

Definitielijst

Stichting ROZ Vastgoedindex

19 november 1996

In deze lijst zijn op alfabetische wijze de definities opgenomen van begrippen die in de diverse notities en beschrijvingen gehanteerd worden voor de ROZ Vastgoedindex.

1.	Accrual Principle	3
2.	Bruto-netto traject	3
3.	Benchmark	3
4.	Eigenaarsclassificatie	3
5.	Gebruikersclassificatie / Beleggingscategorie	3
6.	Gemengde objecten.....	4
7.	Grond Eigendom / Erfpacht	4
8.	Huur	4
9.	Index	5
10.	Investeringen	5
11.	Classificatie objecten	6
12.	Kosten: (exploitatiekosten)	6
13.	Lease objecten.....	8
14.	Leegstand	8
15.	Objectgegevens	8
16.	Opbrengsten (exploitatie)	9
17.	Parkeerplaatsen (t70)	10
18.	Performance / Rendement.....	10
19.	Segmentatie kantoren.....	11
20.	Segmentatie winkels (p17)	12
21.	Segmentatie woningen	12
22.	Transactie gegevens.....	13
23.	Universum	14
24.	Vloeroppervlak	14
25.	Waarde-/taxatiebegrippen	14
26.	Waardebegrippen Woningen	15

1. Accrual Principle

Dit bedrijfseconomisch beginsel berust op het onderscheid maken tussen verplichtingen en rechten aan de ene kant en cash flows aan de andere kant. Bij cash flow behoren begrippen als uitgaven en inkomsten. De ROZ-IPD index is gebaseerd op verplichtingen en rechten, dus op kosten en opbrengsten zonder dat in dezelfde periode een daaraan gerelateerde kasstroom plaats behoeft te vinden. Het moment dat deze rechten en verplichtingen ontstaan is bepalend.

Het registreren van kosten op basis van het accruals principle is in overeenstemming met de methode die WM hanteert voor de prestatie meting van effecten.

2. Bruto-netto traject

Een algemeen begrip dat aangeeft het geheel van kosten (t53) waarmee de bruto-opbrengsten (t35) van een object worden verminderd om de netto-opbrengsten (t33) van een object te bepalen.

3. Benchmark

De ROZ-IPD Vastgoedindex zal primair gaan functioneren als een Benchmark. Een Benchmark is: een door beleggers algemeen geaccepteerd ijkpunt waar men de resultaten van de eigen portefeuille aan kan spiegelen. Voor eisen waaraan een Benchmark dient te voldoen wordt verwezen naar de bijdrage "Een Benchmark voor vastgoed".

4. Eigenaarsclassificatie

Vastgoedeigenaars worden in de volgende groepen ingedeeld (veld a11):

1. Overheidspensioenfondsen
2. Ondernemingspensioenfondsen
3. Bedrijfspensioenfondsen
4. Verzekeraars
5. Beleggingsinstellingen
6. Overig

5. Gebruikersclassificatie / Beleggingscategorie

Onder gebruikersclassificatie/beleggingscategorie wordt de indeling naar de volgende groepen verstaan:

1. Winkels
2. Kantoren
3. Bedrijfshallen
4. Woningen
5. Parkeerplaatsen
6. Overig (gemengde objecten inclusief objecten met een bijzondere functies (hotels e.d.))

6. Gemengde objecten

Gemengde objecten omvatten meerdere functies, waarvan het aandeel van de afzonderlijke functies in de Bruto Markthuur van het object, niet groter is dan 50%.

Door de indeling in categorieën op basis van een financieel criterium kan het voorkomen dat een object het ene jaar tot een andere categorie behoort dan het andere jaar. Het IPD systeem houdt daar rekening mee.

7. Grond Eigendom / Erfpacht

De juridische status van de grond waarop het object gelegen is, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen erfpacht en eigendom.

1. Volle eigendom
2. Erfpacht
3. Erfpacht (Voor een later mogelijk in te voeren onderscheid tussen lang- en kortlopende erfpacht. Voorlopig is mogelijkheid 3 geen optie.)
4. Afgekochte erfpacht

Indien het perceel is gesplitst in een gedeelte in volle eigendom en een gedeelte erfpacht, wordt u gevraagd hier de status van het grootste aandeel in kapitaalwaarde op te geven. Bij gelijk aandeel kunt u zelf een keuze maken. Bij appartementsrecht dient u de status van de grond die geldt voor de Vereniging Van Eigenaren in te vullen.

