



Nederlandse Ambassade in Japan
T.a.v. dhr. Jacobi
3-6-3 Shibakoen
Minato-ku Tokio 105-0011
Japan

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Contactpersoon

Kenmerk
2016-0000753409
Uw kenmerk

Datum **14 DEC 2016**
Betreft Bezoek aan Japan voor investeringen in de Nederlandse
woningmarkt

Geachte heer Jacobi, beste Aart,

Op dinsdag 15 en woensdag 16 november heeft u mij en de andere leden van de delegatie ontvangen in Tokio. Ik kijk terug op een geslaagd bezoek en heb de indruk dat wij diverse potentiële investeerders enthousiast hebben gemaakt voor de Nederlandse woningmarkt. De eerste verzoeken om nader overleg met de marktpartijen zijn al binnen.

Via deze weg wil ik u, [redacted] en uw medewerkers hartelijk danken voor uw gastvrijheid, het organiseren van de gesprekken met de investeerders. Het eten bij een izakaya was een bijzondere afsluiting van mijn bezoek aan Tokio, die ik zeer gewaardeerd heb.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

[redacted]
drs. S.A. Blok
[redacted]

Contactpersoon

Kenmerk
2016-0000753810

Geachte heer Embrechts, beste Lody,

Op woensdag 16 en donderdag 17 november heeft u mij en de andere leden van de delegatie ontvangen in Seoul. Ik kijk terug op een geslaagd bezoek en heb de indruk dat wij diverse potentiële investeerders enthousiast hebben gemaakt voor de Nederlandse woningmarkt. De eerste verzoeken om nader overleg met de marktpartijen zijn al binnen.

Via deze weg wil ik u, [REDACTED], en uw medewerkers hartelijk danken voor uw gastvrijheid en het organiseren van de gesprekken met de investeerders. De wandeling 's avonds door Seoul vormde een bijzondere afsluiting van mijn bezoek, die ik zeer gewaardeerd heb.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok



Nederlandse Ambassade in Singapore en Brunei
T.a.v. dhr. Werner
541 Orchard Road #13-01
238881 Singapore
Singapore

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Contactpersoon

Kenmerk
2016-0000753302
Uw kenmerk

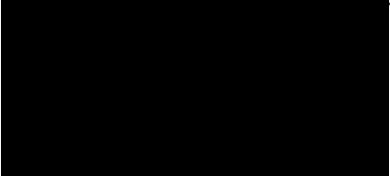
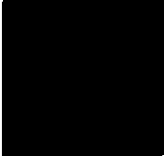
Datum **14 DEC 2016**
Betreft Bezoek aan Singapore voor investeringen in de Nederlandse
woningmarkt

Geachte heer Werner, beste Jaap,

Op zondag 13 en maandag 14 november heeft u mij en de andere leden van de delegatie ontvangen in Singapore. Ik kijk terug op een geslaagd bezoek en heb de indruk dat wij diverse potentiële investeerders enthousiast hebben gemaakt voor de Nederlandse woningmarkt. De eerste verzoeken om nader overleg met de marktpartijen zijn al binnen.

Via deze weg wil ik u en uw medewerkers hartelijk danken voor uw gastvrijheid en het organiseren van de gesprekken met de investeerders. De barbecue op zondagavond heb ik zeer gewaardeerd. Voor deze bijzondere start van mijn bezoek aan Azië wil ik u en uw vrouw bedanken.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,


drs. S.A. Blok




Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Nomura Real Estate Development
[redacted]
1-26-2 Nishi-shinjuku, Shinjuku-ku
163-0566 Tokyo
Japan

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Contactpersoon

Kenmerk
2016-0000763071

Uw kenmerk

Date **14 DEC 2016**
Regarding Meeting about the Dutch housing market

Dear [redacted]

Thank you very much for the warm welcome you and your colleagues extended to me and the other members of the delegation from the Netherlands on 16 November 2016. It was a pleasure to give you an introduction into the Dutch economy and more specifically the Dutch housing market. I appreciate your sincere interest in our housing market, which was reflected in the questions you posed on the fundamentals of the residential market. Hopefully, this meeting provided you with a better understanding of the Dutch housing market and the current investment opportunities and will lead to a follow-up in the near future.

Please do not hesitate to contact any member of the delegation in case you have further questions, would like to receive more information about the Dutch housing market or further discuss potential investment opportunities.

The Minister for Housing and the Central Government Sector,

[redacted]
[redacted]
drs. S.A. Blok

NPS Gangnam Bldg, 128, Dosandaero
238891 Seoul
Korea

Kenmerk
2016-0000763491
Uw kenmerk

14 DEC 2016

Thank you very much for the warm welcome you and your colleagues extended to me and the other members of the delegation from the Netherlands on 17 November 2016. It was a pleasure to give you an introduction into the Dutch economy and more specifically the Dutch housing market. I appreciate your sincere interest in our housing market, which was reflected in the questions you posed on the fundamentals of the residential market and the impact of recent political events. Hopefully, this meeting provided you with a better understanding of the Dutch housing market and the current investment opportunities and will lead to a follow-up in the near future.

Please do not hesitate to contact any member of the delegation in case you have further questions, would like to receive more information about the Dutch housing market or further discuss potential investment opportunities.

The Minister for Housing and the Central Government Sector,

drs. S.A. Blok

Samsung Life Seocho Tower, 4, Seocho-daero 74-gil
06620 Seocho-gu, Seoul
Korea

Contactpersoon

Date **14 DEC 2016**
Regarding Meeting about the Dutch housing market

Dear

Thank you very much for the warm welcome you and your colleagues extended to me and the other members of the delegation from the Netherlands on 14 November 2016. It was a pleasure to give you an introduction into the Dutch economy and more specifically the Dutch housing market. I appreciate your sincere interest in our housing market, which was reflected in the questions you posed on the fundamentals of the residential market and the issue of raising rents in the rental market. Hopefully, this meeting provided you with a better understanding of the Dutch housing market and the current investment opportunities and will lead to a follow-up in the near future.

Please do not hesitate to contact any member of the delegation in case you have further questions, would like to receive more information about the Dutch housing market or further discuss potential investment opportunities.

The Minister for Housing and the Central Government Sector,

drs. S.A. Blok

Contactpersoon

Pagina 1 van 1



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Temasek

60B Orchard Road, #06-18 Tower 2
238891 Singapore
Singapore

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Contactpersoon

Kenmerk
2016-0000755025

Uw kenmerk

Date

14 DEC 2016

Regarding Meeting about the Dutch housing market

Dear

Thank you very much for the warm welcome you and your colleagues extended to me and the other members of the delegation from the Netherlands on 14 November 2016. It was a pleasure to give you an introduction into the Dutch economy and more specifically the Dutch housing market. I appreciate your sincere interest in our housing market, which was reflected in the questions you posed on the fundamentals of the residential market and the impact of political events. Hopefully, this meeting provided you with a better understanding of the Dutch housing market and the current investment opportunities and will lead to a follow-up in the near future.

Please do not hesitate to contact any member of the delegation in case you have further questions, would like to receive more information about the Dutch housing market or further discuss potential investment opportunities.

