoordeeld op hun 'sociale inborst'.

Het beheer blijft tien jaar lang in handen van Change= volgens de eigen beheerfilosofie. Zo geldt er onder meer een zerotolerancebeleid ten aanzien van

druggebruik en is het gebouw zo ontworpen dat anonimiteit wordt tegengegaan (één ingang, receptie, huismeester) en overlast niet in de hand wordt gewerkt (van bijvoorbeeld 'wildgeparkeerde' fietsen door slecht toegankelijke stalling). 70 procent van de woningen wordt toegewezen aan de doelgroep, de rest van de woningen is beschikbaar voor hoger opgeleiden maar met geringe inkomsten. De huur bedraagt 533 euro en de servicekosten 81 euro. De overige diensten die in het gebouw worden aangeboden zijn optioneel, maar worden tegen een aantrekkelijke prijs aangeboden (zo is er een *home cooking* restaurant en een wasserette). Bewoners kunnen ook hulp krijgen bij het invullen van de belastingaangifte en deelnemen aan een collectieve zorgverzekering.

**Datum**  
18 september 2015  
**Kenmerk**  
2015-0000544948

Voor de realisatie van het project was een aantal factoren doorslaggevend voor het succes. In de eerste plaats was dat de proactieve aanpak van de gemeente, waardoor de vergunning al binnen zeven maanden geregeld was. In de hele bouwketen is 'alle lucht eruit geperst' (Change= haalt als ontwikkelaar slechts een rendement van 3 procent (doorgaans is dat meer dan 10 procent), bouwer Ballast Nedam zegt te werken zonder winstmarge en Miele levert inbouwapparatuur tegen kostprijs) en werd gewerkt met open boeken. Dat gold ook voor de gemeente, die de grond tegen een sociale grondprijs (en zonder tender) heeft verkocht.

Voorwaarde is wel dat de woningen 15 jaar lang niet mogen worden uitgepand en dat de huurprijs (ook bij mutatie) sociaal blijft.

Change= wil in de komende jaren in totaal 20 van dit soort complexen bouwen in de grote steden (in totaal zo'n 10.000 woningen). Vraag is echter of het hen, nu de markt weer aantrekt, lukt om met gemeenten en (bouw)bedrijven afspraken te maken die de realisatie van die projecten mogelijk maakt.

Ook voor investeerders is het concept aantrekkelijk, niet alleen vanwege de maatschappelijke aspecten. Het bruto aanvangsrendement bedraagt zo'n 6 procent. In Amsterdam is Change= met nog drie complexen van in totaal 1.500 appartementen bezig voor dezelfde doelgroep en in Utrecht wil Change= vier complexen bouwen met 2.000 appartementen. [REDACTED]

10.1.c [REDACTED] maar [REDACTED] is ook op zoek naar andere investeerders om niet afhankelijk te zijn van één partner. [REDACTED]

10.1.c [REDACTED]

Politieke context

Middensegment

Communicatie

Niet van toepassing

online beschikbaar  
geweest

## PERSBERICHT

### **Change= lanceert oplossing voor oplopend tekort sociale huurwoningen voor jongeren in Amsterdam**

- Eerste 'all-in-woonconcept' gericht op laag- en middelbaar opgeleide werkende jongeren van 18 tot 30 jaar.
- Eerste investering in omvangrijke nieuwbouwwontwikkeling van sociale huurwoningen door het Amerikaanse Heitman en het Nederlandse Orange Capital Partners
- Change= zal de komende jaren 10.000 fullservice-appartementen voor werkende jongeren met een lagere of MBO-opleiding realiseren in de G4-steden in Nederland.

**Almere, 25 augustus 2015** - Change= is gestart met de uitrol van een uniek woonconcept voor werkende jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar in stadsdeel Amsterdam Nieuw-West, een doelgroep die te kampen heeft met een oplopend tekort aan sociale huurwoningen. Op 21 augustus 2015 is de bouw gestart van de eerste woontoren van circa 500 appartementen aan het August Allebéplein in Amsterdam. Dit gebouw is de eerste in een reeks van twintig gebouwen in de grote steden met 500 tot 600 zelfstandige appartementen voor deze doelgroep. Vanaf december 2016 zullen de appartementen sleutelklaar worden opgeleverd. De appartementen zullen voor circa 530 euro per maand - ruim 100 euro onder de prijs die volgens het puntensysteem gevraagd mag worden - verhuurd worden. De projectfinanciering is afkomstig van ABN AMRO. Op 18 augustus 2015 is het project verkocht aan Amerikaanse belegger Heitman en het Nederlandse Orange Capital Partners. Heitman en Orange Capital Partners worden in deze transactie gefinancierd door de ING Bank.

**Ralph Mamadeus**, initiatiefnemer en CEO van [Change=](#): "Het concept 'Werken, Wonen, Leren en Leven' van Change= is ontstaan vanuit de enorme behoefte aan betaalbare huurwoningen voor werkende jongeren van 18 tot 30 jaar. Onderzoek laat zien dat het ontberen van woonruimte de maatschappelijke carrière van deze doelgroep in de weg staat. Zo zijn het ongewenste verloop en het ziekteverzuim onder deze doelgroep fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Amsterdam telt in totaal 180.000 jongeren, waarvan 40.000 werkenden met maximaal een MBO-opleiding. Projectbureau Amsterdam heeft onderzocht dat binnen deze groep 13.000 jongeren dagelijks actief zoeken naar geschikte, betaalbare woonruimte en dat deze jongeren gemiddeld meer dan 10 jaar nodig hebben om een vaste woonplek te vinden. Ons all-in-woonconcept voorziet in de specifieke behoeften van de hedendaagse jongere, het zogenaamde 'living as a service'. Het geeft antwoord op het oplopende woningtekort binnen deze groep en op het aanpakken van de aantoonbare sociale en maatschappelijke schade die de situatie met zich brengt voor omgeving en maatschappij. Het is ons doel om bij te dragen aan toekomstperspectief van de werkende jongeren, in Amsterdam en in de andere G4-steden van het land."

**Marijn Snijders**, directeur [Capital Value](#), die de transactie initieerde: "Het unieke concept van Change= heeft het mogelijk gemaakt dat buitenlandse investeerders interesse hebben in dit segment van de woningbeleggingsmarkt. Het is goed nieuws dat er naast investeringen door Nederlandse pensioenfondsen ook interesse is van buitenlandse partijen om te investeren in de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en nieuwe vooruitstrevende woonconcepten voor specifieke doelgroepen. Dit biedt enorm veel kansen om de oplopende tekorten aan huurwoningen in Nederland tegen te gaan. Voor innovatieve en vernieuwende beleggers zijn er volop kansen binnen deze markt".

## Realisatie

Change= heeft voor de realisatie van dit vernieuwende woonconcept een overeenkomst gesloten met het Amerikaanse Heitman en het Nederlandse Orange Capital Partners. Dit is de eerste investeringen van buitenlandse beleggers in een omvangrijke nieuwbouwoontwikkeling van sociale huurwoningen. De bouw van de woontoren is in handen van Kondor Wessels Amsterdam en is inmiddels gestart. De oplevering staat gepland voor december 2016. DLA Piper Advocaten en Notarissen heeft Change= begeleid bij deze transactie van 45 miljoen Euro.

De gemeente Amsterdam, en in het bijzonder stadsdeel Nieuw-West, heeft de basis gelegd voor de realisatie van dit maatschappelijk relevante project door een proactieve bestuurlijke aanpak van het ruimtelijke ordeningsproces. Daarnaast heeft ABN AMRO de projectfinanciering op zich genomen vanuit het maatschappelijke oogmerk van de bank en de grote maatschappelijke verankering van het project.

Heitman en de Nederlandse partner Orange Capital Partners investeren sinds 2014 gezamenlijk in de Nederlandse woningmarkt. De portefeuille concentreert zich in Amsterdam en omvat meer dan 1000 woningen in de vrije- en in de sociale huursector. **Victor van Bommel**, oprichter van Orange Capital Partners: "Samen met onze partner Heitman en ontwikkelaar Change= zijn wij erin geslaagd een doelgroep te bereiken die nauwelijks kans heeft op een betaalbare huurwoning in Amsterdam. Als investeerders zijn wij zeer verheugd dat wij een positieve bijdrage kunnen leveren aan dit maatschappelijke probleem."