7.1 Jaar van afloop erfpacht

Het jaar waarop de afgesloten erfpacht expireert. Indien het perceel is gesplitst in meerdere erfpachtscontracten wordt gevraagd bedoelt het jaar van afloop (afgekochte) erfpacht van het grootste aandeel. In geval van tussentijdse herzieningen, geef de datum van de eerstvolgende herziening.

8. Huur

8.1 Actuele (bruto) huur

De geldende huur op taxatiedatum (31/12) op jaarbasis. Voor het gehele object.

8.2 Bruto markthuurwaarde

De bruto markthuurwaarde is de jaarhuur voor het gehele pand, welke op het meetmoment in de markt behaald kan worden volgens de opgave van de taxateur, uitgaande van een optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigde.

8.3 Contracthuur

De huur zoals die is vastgesteld in het huurcontract bij aanvang van het contract.

8.4 Huurverschil

Huurverschil (t39) is het verschil tussen de *actuele bruto huur (t20)* en de *bruto markthuurwaarde (t13)*.

8.5 Maatgevende huur

Maatgevende huur is de actuele bruto huur per m² (of per eenheid) berekend op basis van hetzelfde aantal m² zoals gebruikt bij de bepaling van de bruto markthuurwaarde.

8.6 Bruto markthuur per m2 of per eenheid

Markthuur is de jaarhuur van het pand per standaard m2 of eenheid die op het meetmoment in de markt behaald kan worden volgens opgave van de taxateur uitgaande van een optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigde. De bruto markthuur is exclusief B.T.W. en servicekosten.

In de markthuur zijn de huurprijzen van eventuele parkeerplaatsen niet opgenomen. Indien deze aanwezig zijn, moet de taxateur, hiervoor de afzonderlijke markthuur opgeven.

9. Index

Een index is een gestandaardiseerde grootte waarmee het gedrag van een bepaalde hoeveelheid gegevens wordt samengevat in één getal. Een index gaat altijd uit van een bepaald basisjaar (periode 0). Dit basisjaar ($t=0$) wordt dan meestal op 100 punten gesteld. In bijvoorbeeld het eerste jaar (1995) die de ROZ-IPD Vastgoedindex beschrijft is een totaal rendement gerealiseerd van 9,9%. De index is hierdoor in $t=1$ op 109,9 uitgekomen. Uit de procentuele veranderingen van de index zijn de rendementen te herleiden.

Indexcijfers hebben in hoofdlijnen twee verschijningsvormen. Deze zijn het enkelvoudige en het meervoudige indexcijfer. De ROZ-IPD Vastgoedindex zal een meervoudig indexcijfer zijn omdat de vastgoedindex zal bestaan uit vele verschillende portefeuilles en uit nog meer objecten. Een enkelvoudig indexcijfer is in deze context niets meer dan een gestandaardiseerd cijfer dat betrekking heeft op een individueel object. De ROZ-IPD Vastgoedindex zal zijn een meervoudig naar waarde gewogen samengesteld indexcijfer vanwege de verschillende componenten en bijbehorende gewingen (de onderliggende vastgoedsegmenten c.q. -objecten).

10. Investerings

10.1 (Kapitaal)investerings

De essentie van een investering is het feit dat door een beslissing nú, de aanwending en verkrijging van middelen op toekomstige tijdstippen in meerdere of mindere mate worden vastgelegd. Het kan gaan om initiële dan wel additionele investeringen (inclusief bouwrente).

Nb. vanwege de toepassing van het accruals principe kan de kapitaalsinvestering gedurende een jaar afwijken van de toename van de historische kostprijs in dat jaar.

10.2 Initiële investeringen

Dit is de aanvangsinvestering die moet worden gedaan om een object te realiseren (bouwen) dan wel te verwerven (aankoop) inclusief aankoopkosten (eventuele bouwrente etc.) indien van toepassing.

10.3 Additionele investeringen

Dit is een investering die wordt gedaan na een initiële investering inclusief transactiekosten indien van toepassing. Onderscheid kan nog worden gemaakt in partiële uitbreiding van het eigendoms gedeelte (aankoop), uitbreiding (bouw) en (her)ontwikkeling (renovatie).

Geactiveerde uitgaven

Geactiveerde uitgaven welke worden gedaan voor verbeteringen, technisch dan wel markteconomisch. Deze uitgaven dienen te worden beschouwd als investeringen. Ook hierin wordt het beleid van het betreffende fonds gerespecteerd. Niet aldus geactiveerde uitgaven worden beschouwd als kosten.

Uitgaven in het kader van (her)ontwikkeling

Zie ook definitie 'actuele status'. Onder 'uitgaven in het kader van (her)ontwikkeling' wordt verstaan: uitgaven in het kader van een ingrijpende aanpassing al of niet op grond van bouwtechnische of economische redenen, met behoud van huidige functie.