The Minister for Housing and the Central Government Sector,

drs. S.A. Blok



Woonzorg Nederland

Postbus 339
1180AH Amstelveen
Nederland

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2016-0000649607

Uw kenmerk

Datum 19 oktober 2016
Betreft Brief werkbezoek Azië

Geachte [REDACTED]

In de week van 14 november gaat de minister van Wonen en Rijksdienst op werkbezoek naar Azië. Het doel van dit bezoek is om contacten te leggen met Aziatische investeerders in de Nederlandse woningmarkt.

Ik hecht er aan dat een aantal partijen mee gaan, die verschillende segmenten van de Nederlandse woningmarkt vertegenwoordigen. Woonzorg Nederland is een partij die bij uitstek het segment van wonen en zorg voor senioren en mensen met een beperking vertegenwoordigt.

Vanwege uw positie als bestuursvoorzitter zou ik het op prijs stellen als u namens Woonzorg Nederland mee zou gaan op dit bezoek van de minister.

[REDACTED]
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Ply. Directeur Woningmarkt

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 20 november 2016 15:24
[REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Azie-reis

- In ons reisgezelschap zaten [REDACTED] (voorzitter HPP en oud-voorzitter NEPROM, tevens Amvest), [REDACTED] (voorzitter IVBN, tevens Syntrus Achmea), Kempen&Co. ING leverde lokale deelnemers.
- Circa 20 gesprekken met zeer grote beleggers in Singapore, Hong Kong, Tokyo en Seoul. Zij investeren jaarlijks elk honderden miljarden. 11.1 [REDACTED] edereen had veel huiswerk gedaan). De eerste verzoeken om nader overleg met Amvest, Achmea, Kempen dan wel ING zijn al binnen. Het doel van de reis lijkt me wel bereikt: confirmation dat de Nederlandse overheid investeringen toejuicht en het leggen van contacten met Nederlandse intermediairs.
- Deze beleggers hebben een eigen denkkader. Cruciaal voor woningen is de BAR (bruto aanvangsrendement) en inflatiehedge in de kasstroom. Bij hypotheek gaat het om het rendement boven staatsobligaties. Marktwaaarde (zoals WOZ) is geen enkele maal genoemd. Randvoorwaardelijk zijn begrippen als liquiditeit (verkoopbaarheid), schaal (minstens 75 - 100 miljoen per transactie) en rating (AAA). Als het gedetailleerder wordt gaat het over de (fonds)constructie in samenwerking met een lokale partij, taxes & fees, en het afdekken van het valutarisico. 10. 1.c
- Er was heel wat belangstelling van de lokale media. De minister heeft ondermeer een televisie-interview gegeven.
- Natuurlijk is ons ook de Nederlandse belangstelling voor de reis niet ontgaan: enerzijds de Kamervragen van Bashir en anderzijds de reacties van Nederlandse marktpartijen die van de vruchten willen plukken.
- Met de minister is gesproken over het vervolg:
 - * Bedankbrieven
 - * Organiseren van 'De Rode Loper', een samenwerking tussen HPP, Neprom, IVBN, Bouwend Nederland, het NFIA van EZ, en BZK om vragen van beleggers te beantwoorden en ook om door te verwijzen naar lokale Nederlandse partijen (hier ligt een relatie met de Overlegtafel).
 - * Over twee maanden gesprek van Blok met het reisgezelschap (inclusief ING) over de oogst op dat moment.
- 11.1 [REDACTED]
- De organisatie van de reis bleek feilloos te zijn. Met dank aan [REDACTED], de ambassades, Kempen&Co en ING. De placemat van [REDACTED] met alle relevante gegevens op 1A4 maakte furore (of moet ik 'ging viral' zeggen)!

11.1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

plv. directeur Directie Woningmarkt

.....

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Turfmarkt 147 | Den Haag Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

[REDACTED] www.rijksoverheid.nl; www.woningmarktbeleid.nl;

Management assistent: [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 26 november 2016 07:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: 20161125 Asia trip - Feedback (01)
Bijlagen: 20161125 Asia trip - Feedback (01).pdf

Beste [REDACTED],

Zoals besproken. Graag zien we de brief tegemoet.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Kempen & Co N.V.

[REDACTED]
Beethovenstraat 300 | 1077 WZ Amsterdam
P.O. Box 75666 | 1070 AR Amsterdam

No legal consequences can be derived from the contents of this e-mail neither is sender committed to these.
If you are not the intended recipient of this e-mail (or responsible for its delivery to such a recipient) please inform the sender and delete the message immediately.
This e-mail and files transmitted with it are confidential, may contain sensitive information and are intended for the addressee only.
Should you receive this e-mail by mistake, you are hereby notified that any disclosure, reproduction, distribution or use of this message is strictly prohibited.
The sender accepts no liability for any damage resulting from the unauthorised use and/or disclosure of the content of this e-mail.
Always scan attachments before opening them.



KEMPEN & CO

Merchant Bank

Date : November 25, 2016
From : [REDACTED]
To : Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Subject : Asia trip feedback

Kempen & Co N.V.
Telephone: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Singapore – 13 & 14 November 2016

Temasek

- [REDACTED] Head of Global Investments
- [REDACTED] Managing Director
- [REDACTED] Managing Director
- [REDACTED] Associate Director
- [REDACTED] Director

Temasek **10.1.c** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Minister Blok gave an overview of the Dutch economy and the Dutch residential market, with a focus on political reform influencing fundamentals. Temasek **10.1.c** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Where is growth coming from?
- What is driver of rental growth?
- What are limitations on supply?

Temasek **10.1.c** [REDACTED]
Again Temasek **10.1.c** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIC (formerly known as Government of Singapore Investment Corporation)

- [REDACTED] President of GIC
- [REDACTED] CIO GIC Real Estate

GIC 10.1.c [REDACTED]
[REDACTED] The company (Vivada) 10.1.c [REDACTED]
[REDACTED] GIC 10.1.c [REDACTED]
[REDACTED]
So GIC 10.1.c [REDACTED]
[REDACTED]

GIC has in-depth knowledge of the market, which resulted in a very interactive discussion with the Minister. 10
[REDACTED] 1.
[REDACTED] The main message from GIC 10.1.c [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Group lunch

Generic discussion on market and fundamentals. In addition, Trump as president elect of the United States of America and Brexit were extensively discussed.

Attendants (interest):

- First Sponsor: [REDACTED] Director (more deal flow in Dutch offices/residential)
- Agility Partners: [REDACTED] Director (conversion offices into housing/hotels in NL)
- Phillip Capital: [REDACTED] Co-Chief Investment Officer (would like to proceed discussions on European listed real estate and also on the Global Property Research index)
- OUE, [REDACTED] Executive Vice President (would like to discuss specific opportunities in Dutch residential space)
- AT Capital, [REDACTED] Director (has started a fund to invest in Dutch supermarkets/grocery stores, we will schedule meeting end of November to further discuss opportunities in NL)

Hong Kong – 14 & 15 November 2016

Asian Growth Properties (AGP)

- [REDACTED] Executive Director

10.1c

AGP, as many Asian companies, is family owned. 10.1c

[REDACTED] The objective for AGP 10.1c

Minister Blok gave a quick introduction, whilst [REDACTED] (CEO of Amvest) created a clear view on the market and potential opportunities. 10.1c

Questions on the opportunity:

- 10.1c

Cheung Kong Property Holdings (Cheung Kong)

- [REDACTED], Executive Committee Member & General Manager
- [REDACTED], Senior Manager