## All-in-woonconcept van Change=

Change= creëert toekomstperspectief voor werkende jongeren vanuit het concept 'Werken, Wonen, Leren en Leven'. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de betaalbaarheid van de woonruimte die Change= aanbiedt. De nieuw te bouwen studio's hebben een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup> en hebben ieder een eigen keuken met koelkast en kookplaat, een laminaatvloer en een volledig ingerichte badkamer met toilet. De kale huurprijs ligt op circa 530 euro per maand, dat is ruim 100 euro onder de prijs die volgens het puntensysteem gevraagd mag worden. Daarnaast biedt dit concept ook faciliteiten zoals de aanwezigheid van een Start People-vestiging. Start People is een van de business partners van Change= die inhoudelijk invulling geeft aan het concept 'Werken, Wonen, Leren en Leven'. Maar ook business partner Miele die voorziet in een fullservice-laanderette, draagt bij aan ontzorging en betaalbaarheid voor de bewoners. Het gebouw zal een zogenoemde 'smart building' worden waarbij hoogwaardig internet, WiFi en e-community services standaard aanwezig zijn. Verdere faciliteiten binnen het gebouw worden nog ingericht waarbij het bijvoorbeeld ook mogelijk is om ondersteuning te krijgen bij het invullen van belastingformulieren. Ook een mobiliteitservice voor fietsen en duurzame auto's is aanwezig. Verder zullen er innovatieve voorzieningen zoals een e-doctor beschikbaar zijn. Doordat Change= contracten sluit met deze en andere dienstverleners gaan de bewoners van een Change=-complex er netto minimaal 200 euro per maand in koopkracht op vooruit.

- EINDE BERICHT -

## NOOT VOOR DE REDACTIE

Voor meer informatie en/of hoge resolutie beeldmateriaal kunt u contact opnemen met:

SyrinX pr & communicatie  
Ingrid Wallisch  
06 20112058 / [Ingrid@SyrinXpr.nl](mailto:Ingrid@SyrinXpr.nl)

Anne-Marie Brouwer  
06 51186628 / [Anne-Marie@SyrinXpr.nl](mailto:Anne-Marie@SyrinXpr.nl)



CONCEPT & EMBARGO T/M 24/8/15 06.00 UUR

nr 16



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Transformation of empty offices into housing

Expo Real

Munich, 6<sup>th</sup> October 2015

Stef Blok  
Minister for Housing and  
the Central Government Sector



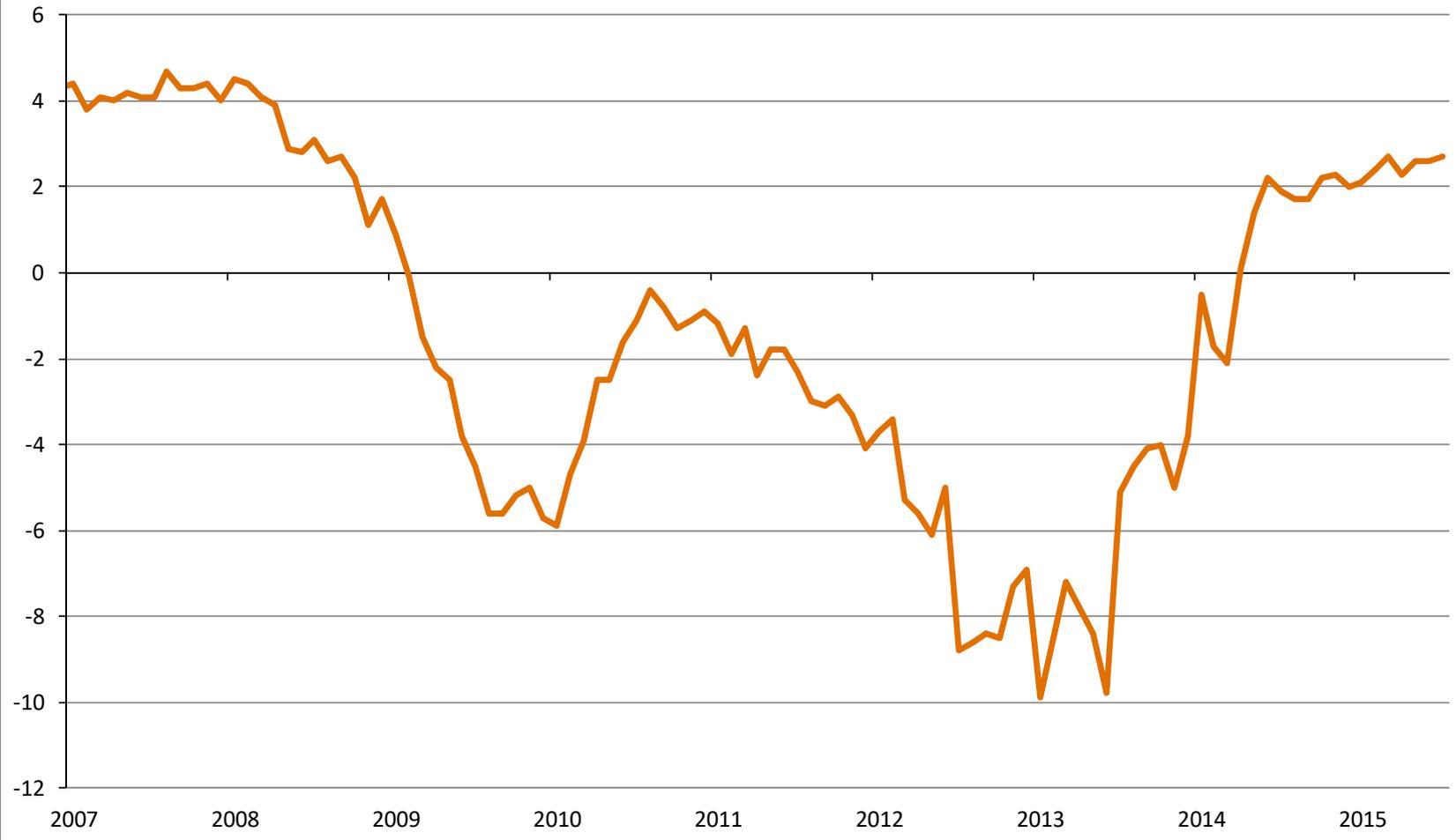


## Peregrine Falcon on former ministry building





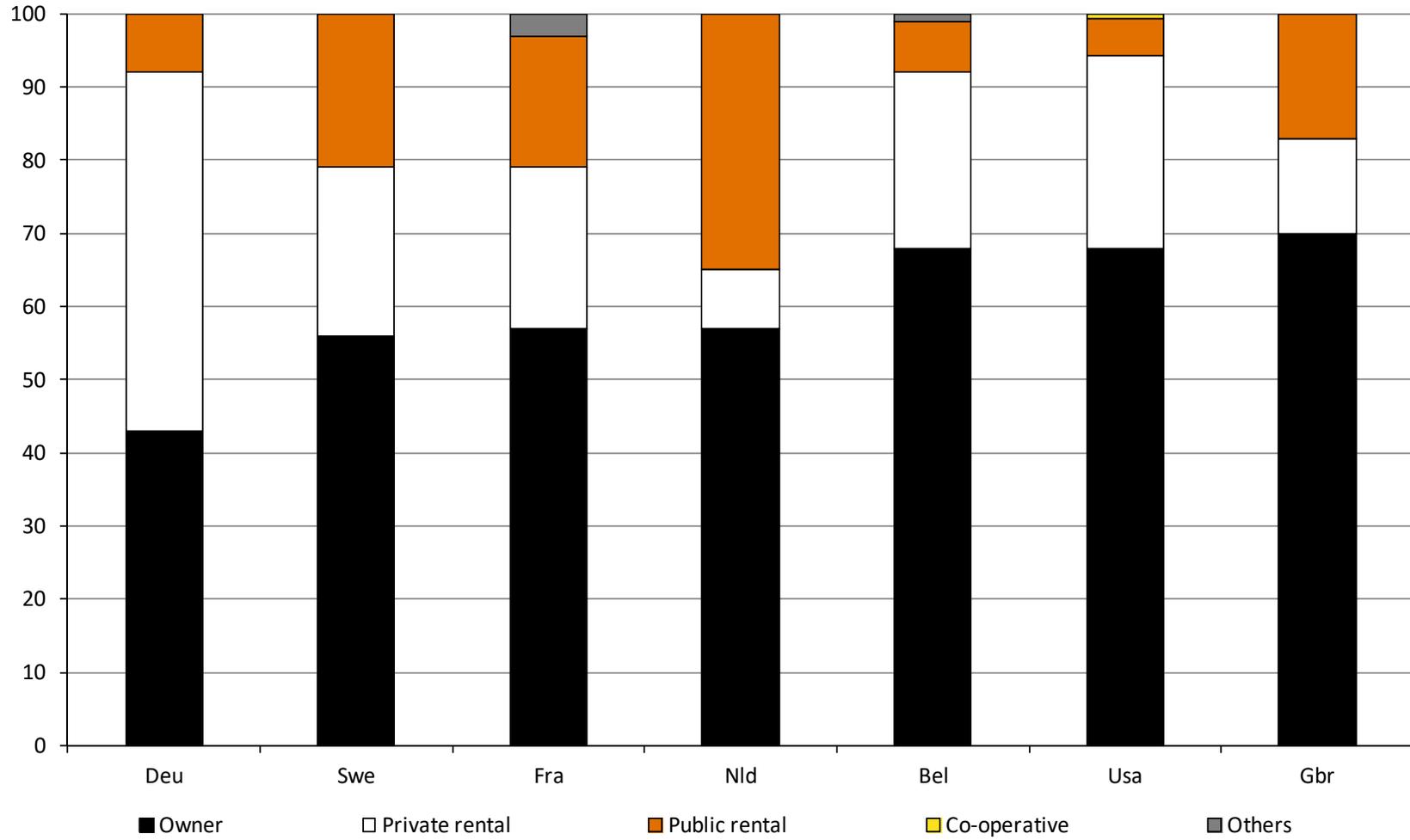
**House Price Index**  
existing own homes, 2010 = 100  
year-on-year %-change, CBS