11. Classificatie objecten

Objecten worden ingedeeld op basis van een financieel criterium. Hierdoor is het mogelijk dat een pand van het ene op het andere jaar geen kantoorpand meer is maar bijvoorbeeld een gemengd object. Het IPD systeem houdt daar rekening mee.

11.1 Kantoorpand

Onder een kantoorpand wordt verstaan: een pand waarvan het aandeel van de kantoorfunctie in de bruto markthuurwaarde van het pand, groter is dan 50%.

Kantoren in eigen gebruik

Een kantoorpand in eigen gebruik wordt alleen in de index meegenomen, indien de eigenaar/belegger het pand als beleggingsobject aanhoudt (d.w.z. er is een huurcontract met afgesproken termijn en huurprijs) en dit als zodanig in de beleggingsportefeuille heeft opgenomen. Indien het pand als bedrijfsmiddel verantwoord wordt in de jaarstukken, dan behoort het derhalve niet in de index te worden meegenomen.

11.2 Winkels/winkelcentra

Onder een winkel wordt verstaan: een pand waarvan het aandeel van de winkel-functie in de bruto markthuurwaarde van het pand, groter is dan 50%.

11.3 Woningen

Onder een woning wordt verstaan: een pand waarvan het aandeel van de woning-functie in de bruto markthuurwaarde van het pand, groter is dan 50%.

12. Kosten: (exploitatiekosten)

12.1 Beheerskosten (management costs)

Alleen die kosten welke betrekking hebben op het optimaliseren van het exploitatie resultaat van een object worden als Beheerskosten meegenomen exclusief de kosten van:

- intern en extern portefeuille/asset management
- taxaties/waarderingen
- accountantscourtages
- research

De reden voor deze uitsluitingen is dat de gegevens geschikt moeten zijn voor vergelijking met de gegevens in de WM-index. Bij WM worden de kosten voor asset management buiten beschouwing gelaten. Waar de kosten niet door de deelnemer kunnen worden aangeleverd, zal door IPD een standaard percentage worden gebruikt, afgeleid uit de "universe".

Het is in deze benadering niet van belang of de beheer activiteiten waaraan deze kosten zijn gerelateerd, intern dan wel extern worden uitgevoerd. Er wordt van uit gegaan dat de kostensoort bepalend is.

Voor een ruimere toelichting, zie bijgaand het model 'beheerovereenkomst' zoals dit in 1993 door de Raad voor Onroerende Zaken is vastgesteld.

12.2 Belastingen

Alle aan het onroerend goed te relateren belastingen en (overheids)heffingen, zoals:

- Onroerende Zaak Belasting
- Waterschapslasten/polderlasten
- Waterzuiveringslasten (rioolrechten)
- Precariorechten
- Overige belastingen / heffingen

12.3 BTW

BTW niet verrekenbaar

Wanneer Omzetbelasting (i.c. BTW) niet kan worden teruggevorderd (bijv. in geval van niet-geopteerde verhuur), dan zal het niet-terugvorderbare deel in de exploitatiekosten moeten worden meegenomen.

Opteringspercentage BTW

Betreft het verrekenbare gedeelte van de BTW waarover afspraken zijn gemaakt met de fiscus. In het algemeen wordt het daadwerkelijke % ingevuld i.p.v. de 17,5%.

Van een Portefeuille wordt bijvoorbeeld over 80% wordt BTW betaald en over 20% wordt geen BTW geheven. Het opteringspercentage BTW is dan: $8/10 \times 17,5\% = 14\%$

12.4 Erfpachtcanon

De jaarlijks verschuldigde canon wordt als exploitatiekosten meegenomen. De afgekochte erfpacht dient in de exploitatiekosten buiten beschouwing te blijven. Afgekochte erfpacht wordt behandeld als investering, en zal in de waardering tot uitdrukking (moeten) komen.

12.5 Juridische kosten

Kosten van juridische bijstand die direct betrekking heeft op het object. Bijvoorbeeld huurcommissiezaken, deurwaarderskosten, huurgeschillen.

12.6 Kosten van (instandhoudings)onderhoud (t44)

Dit zijn alle kosten die worden gemaakt om het object in een zodanige (technische) staat te houden dat de huurinkomsten gedurende de resterende looptijd van het huurcontract zijn gewaarborgd. Hieronder vallen niet de uitgaven welke worden gedaan voor verbeteringen, technisch dan wel markteconomisch. Deze uitgaven dienen te worden beschouwd als investeringen (t8). In de waardebepaling dient dit tot uitdrukking te komen.