The company has a significant war chest available. The company sells £3bn annually of residential developments. 10.1c

Main topic for [REDACTED] is how to get invested in the Dutch residential real estate market? 10.1c

Anbang Insurance Group (Anbang)

- [REDACTED] Deputy Head of Investment, Global
- [REDACTED] Deputy Head of Investment, Europe
- [REDACTED], Senior Analyst

Anbang has a strong interest in Dutch market (they own Vivat and recently acquired the Blackstone office portfolio). Both mortgage as well direct real estate product were discussed in the meeting by the Minister. Vivat, the former SNS insurance arm **10.1.c** [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Anbang **10.1.c** [REDACTED]

[REDACTED]

Government Pension Investment Fund (GPIF)

- [illegible]

The team we met is most familiar with commercial mortgages, less so with residential mortgages. Questions they had regarding the Dutch market:

- Japan Post Bank (JP Bank)**

- JP Bank manages c€1.6tn in assets. The story is similar to [REDACTED]
[REDACTED] The team was well prepared and had translated the documentation we had already given them into Japanese. In the first part of 2017 they will launch their International investment strategy. They are therefore not yet in an investing mode but will be so in the near future.

10.1c



Sumitomo Mitsui Asset Management (Sumitomo)

- [REDACTED] Deputy President of Group, Member of the Board
- [REDACTED] General Manager Real Estate
- [REDACTED] Director Real Estate
- [REDACTED] Assistant VP Real Estate

Sumitomo, because of its investment in Dutch residential, had a very good understanding of the Dutch market. [REDACTED] put that into perspective of Japanese economy and demographics of deflation and declining population. [REDACTED] The conversation itself was more about understanding the Minister's view on the market and his forward view on regulation changes and impact of that, in a potentially populist driven environment. The Minister provided the necessary comfort that we, as a country, have to deal with housing shortage, more specifically in the rental segment as well as a non-functional cooperation sector.

Nomura Real Estate Group (Nomura)

- [REDACTED] President
- [REDACTED] Senior Portfolio Manager
- [REDACTED] Corporate Planning Department

Nomura is leading real estate platform in Japan and abroad (gateway for domestic investors leveraging on international expertise of Nomura). Nomura knows the Netherlands well. [REDACTED] The meeting was somewhat slower due to translation for the senior participants. [REDACTED]

Korea – 16 & 17 November 2016

National Pension Service (NPS)

- [REDACTED] Chief Investment Officer
- [REDACTED], Head of Global Real Estate
- [REDACTED], Head of Global Alternative Investment Division
- [REDACTED], Senior Portfolio Manager Global Real Estate Investment
- [REDACTED], Portfolio Manager Global Real Estate Investment

NPS has \$500bn asset under management, now 11%, another increase of 5% is expected. [REDACTED] Minister Blok provided a clear introduction on the fundamentals of the market. As indicated before, the rental housing market is not an institutional product in Korea, therefore, they required more insight in structure and dynamics. NPS already has residential exposure in Germany and UK. These have been successful deals for NPS [REDACTED]

[REDACTED]

KB Kookmin (KB) and Hyundai Asset Management (Hyundai)

- [REDACTED], Head of Investment Banking
- [REDACTED], Managing Director Real Estate
- [REDACTED], General Manager Structured Finance Department
- [REDACTED], Team Head Structured Finance
- [REDACTED], Managing Director Real Estate Investment Division

Mr. Blok gave a clear general introduction to the housing market. KB was more unfamiliar with the Dutch residential market than other parties we have met in Korea. [REDACTED]

10.1c10.1c10.1c

Samsung SRA Asset Management (Samsung)

- [REDACTED] CEO
- [REDACTED], Team Head Investments
- [REDACTED], Senior Managing Director Investment
- [REDACTED] Managing Director
- [REDACTED] Executive Director

Established four years ago, Samsung initiated multiple funds on behalf of Samsung Life, investing in domestic properties. Samsung owns 11 portfolios/assets in Korea and 11 assets/portfolios overseas. Out of \$2.5bn, \$1.5bn is invested abroad. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.1c10.1c10.1c10.1c

Korea Investment Corporation (KIC)

- [REDACTED] CEO
- [REDACTED], Head of Private Equity
- [REDACTED] Head of Strategy Management
- [REDACTED] Head of Investment Planning
- [REDACTED], Real Estate & Infrastructure

KIC was established 11 years [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In line with previous meetings, Mr. Blok provided a general introduction to Dutch economy and Dutch rental system. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In all fairness, KIC was still relatively unfamiliar with the Dutch residential real estate market [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 oktober 2018 14:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Singapore/reis Blok

Mail voor WOB-verzoek

[REDACTED]
Programma-Directeur Expertteam Woningbouw

E-Mail: [REDACTED]

M: [REDACTED]

Werkdagen: woe. do. vr.

Secretaresse: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

T: [REDACTED]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
Bezoekadres: Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 13:04
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Singapore/reis Blok

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 10:03
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] Embrechts, Lody
Onderwerp: Singapore/reis Blok

Dag Victor,

Hoop alles goed in Den Haag, zo na verkiezingen en in afwachting van een nieuwe coalitie. Spannend voor ons allemaal, maar we zijn, zoals altijd, geduldig!

Ik vroeg me af hoe jij/jullie inmiddels terugkijken op de Azie-trip van Minister Blok. Zijn er goede contacten gelegd die ook uitzicht bieden op samenwerkingen en transacties? Ik had gehoopt nog iets van

Kempen & Co te horen (die dat hier had toegezegd), maar dat is niet gebeurd. 10.1c

Wat artikel hieronder betreft: een van de Singaporese gesprekspartners van Minister Blok, het sovereign wealth fund GIC, is inmiddels flink in de studentenhuysvesting gaan investeren, vooral in de VS en het VK. Ik weet niet of Nederland ook tot de begunstigten behoort, maar zal dat bij gelegenheid nog navragen als daarvoor belangstelling is.

Ik hou me aanbevolen voor evt. feed back van jou of van Kempen, zodat we daar bij evt. toekomstig contact met partijen rekening kunnen houden.

Zoals ik al tijdens een van onze plezierige videoconferenties zei: de kracht van een zo'n trip zit 'm niet alleen in de trip zelf, maar in goede voorbereiding en de follow up. Of wachten we eerst of onze nieuwe regering het beleid van Minister Blok op dit onderdeel onverkort voortzet?

Met hartelijke groet,

Singapore

Singapore tops in 2016 cross-border student housing deals

Some US\$3.3b from the Republic makes its way into the sector, led by GIC

SINGAPORE was the largest cross-border investor in student housing assets globally in 2016, much of it fuelled by GIC's massive investment in the sector, which continues.

On Thursday, GIC announced a US\$1.6 billion purchase of student housing portfolios in the US with partners, beefing up its investment there to almost US\$3 billion in less than a year.

According to commercial real estate database Real Capital Analytics, some US\$3.3 billion from Singapore has made its way into student housing in 2016, exceeding all other countries by leaps and bounds, although that was partly due to the city-state's limited pool of domestic assets.

While the US invested only US\$538.7 million cross-border in student housing, its own domestic investments in the sector totalled US\$5.6 billion (versus nil in domestic investments for Singapore).

Besides GIC, corporates such as the Temasek-backed Mapletree Investments, Far East Orchard and Centurion have also been diversifying into this alternative real estate asset class.