### Tenure structure across countries

Per cent of dwelling stock (2009), OECD





## Former ministry in The Hague



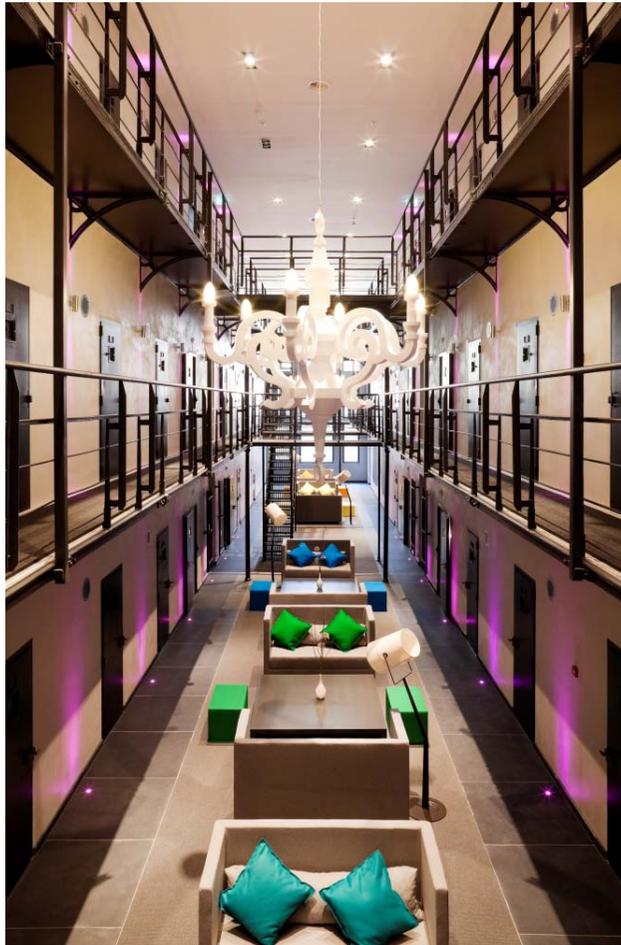


Former prison  
turned into a  
hotel





## A look inside





Office complex *now* schoolcampus with 936 flats





## Office building in Amsterdam *now* private sector apartments





**More info?** [www.investingindutchrealestate.nl](http://www.investingindutchrealestate.nl)





Aan Minister Blok  
Van

BZK/DCB/COM/WPO

Contactpersoon

[REDACTED]

T C [REDACTED]

Datum

5 juni 2015

Kenmerk

# nota

werkbezoek Denemarken

## Aanleiding/probleemstelling

Vorig jaar juni heeft u gesproken op een energiesymposium op de Deense ambassade. U heeft daar met diverse ondernemers gesproken met betrekking tot energiebesparing. Naar aanleiding van dit symposium bent u uitgenodigd om een werkbezoek te brengen aan een van de projecten. De keus is gevallen op Green Lighthouse in Kopenhagen. Met DGWB is gekeken welke onderwerpen nog meer in Kopenhagen bezocht kunnen worden.

## Advies/actie

Kennismemen van het dossier

## Betrokken BZK onderdelen

DGWB, COM

## Toelichting

Op Kopenhagen airport wordt u ontvangen door ambassadeur Eddy Middeldorp. Woensdag 10 juni wordt het werkbezoek begeleid door [REDACTED], beleidsmedewerker van de Nederlandse ambassade.

U wordt tijdens het werkbezoek bijgestaan door

- [REDACTED], coördinerend beleidsmedewerker wonen en bouwen;
- [REDACTED], beleidsmedewerker energiebesparing gebouwde omgeving en
- [REDACTED]

Het werkbezoek gaat in op energiebesparing in de gebouwde omgeving (Green Lighthouse), een andere manier van beleidsmaken (mindlab), transformatie en stedelijke vernieuwing (By & Havn en Superkilen).

In het dossier treft u per onderwerp informatie aan over de bedrijven en projecten. Daarnaast hebben we ook een aantal suggesties voor vragen toegevoegd die u aan de aanwezigen kunt stellen.

De lunch op de residentie van ambassadeur Eddy Middeldorp en [REDACTED] is informeel. Hiervoor treft u geen stukken aan in het dossier. De ambassade heeft aangegeven dat de ambassadeur u zal bijpraten over diverse Deense ontwikkelingen. U kunt de ambassadeur hartelijk danken voor de hulp bij de voorbereiding van dit werkbezoek.

Politieke context

-

**Datum**

5 juni 2015

**Kenmerk**

Communicatie

Er is geen pers uitgenodigd voor dit werkbezoek.

Neprom en G32 gaan van 24 tot 26 juni studiereis naar Kopenhagen. U was voor deze reis uitgenodigd, maar u bent niet ingegaan op deze uitnodiging. Mark Frequin neemt wel deel aan deze studiereis. Een aantal onderwerpen overlappen met uw werkbezoek. Er zal een korte (foto)impressie van uw werkbezoek worden opgenomen in het programmaboekje voor Neprom en G32.

**Visit to Denmark by the  
Minister for Housing and the Central Government Sector  
of the Netherlands, Stef Blok  
9 – 10 June 2015**

Delegation:

Mr Stef Blok, Minister for Housing and the Central Government Sector

██████████, Policy officer energy in the housing area

██████████, Policy coordinator housing and building sector

██████████, spokesperson

The delegation will stay at Hotel Bella Sky, Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S.

**Tuesday 9 June 2015**

|       |  |             |
|-------|--|-------------|
| 20.20 | Departure Schiphol Airport, SK 554   |             |
| 21.40 | Arrival Copenhagen Airport<br>Pick-up at the gate by Ambassador Mr. Eddy Middeldorp        |             |
|       | Transfer to Hotel and check-in.<br>Hotel Bella Sky, Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S. | Embassy car |

**Wednesday, 10 June 2015**

|       |  |             |
|-------|--|-------------|
|       | Check out of hotel   |             |
| 8.10  | Departure from hotel   | Embassy car |
| 8.30  | <b>MINDLAB</b><br>Frederiksholms Kanal 30, 1220 Copenhagen K.<br>██████████, former director of Mindlab (2007 – 2014), now director of Danish Design Center  |             |
| 10.00 | Transfer   | Embassy car |
| 10.30 | <b>BY &amp; HAVN</b> / CPH City & Port Development;<br>Nordre Toldbod 7, 1013 Copenhagen<br>Boat cruise in the Northern Harbour with ██████████, CEO of By & Havn (former mayor of Copenhagen 1989 – 2004) |             |
| 12.00 | Transfer   | Embassy car |
| 12.15 | <b>LUNCH AT THE RESIDENCE</b> of Ambassador Middeldorp and ██████████<br>██████████  |             |
| 14.00 | Transfer   | Embassy car |
| 14.30 | <b>GREEN LIGHTHOUSE</b><br>Tagensvej 16 A, 2200 Copenhagen N.<br><br>Welcome by at the ground floor: Presentation of representatives from Danish Building and Property Agency, VELUX, COWI and UCPH.       |             |
| 1435  | Guided tour: presentation of the principles and features of the building: Focus architecture and functionality, energy concept and the role of users in daily use of the building.                         |             |
| 1450  | Roundtable including presentation at 2 <sup>nd</sup> floor meeting room: The minister, representatives from staff and users at UCPH, VELUX, COWI and Danish  |             |