12.7 Kosten verband houdend met wisselingen van huurders (t45)

Kosten voor de (her)inrichting van ruimtes met als doel deze voor (weder)verhuur geschikt te maken. Ook vergoedingen aan huurders met dezelfde bedoeling vallen onder deze categorie.

12.8 Oninbare huur (t50)

De huur waarvan met grote mate van zekerheid gesteld kan worden dat deze niet meer ontvangen zal worden. Betreft het in dit exploitatiejaar afgeboekte debiteursbedrag. (of later alsnog ontvangen huurpenningen). Het betreft niet een eventuele dotatie aan een debiteurenvoorziening, maar de bedragen die werkelijk ten laste van deze voorziening worden gebracht.

12.9 Overige exploitatiekosten (t51)

Alle andere kosten welke direct zijn te relateren aan het object, doch welke niet behoren tot een van de bovengenoemde categorieën worden meegenomen in deze categorie, zoals:

12.10 Servicekosten (niet verhaalbaar) (t48)

In beginsel worden deze kosten verhaald op de huurders. Voorzover servicekosten niet kunnen worden verhaald op huurders, dient het niet-verhaalbare gedeelte als kosten ten laste van de eigenaar te worden meegenomen. Hieronder vallen ook de servicekosten welke, als gevolg van leegstand voor rekening komen van de eigenaar.

12.11 Verzekeringen (t42)

Alleen kosten voor verzekeringen welke tot een cash flow in de vorm van premie leiden, moeten als exploitatiekosten worden meegenomen. Voorzieningen uit hoofde van 'assurantie eigen risico' worden niet als kosten beschouwd.

Verzekeringen die zullen worden meegenomen zijn:

- Opstalverzekering/Glasverzekering
- Wettelijke Aansprakelijkheid
- Huurderving

13. Lease objecten

Financial-lease (een soort lening) objecten worden buiten de index gehouden. Operational lease (dichter bij een verhuurcontract) objecten worden als gewone verhuurprojecten wel meegenomen. Het gelopen risico is maatgevend.

Loopt de belegger geen risico (financial lease) dan wordt deze niet in de index meegenomen.

Bij operational lease loopt de belegger wel risico (over zowel de exploitatie- als de waarde ontwikkeling) en daarom wordt deze wel in de index meegenomen.

14. Leegstand

14.1 Financiële leegstand (t62)

Dit is de leegstand gedurende de meetperiode van ruimten welke voor verhuur beschikbaar waren, uitgedrukt in voor de desbetreffende periode geldende markthuurwaarde. In het geval de leegstaande ruimte tijdens de meetperiode alsnog verhuurd werd, wordt gerekend tot aan de ingangsdatum van het huurcontract. Eventuele huurvrije perioden worden niet als financiële leegstand aangemerkt.

14.2 Aanvangsleegstand/Aanloopleegstand

De *financiële leegstand* die ontstaat aansluitend na nieuwbouw dan wel renovatie en waarvan de opleveringsdatum aan het eind van de meetperiode niet langer/meer dan twee jaar geleden is geweest.

14.3 Fricieleegstand

De *financiële leegstand* tussen twee verhuurperioden die maximaal één jaar belooft.

14.4 Langdurige leegstand

De *financiële leegstand* die aan het eind van de meetperiode tussen de één en drie jaar belooft.

14.5 Structurele leegstand

De *financiële leegstand* die aan het eind van de meetperiode langer dan twee jaar belooft.

15. Objectgegevens

15.1 Adres

Onder adres wordt verstaan de straatnaam (a3), huisnummer (a7), huisnummertoevoegingen (a8), postcode (a6) en plaatsnaam (a4).

15.2 Actuele status

De actuele status van het object:

- Aan-/verkocht
- In exploitatie:
Objecten die volledig beschikbaar zijn voor verhuur. Voor nieuwbouw-objecten is dit vanaf het moment van de eerste volledige oplevering (van het gehele gebouw/complex).
- In (her)ontwikkeling:
Ieder object dient te worden opgegeven voor de index. Hierbij kan de opdrachtgever zelf aangeven of dat project als in (her)ontwikkeling moet worden beschouwd (p40=8888,t63=1) of niet. Hierbij geldt wel de beperking zoals gesteld in 22.1.
- Standing investments:
Projecten kunnen worden aangemerkt als "Standing Investments" of als zijnde in "(her)ontwikkeling". IPD beoordeeld van alle objecten ieder jaar of zij in de categorie Standing Investments vallen, dan wel de status (her)ontwikkelingsprojecten dienen te verkrijgen.