Student housing is enjoying strong demand and supply fundamentals and steady rental growth at the moment due to a shortage of modern student housing stock.

There is not enough purpose-built student accommodation around, which is different from on-campus housing (which is usually poorer in quality), despite a growing demand for them in university towns as students begin to place more importance on their living experience abroad.

The sub-sector is also more defensive compared to other traditional real estate sub-sectors, with same-store revenue growth staying positive even in the global financial crisis. Student housing is also less leveraged on the economic cycle, unlike office, retail and industrial properties.

Compared to these latter sectors, they also enjoy larger spreads over long-term bond yields - at more than 300 basis points in the UK, the US and Germany, and about 400 basis points in Australia, based on Feb 17 bond yields.

Increasing institutional interest and ownership in the sector also help to support asset pricing and provide exit options over the longer term.

Globally, new investor types including private equity, Syariah-compliant financial institutions, pension funds and high net worth individuals have also entered the space.

Notable investors in student housing now include the Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), Abu Dhabi Investment Authority and Starwood Capital.

A further sign that the market segment is maturing is the emerging securitisation of student housing assets.

According to Global Property Research, there are six student housing real estate investment trusts (Reits) globally - three in the US (American Campus Communities, Education Realty Trust and Equity LifeStyle Properties), and three in London (Empiric Student Property, GCP Student Living and The Unite Group).

Peter Verwer, CEO of Asia Pacific Real Estate Association (APREA), said he would not be surprised to see student housing Reits listed in Singapore soon. "Singapore's Reit market is also forward-looking. We already have healthcare Reits and data centre Reits."

But what is driving Singapore companies' interest in what had for the past few decades largely been a quiet sector quite devoid of commercial operators and market transactions? Those with student housing exposure cite the need to diversify their portfolios by pushing new frontiers.

Lui Chong Chee, group CEO and managing director of Far East Orchard, said: "Student accommodation is a resilient asset class with counter-cyclical fundamentals, which fits well with our strategy of enhancing recurring income streams."

Far East Orchard has two assets in the UK and is developing three more. Mr Lui added that the company had moved into the market in 2015 to expand its property development portfolio beyond the Asia-Pacific into Europe.

A GIC spokesman said that from a total portfolio perspective, student housing provides diversification benefits from the other traditional property sectors as it is less volatile and less dependent on the economic cycle. "We saw an opportunity to reap the early mover advantage into a sector which offers attractive yields and risk-adjusted returns with potential institutionalisation of the sector."

Andy Tan-Chye Guan, chairman of APREA Singapore, added that the investment universe of institutional real estate investment has been steadily expanding and will continue to broaden. The inclusion of student housing as an investable asset class is but a natural evolution.

"As traditional asset types like office and retail property mature, more investors participate and drive prices to record highs and yields plummet. This is made worse by the ultra-low interest rate environment. As a result, investors need to be constantly on the hunt for emerging sectors like student housing to achieve superior risk adjusted returns.

"Not so long ago, even hospitality and industrial property were not considered mainstream and were too exotic or raw. Today, they are common terms in the real estate investment lexicon which also includes healthcare, data centres and the like.

"One must always remember that real estate is cyclical in nature. I see the ultra-low interest rate environment dragging out this cyclical nature, thereby providing this window of opportunity for new sub-sectors to emerge as new frontiers."

The student housing sector has its challenges, however. For one thing, it is typically fragmented, making it difficult for investors to achieve scale.

In the US, for instance, the top 10 players own less than a tenth of the off-campus student housing market, according to a Student Housing Business report.

With each asset being fairly small in size, it would be time-consuming and resource-intensive to accumulate a sizeable portfolio. To this end, most analysts are expecting consolidation in the sector. It is already happening.

Jo Winchester, senior director of valuation and advisory services, student accommodation, at CBRE UK, said: "We have already seen the creation of several large platforms in the last two years. Besides the growth of the Unite fund, we have seen CPPIB acquire (student accommodation provider) Liberty Living and the Student Castle portfolio ... "

"We have also seen the formation of IQ Student Accommodation, in a joint venture between (British charitable foundation) Wellcome Trust and Goldman Sachs, which owns 23,000 bed spaces. We expect to see these platforms acquire more schemes, but other parties are also in the market to acquire more stock as well."

The barriers to entry into the sector are also quite high. Not only is there limited new supply in prime locations near good universities, city centres and transportation hubs, well-located land for developing new student housing is similarly constrained.

Investing in student housing also requires specialised revenue management systems quite distinct from operating other real estate, owing to the complicated leasing dynamics.

This may explain why Singapore's cross-border investment volume in student housing has not been the most stable, surging multi-fold from a mere US\$53.7 million in 2015 to S\$3.3 billion in 2016.

Petra Blazkova, senior director of analytics at Real Capital Analytics, said this is because most investors are still novices to the sector, hence the investment volume can be volatile. "The dynamics remain the same; it's just that the transactions could be rare to find."

Help save paper! Do you really need to print this email?

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Akdağ, Ebru

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 november 2016 10:58
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt
Bijlagen: 161117 - Corporate Brochure - CREDIVE - NL.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[Weer een ter beantwoording](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 november 2016 13:32
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Opmerking minister op email: graag kopie aan WB voor follow up en beantwoorden email.

[REDACTED]
secretaresse minister Blok/Wonen en Rijksdienst

.....
Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 EZ | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 AE | Den Haag
.....

[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 november 2016 19:26
Aan: Blok, Stef
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Geachte heer Blok,

Vorige week vernam ik in het Financieel Dagblad van uw reis naar Azië, deze week, om aldaar potentiële investeerders te interesseren voor een belegging in Nederlandse hypotheek en huurwoningen.

Met name daar waar het gaat om stimulering van buitenlandse investeringen in de hypotheekmarkt (teneinde de Nederlandse consument meer keuze te verschaffen), zou ik u graag wijzen op de dienstverlening van onze onderneming: CREDIVE Hypotheek Management B.V. CREDIVE faciliteert nationale en internationale asset managers die (aanvullend) actief willen zijn of worden als belegger op de Nederlandse woninghypotheekmarkt. **10.1c**

[REDACTED]
[REDACTED]
Feitelijk biedt CREDIVE deze (veelal buitenlandse) investeerders een platform dat de beleggingen voor hen omzet in hypotheekproducten en deze in de vorm van verantwoorde proposities (voor zowel hypotheekgever als -nemer) origineert richting de Nederlandse hypotheekmarkt. Daarbij zorgt CREDIVE ook voor een optimale aansturing van het beheer en eventueel bijzonder beheer, ondergebracht bij één of meer van de uiterst professioneel opererende hypotheekserviciers (voorzien van internationaal als uitstekend bekend staande ratings en certificering).

Voor een verdere toelichting op deze activiteiten verwijs ik u alvast naar de corporate brochure van CREDIVE, welke ik voor u heb opgenomen in de bijlage bij deze e-mail.

Volgens de berichtgeving van uw Ministerie zou u morgen, 18 november, terugkeren van uw reis. Nu kan ik mij goed voorstellen dat u tijdens uw reis de nodige interesse hebt weten te wekken onder de investeerders die u heeft ontmoet tijdens uw verblijf in Azië. En ook dat het voor u interessant zou kunnen zijn om deze geïnteresseerde investeerders juist nu verder te faciliteren.