|       |   |             |
|-------|---|-------------|
|       | <p>Building and Property Agency. Theme: Green Lighthouse: Learnings from users: behavior and needs.</p> <p>Present:</p> <p><i>Green Lighthouse users:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [REDACTED], stud. scient, geography and geoinformatics (bsc) at SCIENCE,</li> <li>• [REDACTED], head of Secretariat, Student union at the faculty of SCIENCE</li> <li>• [REDACTED], Former director of CIEL (Copenhagen Innovation and Entrepreneurship Lab) and previous user of Green LighthouseSenior</li> <li>• Senior Advisor [REDACTED], Rector's Office</li> </ul> <p><i>Partners:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [REDACTED], Programme Director, Sustainable Living in Buildings, VELUX A/S</li> <li>• [REDACTED], Head of Public Affairs, VELUX Netherlands, VELUX A/S</li> <li>• [REDACTED], Architect, m.a.a., Client Consultant, COWI A/S</li> <li>• [REDACTED], Technical consultant, Planning &amp; Energy, The Danish Building and Property Agency</li> </ul> |             |
| 15.45 | Transfer  | Embassy car |
| 16.00 | Visit to the urban park <b>SUPERKILEN</b><br>Guided tour by [REDACTED] of the artists' group Superflex, developer of the concept for Superkilen.  |             |
| 17.00 | Transfer  | Embassy car |
| 18.00 | Dinner at the airport (no reservation made)   |             |
| 20.45 | Departure SK 549 for Amsterdam  |             |

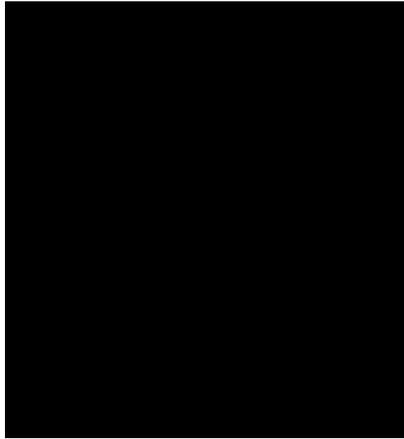
Telefoon Ambassade:

GSM [REDACTED]

Dienstdoende Ambassadeambtenaar: [REDACTED]

SAS Customer Service

Curriculum Vitae ambassadeur Mr. Eduard Johannes Maria Middeldorp



[Redacted text block containing multiple lines of information, possibly a list of dates and names, all obscured by black bars.]

[Redacted text block at the bottom of the page, likely a signature or contact information, obscured by a black bar.]

## Kopenhagen en Amsterdam vergeleken

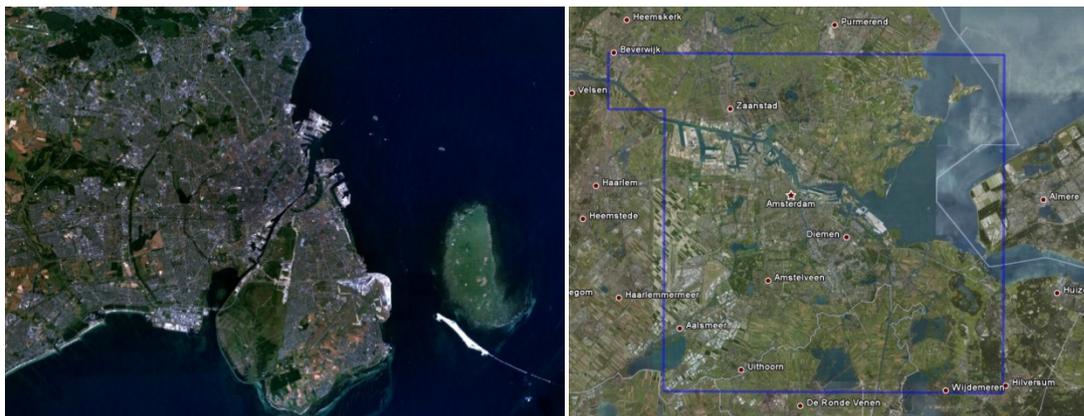
Op een aantal fronten zijn Amsterdam en Kopenhagen vergelijkbare Europese hoofdsteden.

Het inwoneraantal van gemeente Amsterdam ligt hoger (ruim 820.000) dan dat van gemeente Kopenhagen (circa 550.000). Gemeente Kopenhagen omvat sinds de hervorming in 2006/2008 tien districten ('bydele': vergelijk: stadsdelen). Frederiksberg is een zelfstandige bestuurlijke enclave. Een vergelijking van de omvang van het verstedelijkte gebied (regio) is een heikel punt. De inhoudelijke definities verschillen en de bestuurlijke begrenzings/samenwerking is gewijzigd. De complete Oresund Regio (incl Zweedse deel) telt circa 3,8 miljoen inwoners.

|  |  |
|--|--|
| Gemeente Amsterdam:<br>820.000 inwoners                              | gemeente Kopenhagen:<br>548.443 inwoners (2011)  |
| Stadsregio Amsterdam met 16 gemeenten:<br>circa 1,3 miljoen inwoners | Agglomeratie (gemeente Kopenhagen,<br>Frederiksberg, Dragor, Tarnby): 704.000  |
| Metropoolregio Amsterdam: circa 2,3 miljoen<br>inwoners              | verstedelijkte gebied <i>Hovedstadsområdet</i> :<br>1,23 miljoen inwoners<br>(nb bestuurlijke hervorming 2007)<br><br>Region Hovedstaden 1,749,405<br><br>Groot-Kopenhagen Metropol: 1,967,727<br>inwoners |
| Nederland: bijna 17 miljoen  | Denemarken: 5,6 miljoen  |

Sinds 2000 is er met de brug over de Oresund een rechtstreekse verbinding tussen Kopenhagen en Malmö in Zweden (circa 44 km van centrum tot centrum: elke 20 minuten 34 minuten per trein; autoverbinding centrum-centrum circa 47 minuten). De verbinding (overigens brug en tunnel) is circa 18 km lang.

Ter vergelijking: de huidige verbinding tussen Amsterdam en Almere over de Hollandse Brug tussen de beide centra is circa 34 km (35 minuten met auto en elke 30 minuten 21 minuten per trein). De constellatie in Scandinavië is natuurlijk geheel anders dan de Nederlandse: twee naties, twee talen, twee munten, et cetera.



Beide steden beschikken over een luchthaven met internationale verbindingen. De luchthaven van Kopenhagen, Kastrup, staat in de internationale rankings (aantallen passagiers) steeds tussen de 20<sup>ste</sup> en 25<sup>ste</sup> plaats. Luchthaven Schiphol dingt mee om de eerste vijf plekken op diezelfde lijsten.

Beide steden kennen een (tamelijk sterke) bevolkingsgroei.

Daarbij spelen soortgelijke dilemma's met de ruimtevraag rond de haven, de luchthaven en het landschap/de natuur.<sup>1</sup> Beide steden transformeren actief de oude havenfronten. De nieuwe wijk in Sydhavn/Sluseholmen is geïnspireerd op Javaeiland. Wij bezoeken Nordhavn. In de wijken rond het centrum is sprake van vernieuwing en een zich wijzigende bevolkingssamenstelling/gentrification die soms met spanningen gepaard kan gaan. Wij bezoeken de wijk Nørrebro.

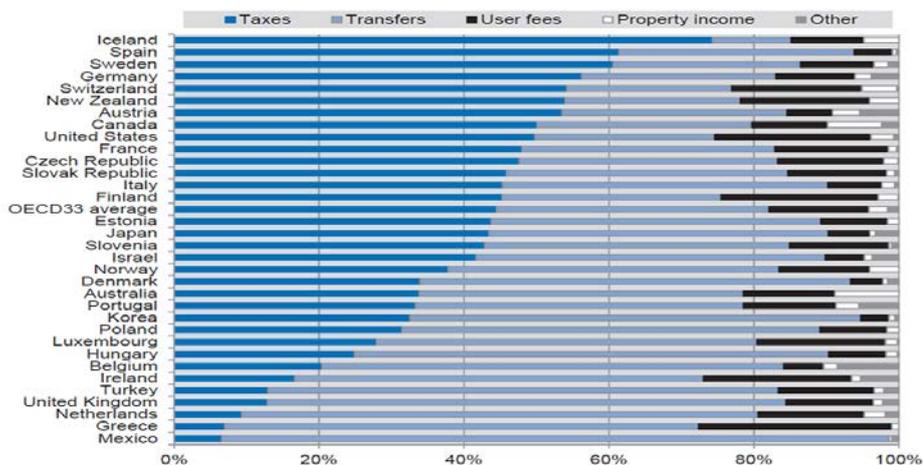


Politiek-bestuurlijk wordt Kopenhagen traditioneel gedomineerd door de sociaal democraten. Wij ontmoeten ██████████, die in de periode 1989 tot 2004 burgemeester was.