(Her)ontwikkeling van projecten wordt als beëindigd beschouwd wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan: of meer dan 75% van het object is verhuurd, of de opleveringsdatum is meer dan 1 jaar geleden geweest.

Projecten krijgen de status (her)ontwikkeling indien leegstand met opzet wordt geaccepteerd en ingrijpende renovatieplannen bestaan.

Nieuwe investeringen worden als standing investments beschouwd als er minstens twee openmarktwaarderingen hebben plaatsgevonden.

Vanaf het moment van aankoop doet ieder project mee in de Benchmark.

15.3 Objectnummer

Het nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.

15.4 Naam deelnemer

Indien uw fonds is opgedeeld in subfondsen, zijn er drie mogelijkheden om veld a10 in te vullen:

- U wilt geen aparte portfolio-analyse per subfonds van IPD ontvangen. In dat geval kunt u de naam van het overkoepelende fonds opgeven.
- U wilt een portfolio-analyse per subfonds ontvangen. Het object is het bezit van één van de subfondsen (geen gezamenlijk bezit van de subfondsen). In dat geval kunt u de naam van het subfonds opgeven.
- U wilt een portfolio-analyse per subfonds ontvangen. De subfondsen bezitten het object gezamenlijk. In dat geval kunt u de naam van het overkoepelende fonds opgeven.

16. Opbrengsten (exploitatie)

16.1 Bruto-huuropbrengst (t21)

De gefactureerde bruto huren gedurende het kalenderjaar. De huur onder aftrek van (voorschot)servicekosten, BTW, huurkorting e.d..

Waar in een huurcontract één totaalbedrag voor huur en servicekosten wordt afgesproken, zal een evenredig deel van dit totaalbedrag naar de servicekosten moeten worden 'overgeboekt'.

• Indien niet geopteerd wordt voor met BTW belaste verhuur dient de opgegeven huurprijs de huurprijs te zijn die bij de huurder in rekening wordt gebracht.

16.2 Huurvrije periode/Huurkorting (t61)

De huurvrije periode is de periode tussen de ingangsdatum van het huurcontract en de eerste huurbetalingsperiode gewaardeerd tegen markthuur. Een huurkorting is een eenmalige en/of gespreide korting over de huurbetalingsperioden. Het bedrag, uitgedrukt in de bruto markthuurwaarde, dat wordt gedeeld aan huur gedurende het jaar door huurvrije perioden of huurkorting wordt opgegeven in veld t61.

16.3 Netto-opbrengst (t33)

Dit is het resultaat van de opbrengsten verminderd met de exploitatiekosten.

16.4 Totaal Opbrengsten (t35)

Dit is de som van de bruto-huuropbrengsten (t21, definitie 17.1) en de overige inkomsten (t22, definitie 17.5).

16.5 Overige inkomsten (t22)

Overheidssubsidies en andere inkomsten (niet omschreven in t21) ontvangen uit hoofde van het eigendom van het object.

16.6 Theoretische bruto-huuropbrengsten (t19)

Totaal van de bruto-huuropbrengst (t21) zie 16.1 (in dat jaar) verhoogd met:

- De markthuur van niet verhuurde ruimte welke voor verhuur beschikbaar is (t62);
- De huurvrije perioden/huurkortingen gewaardeerd tegen markthuur (t61).

17. Parkeerplaatsen (t70)

Het aantal parkeerplaatsen behorende bij het objectdeel.

18. Performance / Rendement

18.1 Bruto Aanvangsrendement (BAR)

De bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering (inclusief aankoopkosten).

18.2 Cap rate

Zie BAR.

18.3 Direct rendement (zie Benchmark)

Het direct rendement in de ROZ-IPD Vastgoedindex bestaat uit de feitelijke netto-opbrengsten gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen het gemiddeld belegd vermogen/geïnvesteerd vermogen van de onderliggende vastgoed objecten (c.q. portefeuilles) over de meet periode.

18.4 Indirect rendement (zie Benchmark)

Het indirect rendement geeft de waardeveranderingen weer gedurende een bepaalde periode van de onderliggende vastgoedobjecten c.q. portefeuilles in de ROZ-IPD Vastgoedindex, afgezet tegen het gemiddeld belegd vermogen/geïnvesteerd vermogen van de onderliggende vastgoedobjecten c.q. portefeuilles over de meet periode.

18.5 Internal Rate of Return (IRR)

De IRR is de te hanteren discontovoet waarbij de waarde van de investering gelijk is aan de contante waarde van hieruit voortvloeiende cash flows.

18.6 Netto Aanvangsrendement (NAR)

De netto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering (inclusief aankoopkosten).