Graag zou ik derhalve vernemen of het mogelijk is om eens nader van gedachten te wisselen omtrent de mogelijkheden welke CREDIVE in dat kader zou kunnen bieden. Uiteraard zou ik daartoe bij gelegenheid graag een afspraak maken voor een nadere kennismaking en een degelijke gezamenlijke verkenning van mogelijkheden.

Met belangstelling zie ik dan ook uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

CREDIVE

[Redacted signature]

[Redacted address]

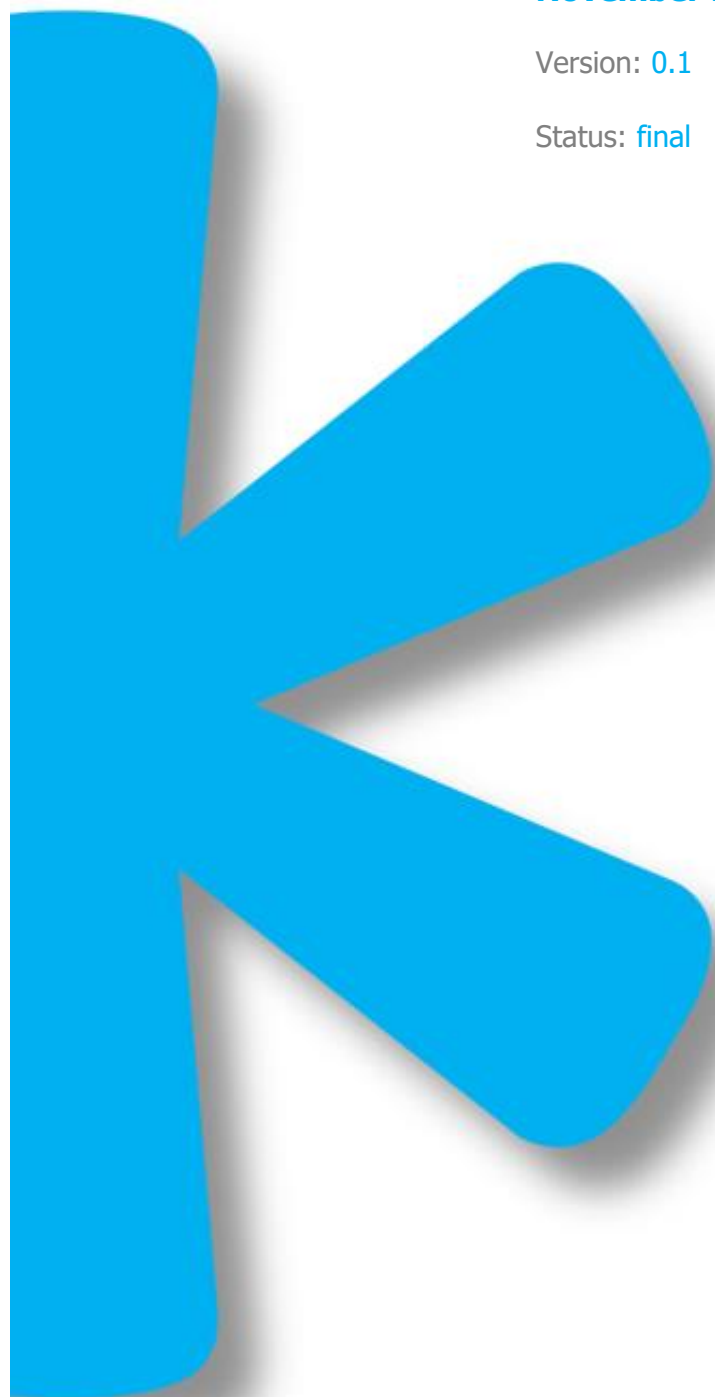
CORPORATE BROCHURE

Corporate

November 2016

Version: 0.1

Status: final



CREDIVE, *the credit vehicle*

Schakel tussen niet-bancair vermogen en Nederlandse hypothecaire leningen.

CREDIVE slaat de brug tussen niet-bancair investeringsvermogen en Nederlandse hypothecaire geldleningen. Als hypotheekregisseurs organiseren wij alles wat nodig is om de vraag naar funding voor Nederlandse hypotheek en het aanbod van nationaal en internationaal niet-bancair vermogen bij elkaar te brengen. Zo krijgen aan de ene kant wereldwijde vermogensbeheerders toegang tot de aantrekkelijke asset class van Nederlandse hypothecaire geldleningen. En komt er aan de andere kant duurzaam voldoende geld (funding) beschikbaar voor de binnenlandse vraag naar hypothecaire geldleningen.

Verlangen naar koopwoning blijft

Nederlandse consumenten houden de wens van een eigen woning. Meestal hebben zij daar een hypotheek voor nodig. De vraag naar hypothecaire geldleningen blijft. Die neemt zelfs toe, nu het economisch herstel zich aandient.

Bancaire hypothecaire geldleningen stagneren

Probleem is dat aspirant-kopers op termijn steeds moeilijker aan een hypotheek lijken te kunnen komen. Door de bankencrises is de Europese regelgeving verscherpt. Banken willen of kunnen daardoor minder makkelijk een hypothecaire geldlening verstrekken. Terwijl consumptief krediet voor dit doel nagenoeg niet aantrekkelijk is.

Vermogensbeheerders zoeken alternatieve beleggingen

Dat biedt kansen voor nieuwe spelers voor wie deze regelgeving niet geldt. Denk aan pensioenfondsen, verzekeraars en andere internationale vermogensbeheerders, waaronder private equity. Door de lage tot soms negatieve rendementen op bijvoorbeeld staatsleningen, zoeken zij alternatieve investeringsmogelijkheden (asset classes). Nederlandse hypotheekleningen zijn in dat geval een aantrekkelijk alternatief, doordat Nederlandse consumenten over het algemeen uitstekend aan hun hypothecaire betalingsverplichtingen voldoen. Beleggen in Nederlandse woninghypotheekleningen betekent voor vermogensbeheerders daarom: een relatief goed rendement bij laag risico!

The credit vehicle

Vermogensbeheerders zijn echter veelal niet thuis in de hypotheekmarkt. En willen zich helemaal niet bezighouden met hypotheekprocessen, laat staan met hypotheekmarketing. Juist daar komt CREDIVE in beeld.

Voor alle facetten van het hypotheekbedrijf

CREDIVE beschikt over de kennis, ervaring en partnerships in alle facetten van het hypotheekbedrijf. Van het aantrekken van vermogen tot het ontwikkelen, vermarkten en administreren van hypotheeken.

In een modulair dienstenaanbod

Ons dienstenaanbod is modulair opgebouwd. Zodat wij in elke situatie en op ieder moment uitsluitend die onderdelen van het hypotheekbedrijf kunnen aanbieden waar behoefte aan is, namelijk:

Dienstencatalogus CREDIVE

Diensten	
1 Productontwikkeling & -management	
2 Inregeling Servicer (Definitiestudie)	
3 Inregeling Label (koppelingen HDN, BKR, NHG, etc.)	
4 Marketing & Distributie	
5 Contract management	
6 Service management (incl. SLA-OLA-management)	
7 Primary servicing (van basic tot 'portfolio management')	
8 Special servicing	
9 Active servicing	
10 Tooling (website, portal, DWH, BI, etc.)	
11 Cash management / Finance & Accounting	
12 Inrichting fonds(en) & Governance	
13 Compliance framework (RMP's)	
14 Lender of Record	
15 Risk management (Financial Risk / NFR)	
16 Rente setting	
17 Investor reporting	
18 Waardering / valuation	
19 Consultancy (o.a. benchmarking, market analysis, etc.)	
20 Securitatie begeleiding	

Door ervaren hypotheekexperts

Dit kunnen wij dankzij meer dan 30 jaar ervaring in de hypotheekmarkt: van bestuurlijk tot operationeel. We hebben onze sporen aantoonbaar verdiend in deze markt.