Als wethouder van Amsterdam placht Maarten van Poelgeest te vertellen, dat het eigen belastinggebied in Kopenhagen vier keer groter was dan in Amsterdam. Een ongelijke strijd in de internationale concurrentiepositie, was de boodschap.

De onderstaande figuur met cijfers van de OECD tonen dat het lokale belastinggebied in Denemarken inderdaad veel groter is dan in Nederland en dat Denemarken absoluut geen uitschieter is. Andere inkomsten dan belastingen en geld van het Rijk zijn in Nederland weer aanzienlijk hoger (Eigen middelen, rechten en heffingen en leges etc). Dat nuanceert het beeld van vier keer zo veel wel enigszins. Of de wijze van financiering gevolgen heeft voor de internationale concurrentie positie hangt van meer zaken af. Wat is het takenpakket en wat is de absolute omvang van de middelen ....

Figure 3.9. Categories of subnational government revenue, 2012



Het eigen woningbezit in Nederland en Denemarken is vergelijkbaar rond de 50%: het aandeel sociale huur is in Denemarken aanmerkelijk lager dan in Nederland (cijfers voor Kopenhagen heb ik helaas niet gevonden). Wij zijn benieuwd naar de vraag wie de initiatiefnemers en de financiers zijn

<sup>1</sup> Bijgevoegd artikel Plan Amsterdam 02-2015: The Compact City: Growth and Densification; vergelijking van groeistrategieën van Amsterdam, Londen, Parijs, Kopenhagen, Toronto en San Francisco

van de grootschalige stadsuitbreidingen. In het Deense hypotheekmodel is de LTV maximaal 80%. Dat bemoeilijkt het toetreden voor starters en zzp-ers tot de koopwoningenmarkt. Deense hypotheekobligaties worden met hypotheekobligaties gedekt: voor beleggers lijkt dit een interessante optie naast het investeren in en exploiteren van huurwoningen.

nr 21

[REDACTED]

**Chief Executive at Danish Design Centre**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

**CEO By & Havn**

[Redacted]



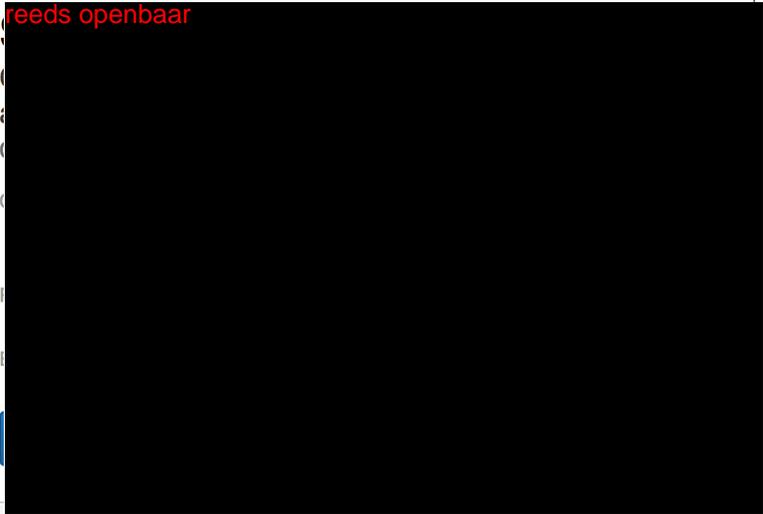
[Redacted]

[Redacted]

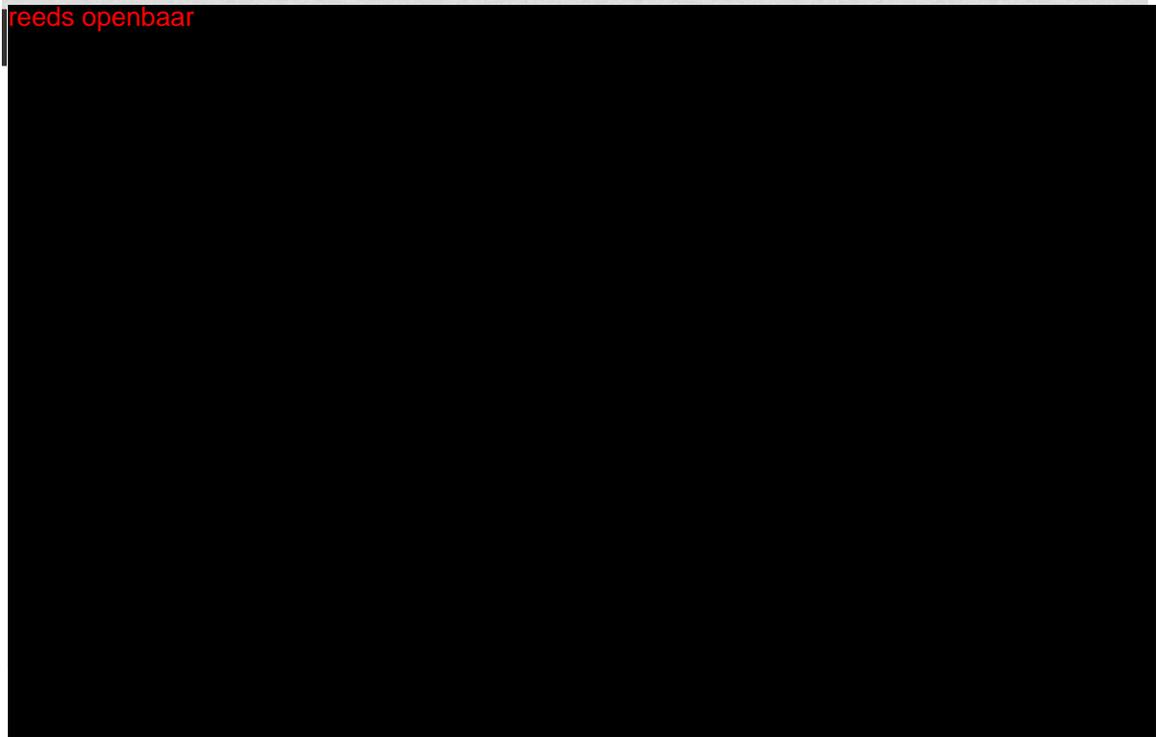
[Redacted]