De huur onder aftrek van (voorschot)servicekosten, BTW, huurkorting e.d..

18.7 Performance

Performance wil, in de meest eenvoudige zin van het woord, zeggen de uitkomst van een vergelijking van de resultaten van bijvoorbeeld een vastgoedportefeuille van een bepaalde belegger met de Benchmark. Als het resultaat beter is dan het resultaat van de Benchmark is er sprake van z.g.n. out-performance. Wanneer het resultaat van de portefeuille slechter is dan de Benchmark is er sprake van under-performance. Deze Benchmark (zie definitie) betreft het gemiddelde beleggingsresultaat van de deelnemers aan de performancemeting. Indien noodzakelijk en gewenst kan de Benchmark (binnen de op de individuele deelnemer toegespitste objectanalyse) worden gecorrigeerd voor de specifieke karakteristieken van de betrokken deelnemende onroerend goed portefeuille en/of voor de specifieke beleidsrestricties van de betrokken deelnemende belegger.

18.8 Performance attributie

Performance attributie analyseert de uitkomsten van de vergelijking met de Benchmark. Als er bijvoorbeeld sprake is van out-performance, waar komt dit dan vandaan en waardoor wordt het veroorzaakt? Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld veroorzaakt worden door het gegeven dat een belegger de juiste segmenten of regio's heeft gekozen, maar ook kan de juiste selectie van de objecten een rol hebben gespeeld. Performance attributie is met andere woorden het achterhalen van de invloed van alle (top-down) managementbeslissingen ten aanzien van de portefeuille en fungeert als een feedback mechanisme.

18.9 Risico-opslag

De premie die wordt geëist boven op het rendement op staatsleningen ter compensatie van het onroerend goed risico (voornamelijk bij IRR calculaties). In het geval van DCF/NCW taxaties, koppelen aan de daarin gehanteerde termijn.

18.10 Totaal rendement

Het totaal rendement bestaat uit de sommatie van het directe en indirecte rendement.

19. Segmentatie kantoren

19.1 Gebiedsindeling (geografisch)

De vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht). We houden ons aan de definitie van VGM (Vastgoedmarkt).

1 Agglomeratie Amsterdam

(Wat door de gemeentelijke indeling onder Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Duivendrecht valt wordt gerekend.)

Bij Duivendrecht kan dit verwarring opleveren. (Duivendrecht valt onder de gemeente Ouder Amstel.) Hierbij geldt: het gedeelte van de gemeente Ouder Amstel dat Duivendrecht heet valt onder agglomeratie Amsterdam, het overige gedeelte van de gemeente Ouder Amstel valt dus niet onder agglomeratie Amsterdam.

Agglomeratie Amsterdam:	Postcode:
Amsterdam	1000 t/m 1099
Amsterdam Zuid-Oost	1100 t/m 1109
Diemen	1110 t/m 1113
Duivendrecht	1115
Amstelveen	1180 t/m 1189

2 Agglomeratie Rotterdam

(Wat door de gemeentelijke indeling onder Rotterdam, Capelle aan den IJssel en Schiedam valt wordt gerekend.)

Agglomeratie Rotterdam	Postcode
Capelle aan den IJssel	2900 t/m 2909
Rotterdam	3000 t/m 3089 (3099)
Schiedam	3100 t/m 3125

3 Agglomeratie Den Haag

(Wat door de gemeentelijke indeling onder Den Haag, Leidschendam, Rijswijk, Voorburg en Wassenaar valt wordt gerekend.)

Agglomeratie Den Haag	Postcode
Wassenaar	2240 t/m 2245 (2249)
Leidschendam	2260 t/m 2267 (2269)
Voorburg	2270 t/m 2275 (2279)
Rijswijk	2280 t/m 2289 (- -)
Den Haag	2500 t/m 2597 (2599)

4 De gemeente Utrecht

Agglomeratie Utrecht	Postcode
-----------------------------	----------

Utrecht

3500 t/m 3585 (3599)

Toelichting: (...) = deze postcodes bestaan nog niet, maar worden te zijner tijd voor betreffende plaats beschikbaar gesteld.

Overig Nederland

Nederland met uitzondering van de vier grote steden zoals hiervoor gedefinieerd.

19.2 Omvang (m²)

5 < 10.000 m² BVO (p24=5)

Kantoren kleiner dan 10.000 m² bruto vloeroppervlak.

6 ≥ 10.000 m² BVO (p24=6)

Kantoren groter dan of gelijk aan 10.000 m² bruto vloeroppervlak.

20. Segmentatie winkels (p17)

20.1 Kernwinkelapparaat

In eerste instantie door IPD geclassificeerd in overleg met de Stichting.