Maatschappelijk verantwoord en zuiver

We willen met CREDIVE bijdragen aan een gezonde en duurzame sector. Die doet waarvoor ze bestemd is: mensen helpen hun (woon)wensen te realiseren met verantwoorde financiering. Vanzelfsprekend zien wij winstgevende mogelijkheden. Tegelijkertijd is maatschappelijke verantwoordelijkheid en zuiver ondernemen onze

andere drijfveer. Dat ziet u terug in bijvoorbeeld onze beloning en overige bedrijfskosten, zoals huisvesting (bewust te Amersfoort) en vervoer. Niet alleen nu, maar ook bij verdere groei.
En uiteraard beschikken wij over alle benodigde vergunningen.

No-Nonsense Efficiency

Mede door onze maatschappelijk verantwoorde en zuivere bedrijfsvoering kunnen wij de kosten zo laag mogelijk houden. Sterker nog: wij speuren dagelijks voor u naar mogelijkheden om de kosten (blijvend) verder te verlagen. Dit resulteert in hypothecaire investeringsmogelijkheden tegen zo min mogelijk basispunten.

Nieuwsgierig? Bel of mail gerust!

Wilt u weten of CREDIVE ook u van dienst zou kunnen zijn? We maken graag een afspraak met u om gezamenlijk de wensen en mogelijkheden nader te verkennen. Aarzelt u dan vooral niet en neem gerust contact met ons op!

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

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

info@credive.nl

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

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

info@credive.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 december 2016 09:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: [REDACTED] FTM Minister Blok in het Verre Oosten

Sent with Good (www.good.com)

-----Original Message-----

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, December 06, 2016 09:05 AM W. Europe Standard Time
To: [REDACTED]
Subject: RE: [REDACTED] FTM Minister Blok in het Verre Oosten

Ha [REDACTED]
Alstublieft. De tekst hieronder!

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt?share=1>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt?share=1>

[REDACTED]

5

██████████

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt?share=1>

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt?share=1>

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt?share=1>

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt?share=1>

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Onderwerp: FW: [Redacted] FTM Minister Blok in het Verre Oosten

Hoi,

Graag weer de integrale tekst!

Dank

Sent with Good (www.good.com)

-----Original Message-----

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, December 06, 2016 08:14 AM W. Europe Standard Time
To:
Subject: [REDACTED] FTM Minister Blok in het Verre Oosten

Beste lezer,

Het was geen groot nieuws, maar vorige maand is Minister Blok een weekje in het Verre Oosten geweest. Wat heeft een minister met een bij uitstek lokale portefeuille als Wonen te zoeken in Singapore, Hongkong, Tokio en Seoul?

<https://www.ftm.nl/artikelen/blok-paait-aziaten-voor-nederlandse-woningmarkt>

Vriendelijke groet,



FOLLOW THE MONEY

www.ftm.nl

Volg FTM op [Twitter](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#)

Follow the Money
Vondelpark 3
1071 AA Amsterdam
T: 085-303 28 50

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 23 juni 2017 10:10
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen [REDACTED]

Het is even geleden dat wij elkaar spraken tijdens een kennismaking bij jullie op het Ministerie. Dit naar aanleiding van jullie reis naar het Verre Oosten om daar beleggers te interesseren voor de Nederlandse woningmarkt en onze wens en intentie om geïnteresseerde beleggers in Nederlandse woninghypotheken daarbij te faciliteren.

Voor nadere bevindingen en met Aziatische beleggers gemaakte afspraken verwees je ons destijds door naar [REDACTED]. Met [REDACTED] (directeur bij Syntrus met wie wij op aangeven van [REDACTED] spraken) hebben wij inderdaad een vervolgesprek gevoerd en daarbij ook bij hen nadrukkelijk onze intenties kenbaar gemaakt en geïnformeerd naar de verdere bevindingen en gemaakte afspraken. Hieromtrent zou men 'intern' nader afstemming hebben en ons informeren. Daarbij is het gebeven, ook na rappel van onze kant enige tijd later.

Verder troffen wij onlangs op de website van onze collega Munt Hypotheken de volgende tekst aan: *"Demissionair minister Blok ondersteunt het 'MUNT-model' en reisde recent zelfs af naar Azië om gesprekken te voeren met potentiële investeerders in de Nederlandse woning- en hypotheekmarkt. Blok sprak daar met banken, pensioenfondsen en vastgoedbeleggers".*

Dit is voor mij aanleiding om me bij deze weer even rechtstreeks tot jullie te richten met het verzoek om aangehaakt te worden op de verdere behandeling van de met de Aziatische beleggers gemaakte afspraken. Zoals je zult begrijpen, zijn wij overtuigd van de kansen die de gelegde contacten met zich meebrengen, willen wij hierbij zeker betrokken worden en zien wij bovendien niet in dat partijen het 'exclusieve alleenrecht' menen te kunnen claimen op deze namens de Nederlandse gemeenschap gelegde contacten.

Derhalve vernemen we graag jouw visie op deze ontwikkeling en stemmen we bovendien graag met jou de gepaste vervolgstappen af om de zo gewenste betrokkenheid van Credive in dit traject te realiseren. Zouden we hiervoor weer eens een afspraak met je kunnen inplannen? Bij die gelegenheid informeren we je uiteraard ook graag nader omtrent de ontwikkelingen en status aan onze kant.

Met belangstelling zie ik uit naar je reactie.

Met vriendelijke groet, / Kind regards,
CREDIVE

[REDACTED]
Managing Partner

[REDACTED]
W. www.credive.nl / www.credive.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 9 januari 2017 16:29

[REDACTED]
Onderwerp: RE: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Goedemiddag [REDACTED]

Ik hoop dat jullie de feestdagen goed hebben doorstaan! Vlak voor die tijd had ik jullie overigens nog de beloofde documenten per email aangeleverd zodat e.e.a. door jullie aangewend zou kunnen worden in de elektronische platformen welke jullie inrichten voor geïnteresseerde buitenlandse partijen. Zouden jullie hieromtrent wellicht al nadere informatie kunnen prijsgeven? Zijn dit bestaande, publiekelijk toegankelijke platformen en zijn deze momenteel al 'up and running'? En zijn de door ons aangeleverde documenten bruikbaar voor publicatie?

Graag verneem ik jullie reactie.

Met vriendelijke groet,
CREDIVE

[REDACTED]
Managing Partner

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 december 2016 17:42

CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Goedemiddag [REDACTED]

Naar aanleiding van onze prettige kennismaking zend ik jullie (conform toezegging) nog de elektronische versie van onze presentatie, alsmede van onze corporate brochure. Deze (of delen daarvan) zou kunnen worden aangewend voor publicatie op eventuele platforms welke jullie zoals besproken in voorbereiding hebben. Daarbij geldt nogmaals de toezegging dat wij uiteraard graag bereid zijn om e.e.a. (in welk verband ook) nader toe te lichten!