**Geography student and geoinformatics (bsc) at SCIENCE**



☆ <https://dk.linkedin.com/in/soerenvilhelmsen>





**Head of Secretariat, Student union at the faculty of SCIENCE**

**Former director of CIEL (Copenhagen Innovation and Entrepreneurship Lab) and previous user of Green LighthouseSenior**

reeds openbaar



Contact Info



<https://dk.linkedin.com/in/mikkeltrym>

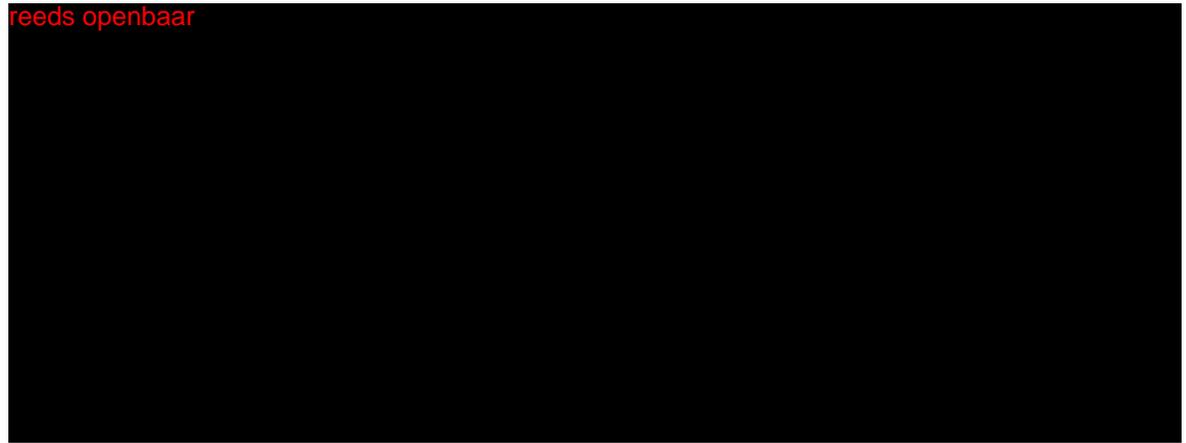
reeds openbaar



**Senior Advisor, Rector's Office**

**Programme Director, Sustainable Living in Buildings, VELUX A/S**

reeds openbaar

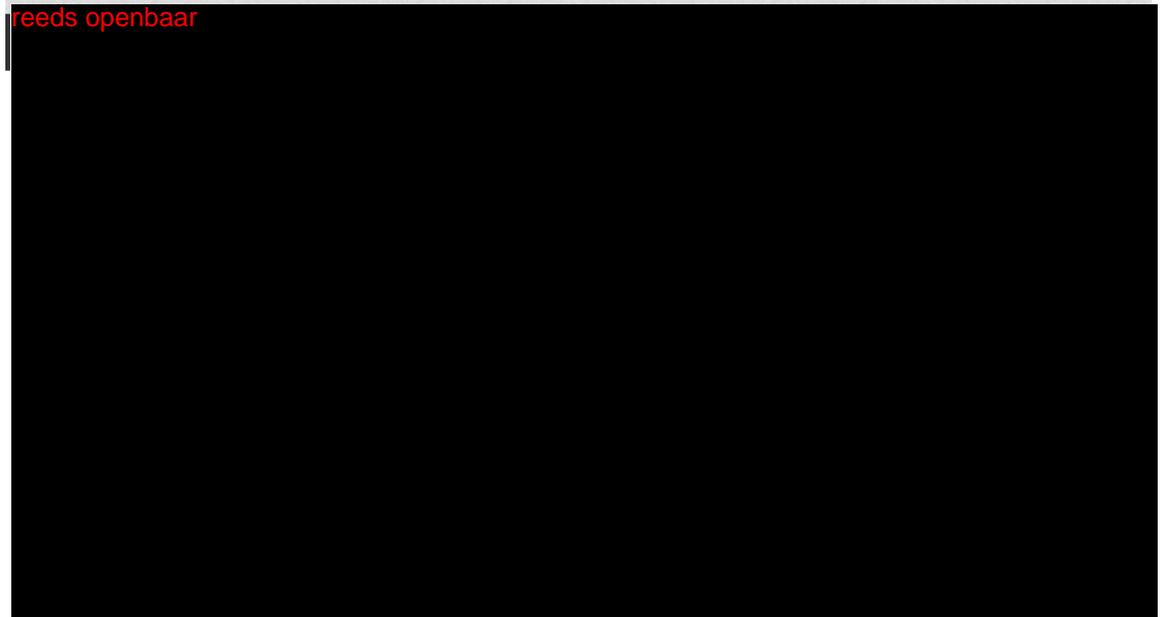


Contact Info



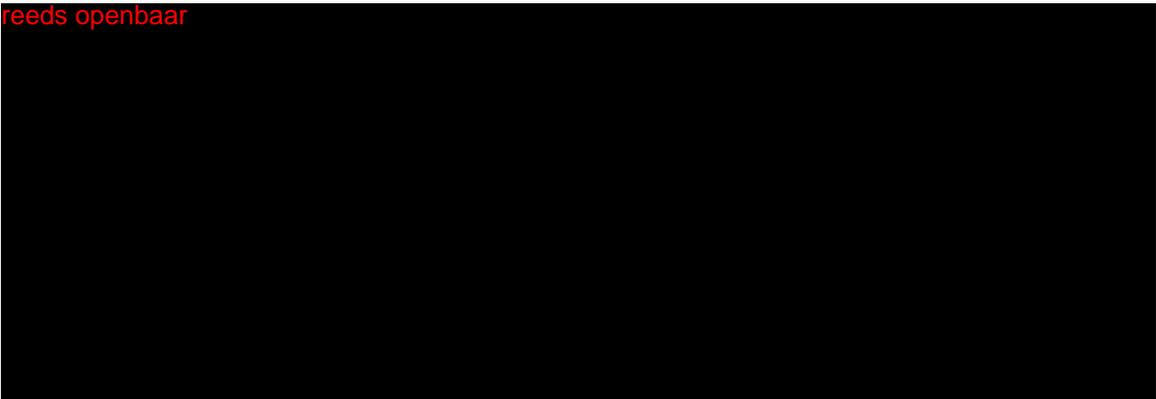
<https://dk.linkedin.com/in/lonefeifer>

reeds openbaar



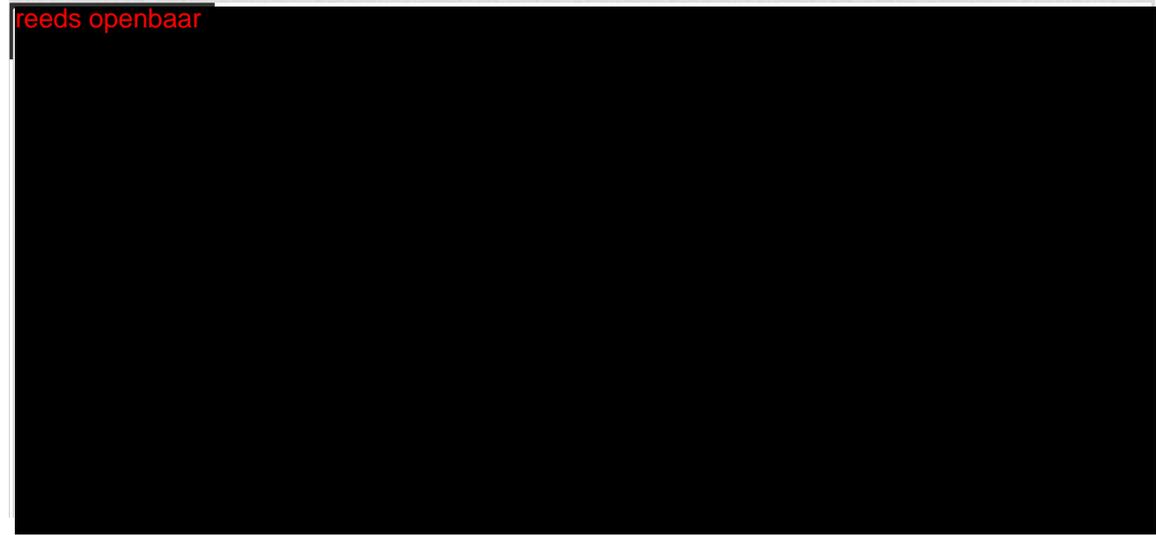
[Redacted]  
**Head of Public Affairs, VELUX Netherlands, VELUX A/S**

reeds openbaar



 <https://nl.linkedin.com/pub/marcel-vreeken/26/553/213>

reeds openbaar





**Architect, m.a.a., Client Consultant, COWI A/S**

**Technical consultant, Planning & Energy, The Danish Building and Property Agency**

reeds openbaar



 <https://dk.linkedin.com/pub/bjarne-dalgaard/58/b14/460>

**Founder Superflex in 1993. works & lives in Copenhagen.**

Superflex is a Danish artists' group founded in 1993 by . Superflex describe their projects as Tools, as proposals that invite people to participate in and communicate the development of experimental models that alter the economic production conditions. Often the projects are assisted by experts who bring in their special interest, these tools can then be further used and modified by their users.

**1** The London skyline is dominated by high rises. The Walkie Talkie (on the left) was alleged to reflect bundled rays of sunlight, melting the interior of a car parked below.  
Photo: Mariano Mantel@flickr

**2a-c** Local residents oppose the plans for re-development of the Royal Mail's Mount Pleasant complex in Clerkenwell, central London. An alternative plan for the Mount Pleasant site was proposed by Paul Murrain and Francis Terry of Create Streets. Although this plan offered more affordable homes built in a traditional style, it was rejected.  
Source: Cityscape (a), Create Streets (b,c)

# The Compact City: Growth and Densification

Errik Buursink e.buursink@amsterdam.nl

In all growing cities, increasing demand for space triggers social debate. Discussions about who the city is for really, and whether new housing can remain affordable for all income groups. The appearance of the city has also returned as a hotly debated issue. For the first time since the 1960's, tall high rises have sprung up in many cities. The question is whether this is desirable, and if so, how we can fit these tower blocks into the traditional European city with its streets, squares and mid-rise buildings. Meeting the sharply rising demand for residential and commercial space in urban environments has become a matter of very precise planning and building. What lessons can Amsterdam learn from the successes and the failures in London, Paris, Copenhagen, Toronto and San Francisco?