20.2 Stadsdeelcentra

In eerste instantie door IPD geclassificeerd in overleg met de Stichting.

20.3 Wijk-/buurtcentra en overig

In eerste instantie door IPD geclassificeerd in overleg met de Stichting.

20.4 Winkelcentra binnen kernwinkelapparaat

In eerste instantie door IPD geclassificeerd in overleg met de Stichting.

21 Segmentatie woningen

Segmentatie van woningen kan plaatsvinden naar verschillende gezichtspunten:

21.1 Koopsector versus de huursector

Dit soort gegevens wordt o.a. door de TU Delft en het CBS verzameld. Voor de ROZ/IPD index is dit onderscheid minder van belang omdat de index alleen de huursector volgt.

21.2 Woningtypologieën:

1. galerijflats (uitpandige ontsluiting)
2. portiekwoningen (inpandige ontsluiting)
3. maisonnettes
4. overige gestapelde bouw
5. rijtjes woningen
6. twee-onder-één-kap-woningen
7. overige grondgebonden woningen

21.3 Geografisch

Geografische verschillen worden voornamelijk in de koopsector bijgehouden. M.b.t. de huursector is dit minder gebruikelijk. Een mogelijke indeling is:

- Randstad
- Stedenring rondom de Randstad (Amersfoort, Apeldoorn, Zwolle, Arnhem, Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg en Breda)
- Periferie

Dit kan later nog worden uitgewerkt aan de hand van de opgegeven postcodes.

21.4 Huurprijsklassen

Voor beleggers lijkt de volgende indeling van belang:

- tot f 700
- van f 700 - f 999
- van f 1.000 - f 1.499
- boven de f 1.500

22. Transactie gegevens

22.1 Datum oplevering (nieuwbouw en (her)ontwikkeling)

(Her)ontwikkeling van projecten moet als beëindigd worden beschouwd wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan: of meer dan 75% van het object is verhuurd, of de opleveringsdatum is meer dan 1 jaar geleden geweest (dit om te voorkomen dat projecten eindeloos in de herontwikkeling zijn).

22.2 Jaar van aankoop (p50)

Jaar vermeld op de transportakte (notariële akte)/ De datum waarop de officiële economische eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Bij nieuwbouw/(her)ontwikkeling de datum van:

- aankoop grond
- sluiten koopt aannemingsovereenkomst
- turn-key eigendomsoverdracht

welke het eerste valt.

22.3 Jaar van verkoop (p85)

Jaar vermeld op de transportakte (notariële akte). De datum waarop de officiële economische eigendomsoverdracht plaatsvindt. Partitiële verkopen, waarbij een deel van het complex in eigendom blijft, gelden niet als verkopen. In dat geval wordt geen jaar van verkoop ingevuld. De inkomsten door partitiële verkoop worden geregistreerd in veld t11 (desinvesteringen voor de verkoop van units).

22.4 Maand van aankoop (p49)

Maand vermeld op de transportakte (notariële akte). De datum waarop de officiële economische eigendomsoverdracht plaatsvindt. Bij nieuwbouw/(her)ontwikkeling de datum van

- aankoop grond
- sluiten koopt aannemingsovereenkomst
- turn-key eigendomsoverdracht

welke het eerste valt.

22.5 Maand van verkoop (p84)

Maand vermeld op de transportakte (notariële akte). De datum waarop de officiële economische eigendomsoverdracht plaatsvindt. Partitiële verkopen, waarbij een deel van het complex in eigendom blijft, gelden niet als verkopen. In dat geval wordt geen maand van verkoop ingevuld. De inkomsten door partitiële verkoop worden geregistreerd in veld t11 (desinvesteringen voor de verkoop van units).

22.6 Koopsom exclusief aankoopkosten (p53)

Het in de notariële akte vermelde bedrag inclusief de daarvoor reeds betaalde bedragen.

22.7 Koopsom inclusief aankoopkosten (p54)

De aankoopprijs plus alle gemaakte aankoopkosten. Dit zijn alle gemaakte kosten ter verwerving van het project. Hieronder vallen: o.a. makelaarskosten, technische kosten, juridische/fiscale bijstandskosten, commerciële verkoopkosten en aankoopkosten (indien van toepassing).

Intern gemaakte juridische- of makelaarskosten dienen te worden meegerekend. Indien er geen kosten intern worden doorberekend, dient hiervoor een schatting te worden gegeven.

22.8 Inhouding op koopsom/verkoopsom (p99/p100)

Bij aankoop ingehouden bedrag. Doorgaans in depot bij notaris.