Verder zijn afspraken in de maak met [REDACTED] over de uitkomsten houden we jullie graag aangehaakt.

Tenslotte wensen we jullie voor dadelijk alvast heel goede feestdagen!!

Met vriendelijke groet,

CREDIVE

[REDACTED]
Managing Partner

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Verzonden: woensdag 30 november 2016 13:33

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Beste [REDACTED]

Ik zorg voor een uitnodiging !

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 29 november 2016 17:53

Aan: [REDACTED]

CC: Postbus MinWR; [REDACTED]

Onderwerp: RE: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw reactie en goed om te vernemen dat u tijdens uw gesprekken in Azië ook de nodige interesse heeft gemerkt om te investeren in de Nederlandse woningmarkt.

Uw suggestie om contact op te nemen met [REDACTED] om met hen te verkennen hoe geïnteresseerde Aziatische investeringspartijen verder te faciliteren, neem ik uiteraard graag ter harte. Evenwel zou ik graag daaraan voorafgaand een kennismakingsgesprek met u voeren. Zou u mij hiertoe een twee- à drietal passende agendaopties willen (laten) mailen? Een afspraak is dan snel gemaakt.

Ik hoop u op korte termijn te ontmoeten en zie dan ook uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

CREDIVE

[REDACTED]
Managing Partner

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 29 november 2016 16:10
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aantrekken Aziatische investeerders voor Nederlandse woningmarkt

Geachte [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw mail. Het is goed om te horen dat u gesprekken voert met Aziatische investeerders die interesse hebben in de Nederlandse woningmarkt. Ook tijdens de gesprekken in Azië merkten we de nodige interesse voor de mogelijkheid om te investeren in de Nederlandse woningmarkt. Daarbij ging het om het starten van goede, langdurige contacten die horen bij de Aziatische cultuur. De minister heeft tijdens de gesprekken een introductie gegeven in de Nederlandse economie en de woningmarkt. Nederlandse brancheorganisaties van investeerders en beleggers zijn meegereisd om vanuit hun perspectief uitleg te geven over de Nederlandse woningmarkt en een vervolg te geven aan de contacten van deze reis. De voorzitter van IVBN [REDACTED] en de voorzitter van HPP, tevens oud-voorzitter NEPROM, [REDACTED] waren aanwezig bij de gesprekken. Voor uw concrete vraag over het verder faciliteren van investeringspartijen kunt u het beste contact met hen opnemen. [Overigens sta ik ook zelf open voor een kennismakingsgesprek met u.](#)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Plv Directeur Woningmarkt

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden:

maandag 3 april 2017 11:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp:

RE: contactgegevens ambassades + delegatie Azië-reis

Beste [REDACTED]

Dank voor de toegezonden informatie. Wij gaan een week in september of oktober plannen voor de Investment Briefings in Azië. De data zullen we gaan afstemmen met de verschillende ambassades.

Heb jij voor ons nog de gegevens van de fondsen die jullie in Tokio en Seoul hebben gesproken afgelopen jaar? Wij willen deze fondsen ook een uitnodiging sturen.

Zullen we jou in de CC zetten met betrekking tot het programma?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Directeur

**CAPITAL
VALUE.**

Maliebaan 85
3581 CG Utrecht

[REDACTED]
www.capitalvalue.nl

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52920569. Capital Value B.V. is statutair gevestigd te Utrecht. De informatie, verzonden in of met dit emailbericht, is afkomstig van Capital Value B.V. en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht per e-mail of telefoon contact op te nemen met de verzender van dit bericht.

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 13:25

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: contactgegevens ambassades + delegatie Azië-reis

Beste [REDACTED]

Op verzoek van Victor stuur ik jou de contactgegevens van de ambassades en de delegatie van de reis naar Azië afgelopen november.

Met vriendelijke groeten,

Ambassades:

Name	Position	Email
Seoul		
Lody Embrechts	Ambassador (CdP)	
Arnoud Besseling	Director Netherlands Foreign Investment Office Korea (NFIA)	
	Head Consular and Internal Affairs (HIZ)	
Hong Kong		
Annemieke Ruigrok	Consul General (CdP)	
Paul Korff de Gidts	Deputy Consul General (Plv CdP)	
Tokyo		
H.E. Mr. Aart Jacobi	Ambassador (CdP)	
	Head of Economic Affairs (HEA)	
	Netherlands Foreign Investment Office Japan (NFIA)	
Singapore		
Mr. Jacques Werner	Ambassador (CdP)	
Mr. Hans Akerboom	Deputy Head of Mission (Plv CdP)	

Bedrijfsdelegatie

	Voormalig-voorzitter NEPROM, voorzitter Holland Property Plaza, CEO Amvest
	Voorzitter IVBN, CEO Sytrus Achmea
11.1	Kempen & Co

Namens ING zijn lokaal mensen aangesloten, 11.1 was onze voornaamste contactpersoon:

11.1	Hoofd ING Real Estate Finance Azië, Singapore
	Vice President ING Tokyo
11.1	Managing director ING Hong Kong
11.1	Managing director ING Hong Kong
	Director Head of non-bank FI Hong Kong
	CEO ING Korea

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Dames en heren, goedemorgen,

Wie kijkt naar het aantal steigers en bouwputten in het straatbeeld, kan zich moeilijk voorstellen dat we er een paar jaar geleden nog middenin de crisis zaten. Faillissementen, werkloosheid, sombere vooruitzichten. Hoe anders ziet de wereld er nu uit! We staan aan het begin van een bouwexplosie in Nederland. De nieuwe woningen schieten als paddenstoelen uit de grond, het geld klotst over de plinten, de bomen groeien tot aan de hemel. Of toch niet helemaal?

Zeker, de economie groeit, de werkloosheid daalt. Vrijwel elke dag staan er berichten in de krant over het krachtige herstel van de woningmarkt. Dat komt door het aantrekken van de economie in de eurozone. Maar zeker ook door de hervormingen die we de afgelopen jaren met een brede coalitie in gang hebben gezet. Met het Woonakkoord is de basis gelegd voor een robuuste en energiezuinige woningmarkt met minder schulden.

Maar we kunnen nog niet tevreden zijn, ook dat is duidelijk. Nog niet iedereen profiteert van de economische opleving. Op de woningmarkt zijn weliswaar stabiliteit, vertrouwen en optimisme terug, maar er dienen zich grote nieuwe uitdagingen aan. Volume, balans en innovatie: daar gaat het nu om. Ik neem deze drie kort met u door.

Volume, omdat het de grootste uitdaging van de komende jaren is om aan de toenemende vraag naar woningen te voldoen. Het hele land heeft de komende jaren meer woningbouw nodig. Het inwoneraantal van grote en middelgrote steden blijft de komende decennia groeien, met 1 miljoen mensen tot 2040. Amsterdam zal groeien naar een miljoen inwoners, en steden als Rotterdam, Utrecht, Groningen en Eindhoven groeien gretig mee.