The construction challenges facing popular cities are huge. London aims to add 50 thousand homes to the existing housing stock every year; the ambition in Paris is even higher: 70 thousand homes. The city of the future is, more than anything else, a place of concentration. However, in recent years research on cities has shown that this concentration is very uneven. There are many cities which do not benefit from re-urbanization and within cities themselves there are huge differences in measured popularity between different areas. A clear trend is the convergence of people in and around the centres of big cities. To meet the sharply rising demand for residential and commercial space in the city, precise planning and building have become a necessity. London has chosen to reach for the skies, but protests against the hundreds of high-rise projects are growing. In Paris, planners are faced with the persistent popular concep-

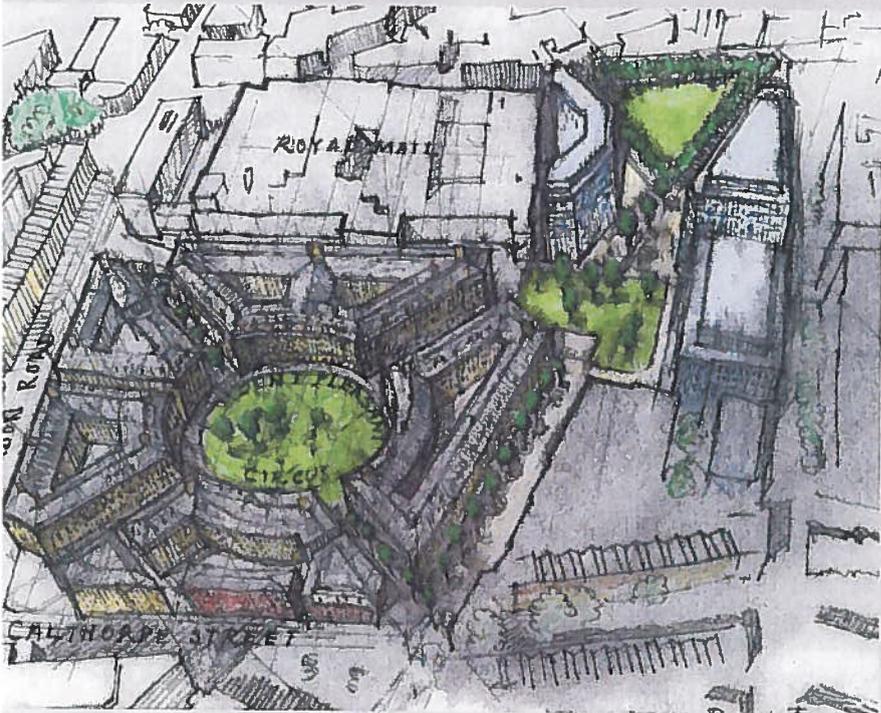
tion that the 'real' Paris is situated within the Route Périphérique, the Paris ring road – anyone working or living in the banlieues is not really part of the game. Copenhagen has been successful in creating pleasant and blossoming residential areas, but it has also had its share of failures. How much should cities aim to densify? This is a question which urban planners everywhere have to grapple with.

## London

London had a rude awakening last year, when The Guardian broke with the news that in the British capital no less than two hundred skyscrapers higher than twenty storeys were either under construction or in the process of being granted their planning permission. The artists' impressions of what London will soon look like, its skyline radically changed, caused major shock-



2a



2c

waves. Although high-rise building is not at all new to London, the clusters of high-rise behemoths now being erected are of a completely different scale than before. So, is the city heading in the right direction? It's a question which promises to be one of the key issues in the upcoming mayoral election of 2016.

**Extravagant investment properties**  
 The London debate on the housing crisis and the changing skyline of the city is a ferocious one. According to many, the future character of the city is at stake. The towers that are being built are more often than not nothing more than extravagant investment properties for rich foreigners. Most Londoners prefer to live in houses or low rise or middle rise apartments on normal streets anyway. This traditional type of urban fabric is just as suitable to realise high-density housing.

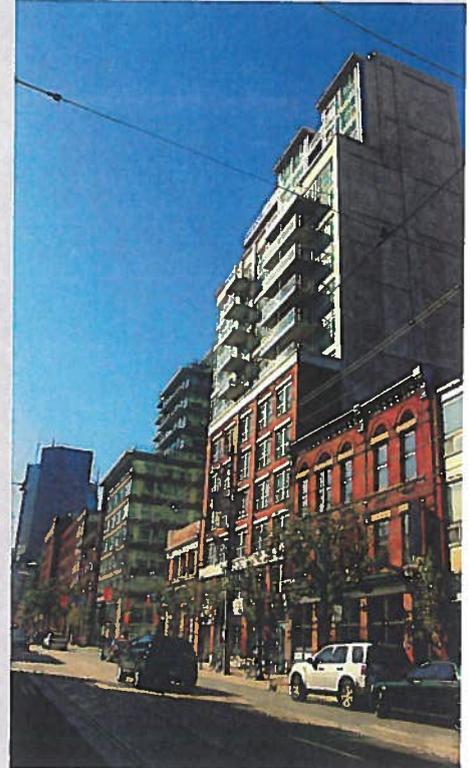
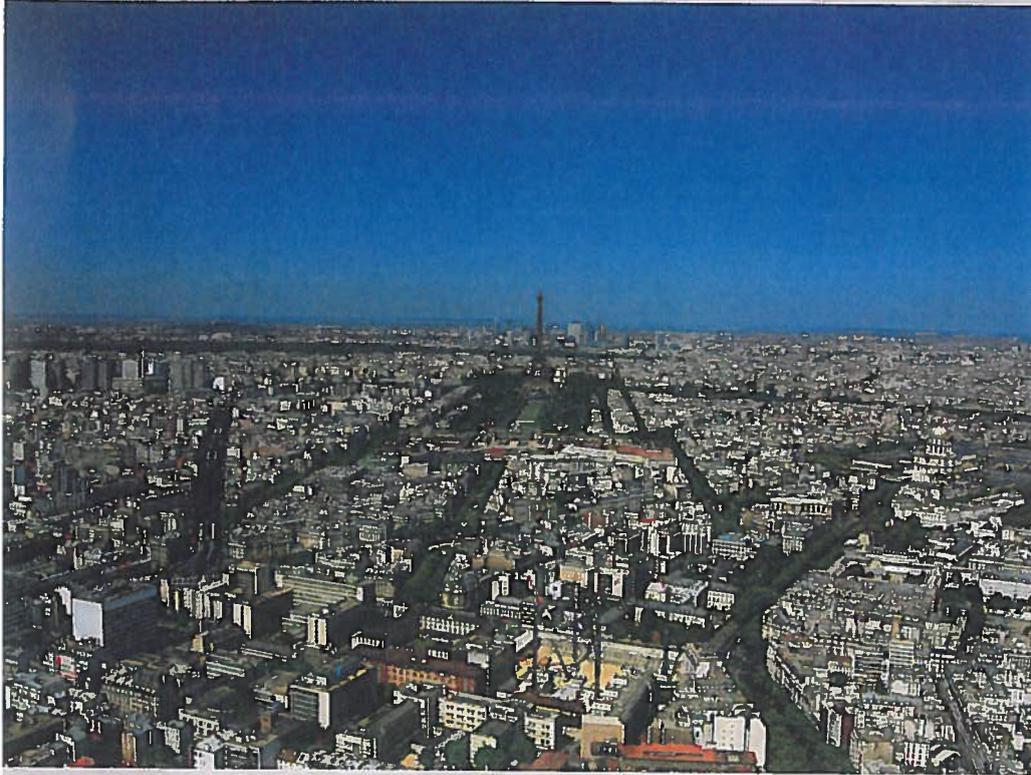
The architecture of towers such as The Shard, The Cheesegrater and The Walkie-Talkie has not been very popular with most London people. Many believe that they spoil the skyline and threaten the quality of life in the city. This certainly holds true for The Walkie-Talkie, a design by Rafael Viñoly. When still under construction, the bent glass curtain facade of the building reflected bundled rays of sunlight, melting the interior of a car parked below.

Whilst the apartments inside the new skyscrapers quickly pass into Saudi or Russian hands after completion, housing prices in other parts of the city also go sky high. Last winter, the dissatisfaction with soaring rents and the rapidly changing skyline of the city was targeted at the redevelopment of the Royal Mail Mount Pleasant complex in Clerkenwell, central London. Local communities were so disgruntled with

>

**3** A view from Tour Montparnasse: although there is very little space to densify within Paris' Péripherique, a number of urban re-development areas have been selected. In the coming years, thousands of new homes will be built there.  
Photo: Vincent Brassinne@flickr

**4** In Toronto, when adding high rise buildings, much attention is given to the relationship with the adjacent street.  
Source: wyllepoon@flickr



the plans, they drew up their own counterproposal: more, and also more affordable, housing, set in a traditional London crescent. Boris Johnson himself, however, decided despite fierce opposition that the original plans should be given a green light. The whole episode has done anything but restore Londoners' faith in their city's administration. Many believe the rights of the rich are paramount in their city and that it's high time for some sensible and responsible town planning.