Maar ook buiten de steden neemt de woningbehoefte toe. Er is vraag naar koopwoningen, sociale huurwoningen, en zeker ook naar betaalbare vrije sector huurwoningen. De woningbouw is niet alleen de grootste, maar ook de sterkst groeiende branche van de bouw.

Elk jaar brengen we De Staat van de Woningmarkt uit, met daarin alle relevante ontwikkelingen op de woningmarkt. Het bevat ook prognoses voor de langere termijn. Een paar interessante cijfers:

- Begin 2016 passeerde Nederland de grens van 17 miljoen inwoners. Dit zal dus verder groeien naar boven de 18 miljoen in 2040. De groei zit met name in de groep 75 jaar en ouder.
- In 2016 zijn er 7,7 miljoen huishoudens in Nederland, waarvan ruim een derde deel alleenstaand. Het aantal alleenstaanden zal in de toekomst verder oplopen, tot 43% in 2060. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens tot 2030 met 700.000 zal toenemen.

Ook andere ontwikkelingen zijn relevant, zoals de afname van het aantal werknemers met een vast arbeidscontract. Steeds meer mensen vinden het beter passend om te blijven huren, in plaats van om een hypotheek af te sluiten.

Al deze trends geven een indicatie van waar de politieke en maatschappelijke uitdagingen, maar ook waar de kansen zullen liggen.

De afgelopen jaren is de bevolking het sterkst toegenomen in de Randstad, met name in de vier grote steden. Dit zet zich door. Daar staan oplopende woningoverschotten in krimpgebieden als Drenthe, Noordoost-Groningen, de Achterhoek, Noord-Limburg en Zeeuws Vlaanderen tegenover. Maar de woningvoorraad sluit ook daar niet altijd goed aan bij de woonwensen. De aanzuigende werking van steden leidt in toenemende mate tot verjonging van steden en vergrijzing van dorpen. Wie de laatste jaren weleens op het platteland in Duitsland of Frankrijk is geweest weet hoe dat eruit ziet. Alleen maar ouderen op straat, en 's avonds helemaal niemand. In Nederland gaat het ook deze kant op.

Dat is iets om rekening mee te houden, want het betekent dat de regionale verschillen in bevolkingssamenstelling een weerslag zullen hebben op het type woningen dat in een regio gebouwd moet worden.

Dit brengt mij op de tweede uitdaging: **balans** op de woningmarkt.

We zijn een klein land en we moeten daarom goed gebruik maken van onze ruimte. Hier in de Randstad kampen we met ruimtegebrek, rolkoffers en elkaar omver rijdende fietsers, maar in andere delen van Nederland is ruimte genoeg. Ruimte die we in de toekomst waarschijnlijk hard nodig hebben. Het gaat er

dus om tegelijkertijd de problemen van onze krimpregio's én van een overvolle Randstad op te lossen. Daarvoor is een nieuw evenwicht nodig.

Het is duidelijk dat er geen sprake kan zijn van één blauwdruk voor alle regio's. De regioverschillen zijn groot en nemen de komende jaren toe. De woningbouw kan in de ene regio bestaan uit vooral nieuwbouw, maar in de andere regio vooral uit transformatie van bestaande bouw. Een goede samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars en corporaties is essentieel om in beeld te brengen wat nodig en mogelijk is.

De regio is aan zet bij het vinden van oplossingen, ook in gebieden met bevolkingsdaling. De lokale partijen hebben immers het beste zicht op de behoefte en ontwikkeling in de eigen regio. Gemeenten en investeerders moeten met elkaar in gesprek om de regionale woningbehoefte en voorzieningen in beeld te brengen en om tijdig voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Ook gaat het om voldoende capaciteit bij bouwers en passende lange termijn rendementen van beleggers. Om genoeg passende woningen op korte termijn neer te zetten, nieuwbouw dan wel transformatie van bestaande bouw, zullen alle partijen concessies moeten doen en gezamenlijk naar lokale oplossingen moeten zoeken.

Maar de regio kan het niet alleen. Zowel de provincies als het Rijk moeten de regio's ondersteunen. En dat zullen we, als het aan mij ligt, zeker blijven doen. Neem bijvoorbeeld het gezamenlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Dit loopt tot 2019 en geeft een belangrijke impuls aan een regionale aanpak op het gebied van wonen, voorzieningen en economische vitaliteit. Ook hebben we in het gemeentefonds een krimpmaatstaf en een decentralisatieuitkering bevolkingsdaling opgenomen. In krimpregio's geldt een korting op de verhuurdersheffing bij de sloop van woningen. En we hebben een experimentenprogramma en een kennisplatform opgezet.

Het doel was en is betaalbaar en goed wonen voor iedereen. In de stad en op het platteland, in gespannen en ontspannen woonregio's, voor lage en de wat hogere inkomens. Zeker voor steden geldt dat ze sterker worden met een gemengde bevolking, met mensen van verschillende sociaal-economische positie, opleidingsniveau en etnische achtergrond. Dit brengt bedrijvigheid, dynamiek en veerkracht in de stad. Ook dit is een kwestie van evenwicht. Een

evenwicht dat niet altijd vanzelf tot stand komt. In de grote steden is nu bijvoorbeeld sprake van schaarste aan vrije sector huur- en koopwoningen, waardoor middeninkomens in het gedrang dreigen te komen. Ook hier geldt dat meer volume uitkomst kan bieden, zodat wonen in de stad ook voor deze groepen betaalbaar blijft.

Tot slot **innovatie**, de derde uitdaging. Het gaat dan om kennisuitwisseling van de woningsector met andere sectoren, het ontwikkelen van nieuwe technieken en concepten, en het gebruik van digitale hulpmiddelen en domotica. Maar het gaat ook over het actiever betrekken van klantwensen bij de bouw van woningen, en intensievere samenwerking door partners in de bouwketen. Ik verwacht veel van deze 'smart solutions', omdat ze bijdragen aan meer duurzaamheid en hergebruik, een hogere woonkwaliteit opleveren en, *last but not least*, bedrijven een beslissend concurrentievoordeel kunnen brengen.

De crisis is voor steeds meer mensen in Nederland nu echt voorbij, en er is alle reden voor optimisme. Maar zeker op de woningmarkt zijn we er nog niet. Er moet nog meer gebouwd worden, de woningvoorraad moet per regio naar een nieuw evenwicht en daarvoor zijn nieuwe en duurzame oplossingen nodig. Laten we samen de weg van volume, balans en innovatie kiezen. Zodat beter wonen voor iedereen binnen bereik komt.

Ik wens u een mooie en productieve discussie.

Dank u wel.



We are pleased to confirm your attendance at the Dutch Mortgage Seminar in London on the 31st of October 2016.

Venue

Embassy of the Kingdom of the Netherlands, 38 Hyde Park Gate, London SW7 5DP

Agenda

15.00-15.30

Reception and registration

15.30-15.40

Welcome

Simon Smits, Ambassador

15.40-16.00

The Dutch housing market and housing policies

Stef Blok, Minister for Housing and the Central Government Sector

16.00-16.30

The National Mortgage Guarantee scheme

[Redacted], CEO of the Dutch Home Ownership Guarantee Fund

16.30-17.00

Assessing the credit risk of Dutch mortgages

[Redacted], Senior Vice President at Moody's Investors Service

17.00-18.00

Networking drinks



**Confirmation Dutch Mortgage Seminar
31 October 2016, London**