### Paris

Since the Belle Epoque era, little seems to have changed in the French capital. People still pay over the top prices for their tiny rooms on the top floors of Paris' elegant apartment buildings. In the city centre, within the Route Péripherique, the population density is four times as high as that of Amsterdam within the A10 ring road, and there's very little space for further densification. However, seriously high-rise developments are not an option, as they have been emphatically off-limits

ever since the construction of the much hated Tour Montparnasse. Still, you're not really considered a Parisian if you live outside of the old city limits. This is even evident in Paris' public transport, with the métro (underground) ending just outside the Péripherique and the regional transport by RER servicing just a small part of the suburbs.

### Connectivity

It's no surprise that the presidential ambition to develop a 'Grand Paris' has one major focus: to enlarge connectivity within the Paris metropolitan area. Part of the project is the construction of 200 kilometres of new metro lines, mainly in the suburbs. The government also plans to build some 70 thousand new homes annually, 10 thousand of which are planned for the infill of urban areas within the Péripherique. Combined with the new public transport connections the new housing developments are seen as the single most important means to close the wide gap between central Paris and its suburbs.

According to Paris' mayor Anne Hidalgo, everyone, rich or poor, has the right to live in beautiful and lively surroundings. In order to enhance the quality of life in the districts within the Péripherique, car traffic will be restricted. The maximum speed will go down to 30 kilometres per hour in almost every part of the city. At the same time, access to the city must be improved by putting in new metro connections and promoting cycling and car pooling. With a 32 billion euro budget, the Grand Paris project means serious business. The construction of the metro lines is currently underway; how the new housing will take shape is as yet unclear.

## Toronto

Toronto is the principal urban centre in Canada. It's a metropolis which has for many years seen an increase of 30 thousand new residents each year. Having overtaken Chicago in population size, Toronto is now the fourth largest city in North-America. The pressure for new developments is especially high in and around the city centre. The head of Toronto's planning department, Jennifer Keesmaat, has called the number of planning applications and development plans "mind blowing" and "astronomical".

To streamline and properly govern growth, the city has developed a simple spatial strategy, which has been laid down in the Official Plan. The development plans focus on three different locations: downtown, along avenues and in and around local centres. The avenues, main roads which carry public transport, form a network of lively public spaces which connect the different parts of the city. Around the centres – busy public transport hubs – environments for living, working and leisure activities are developed, which are connected to the city by the avenues.

### Receding high-rise buildings

Focusing on these locations, Toronto has chosen to increase density within the existing city. High-rise buildings are very much part of these plans, but at the same time a lot of thought goes into the way they are fitted into the present city context, especially their relation with the adjacent streets. Toronto often makes use of receding high-rise building, with a relatively low facade facing directly into the street and the building rising up to the sky behind.

It's proved to be a successful spatial strategy. Between 2009 and 2014, Toronto built more than 70 thousand homes. 132,100 homes are now planned to be built in the next few years. As well as homes, the city has also created a lot of office and leisure space, especially downtown. As a result, the demand for public spaces and parks in the city centre is growing. This has sparked a debate between supporters of good car access and – mostly – city centre residents, who want to have better quality public spaces and more room and facilities for cycling. Toronto's controversial mayor Rob Ford, who is especially popular in the suburbs, has emerged as a fierce champion of the car. The debate has given the growing social divide between the dynamic city centre and the suburbs a spatial-political dimension.

## Copenhagen

As in the Netherlands, the crisis in Denmark has not yet abated. Nevertheless, Copenhagen has been growing for years by an average of ten thousand inhabitants each year. Similar to Amsterdam, housing prices in the popular areas in and around the city centre have risen beyond the levels of 2008, whereas further away from the centre prices are lagging. Which goes to prove that we're living in an increasingly spiky world; even within cities differences can be enormous.

The Danish tradition in urban planning has been strongly influenced by state controlled social housing, which does not always mix well with ambitions towards more concentration and diversity. The aim to provide air, light and communal space is deeply rooted in the DNA of Danish city planning. In Copenhagen, planners are still proud of their 'thinning out' of the nineteenth century districts, which in effect meant demolishing the built up inner courtyards of Berlin-type city blocks and re-designing them as collective gardens.

### Aesthetic exercise

Copenhagen aims to have built 45 thousand new homes by 2025, mostly in the development areas around the harbour basins. This is where the new neighbourhood of Sluseholmen is being erected, designed by the Dutch architect Sjoerd Soeters. In Sluseholmen, as well as in the newly developed city area of Ørestad, the architects have tried to emulate the spatial qualities of the historic city centre, creating a modern equivalent.

>



a

6b

However, it has been a predominantly aesthetic exercise. The new developments are no match for the bustle and economic dynamism of the recently revived nineteenth century districts of Vesterbro and Nørrebro.

The reason is twofold. Firstly, these urban areas are not really part of the city. The existing networks of lively city streets do not organically continue into these areas. Secondly, the urban structure is large scale and not very flexible. The new developments are basically static

'superblocks' built on semi-sunken parking garages. Being architecturally disguised as vertically segmented city blocks does little to put a positive take on this. What Copenhagen has been successful at is its public space strategy. Based on the ideas of the Danish architect Jan Gehl, the city has targeted its efforts at creating a lively and spacious city by giving more room to cyclists and pedestrians and making the city less dependent on car traffic. In order to facilitate this change, two new underground lines are under construction.

The city expansion of Ørestad in Copenhagen offers plenty of space and green, but in terms of liveliness and a dynamic economy it's no match for the Kopenhagen's city centre.  
Photo: Lindsay Bayley@flickr

Øa-D Designed by the Dutch architect Sjoerd Soeters, the new district of Sluseholmen emerges around Copenhagen's old harbour basins. The vertically segmented city blocks are designed to give the impression of individual parcelling, similar to the street fronts in the old city centre.  
Photo: Payton Chung@flickr (a) Map: Sjoerd Soeters (b)

## San Francisco

In recent years, San Francisco has benefited from its favourable location in the vicinity of Silicon Valley. The technology sector is displaying a strong trend to move into urban environments. Many start-ups, but also some established companies such as Twitter and Uber, operate from the city centre. In addition, many employees from Silicon Valley-based companies like Google and Facebook choose to live in the city and commute every day, using company shuttles. Many people blame the tech sector and their employees for the exorbitant rise in rents in San Francisco. A two bedroom flat in the city centre averaged around 1800 dollars in 2009, but prices have rocketed to 5 thousand dollars a month and are still rising.

The main difference between San Francisco and other tech cities, such as Seattle and Austin, is the lack of new housing. One of the reasons for this has been the policy to retain the historical character of the city, making it difficult to densify the city with high-rise building. Another reason is the reluctance of the surrounding municipalities to play their part in addressing the housing demand in the Bay Area. In the meantime the city is growing by ten thousand people a year. There is a commitment in San Francisco to building 30 thousand new homes by 2020 to facilitate the influx of newcomers.

### Public Golf Courses

As the city is bordered by water to the west, east and north, the question is where all this new housing is going to be built. A large part of the city is taken up by low-rise terraces, so one would think densification is a real option. However, many of these terraces are listed and protected because of their historical value. In a letter to one of the city's newspapers, a San Francisco resident proposed to develop the public golf courses in the city. These cover an area of more than 12 square kilometres, enough space to build 160 thousand new homes. This is an option comparable to developing Amsterdam's allotment gardens for homes. But how far should a city go to in its desire to densify? How can one judge what is the right function for each area? San Francisco is heading towards a population of one million by 2040. It's essential that the city has a clear vision to properly manage that growth if it is to retain its appeal.

## Growing pains

If there's one lesson to be learned from the experiences of other cities, it's that growth hurts. However, the fact remains that growth is necessary. Inadequate use of land in cities is costing society a huge amount of money. Research into the development of the San Francisco area found that the labour market could be five times as big if building restrictions were more relaxed. At the same time, it's possible to grow in a smart way, densifying without tarnishing the city's cultural and historical heritage or the quality of life. Again, a clear vision on how this densification should take shape is essential.

In Amsterdam, a lively debate on the increasing crowding in the city has been going on for quite a while. How do we retain a good balance in the city, between lively and quiet, rich and poor, expensive and cheap, gentrified and gritty? Another debate, on the visual aspect of Amsterdam's growth, has yet to start. Densification and dense building development have a lot to offer to Amsterdam. The Toronto example shows that high-rise building and quality of life can be perfectly compatible. What would a densification strategy in Amsterdam look like? Examples from other cities show that lively public spaces and a dynamic economy are not a given. So, how can we create the spatial conditions for modern urbanity? Just as in the late nineteenth century, in the 1920's and the 1950's, this is the serious planning challenge we're faced with. ■