22.9 Verkoopsom (p86)

Het in de notariële akte vermelde bedrag.

22.10 Verkoopsom minus verkoopkosten (p87)

Verkoopprijs minus alle t.b.v. de verkoop extern gemaakte verkoopkosten. Hieronder vallen alle verkoopkosten zoals onder andere: makelaarskosten, juridische/fiscale kosten en commerciële verkoopkosten. Van de gemaakte interne kosten t.b.v. de verkoop dient een schatting gemaakt te worden.

23. Universum

Het universum omvat alle portefeuilles c.q. objecten uit de ROZ-IPD-Vastgoedindex.

24. Vloeroppervlak

(zie bijgevoegde NEN-Schema)

24.1 Bruto-vloeroppervlak (BVO) NEN 2580

Het Bruto-vloeroppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580. De totale vloeroppervlakte van een object wordt weergegeven in BVO.

24.2 Gebruiksoppervlak NEN 2580

De oppervlakte-eenheid van een kantooreenheid is 'Gebruiksoppervlak'. Indien er sprake is van verhuurde eenheden dan gebruikt men verhuurbaar vloeroppervlak (VVO).

24.3 Netto-vloeroppervlak NEN 2580

Tekst NEN.

24.4 Verhuurbaar oppervlak NEN 2580

Het verhuurbaar oppervlak van een object is het gebruiksoppervlak van het object vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. De meting vindt plaats op basis van NEN 2580.

24.5 Unit

De door de deelnemer gedefinieerde kleinste eenheid, die zelfstandig is te verhuren (ook logisch verhuurbare eenheid).

25. Waarde-/taxatiebegrippen

25.1 Achterstallig onderhoud

Onderhoud wat al uitgevoerd had moeten zijn om de markthuurwaarde op de datum van de taxatie te rechtvaardigen.

25.2 Herbouwwaarde

Het bedrag benodigd voor herbouw van de verzekerde onroerende zaken, op dezelfde plaats met dezelfde bestemming en op technisch gelijkwaardige wijze doch (exclusief grond en fundering tot de onderkant van de begane grond-/keldervloer).

25.3 Kosten Koper (KK)

De waarde van het object exclusief alle aankoopkosten welke alle voor rekening van de koper zijn.

25.4 Marktwaarde in verhuurde staat

Het bedrag dat de onroerende zaken bij onderhandse verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper de onroerende zaak na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaken aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

25.5 Vrij Op Naam (VON)

De waarde van het object inclusief alle aankoopkosten.

26. Waardebegrippen Woningen

26.1 Marktwaarde in verhuurde staat

Deze waarde wordt mede vastgesteld op basis van een markttechnische rendementseis zonder rekening te houden met eventuele vermogenswinsten c.q. -verliezen bij verkoop. Daardoor zal de waarde wat theoretisch zijn en bovendien aan de veilige kant. De taxatie op deze basis sluit onvoldoende aan bij de waarde in het economisch verkeer en kan dus geen dienst doen als basis voor de ROZ-index. Een transactie zal tot stand komen op basis van alle potentiële kasstromen en niet alleen op basis van de huurinkomsten.

26.2 Complexgewijze verkoop aan een derde.

Hier wordt bedoeld de hoogste prijs welke een marktpartij zou willen geven waarbij doorgaans de effecten van individuele verkoop van de woningen worden meegenomen. Doorgaans wordt hierbij afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

De contante waarde van al deze opbrengsten wordt vervolgens gehanteerd om de huidige waarde vast te stellen.

Dit soort calculaties wordt meestal uitgevoerd door marktpartijen die woningen complexgewijs aankopen van o.a. institutionele beleggers om deze vervolgens individueel door te verkopen. Hoewel de omschrijving dicht aansluit bij de uitgangspunten van de ROZ-taxaties is waarschijnlijk de market evidence een probleem.

26.3 "Zelf uitponden".

Zoals hierboven gesteld is de trend meer en meer om wanneer een belegger besluit een project af te stoten hij vervolgens zelf of via een bemiddelaar de individuele verkoop ter hand neemt. In feite is dit de waarde in verhuurde staat waarbij bestaande kasstromen (=huurinkomsten) en potentiële kasstromen (vermogenswinsten), naarmate deze gerealiseerd zouden kunnen worden, in aanmerking worden genomen.

Dit houdt in dat naarmate market-evidence aanwezig is, de door derden gehanteerde parameters gebruikt kunnen worden (conform 26.2) en indien deze gegevens onvoldoende aanwezig zijn de deelnemers zelf

de genoemde parameters zullen moeten schatten en zelf een disconteringsvoet moeten vaststellen die voldoende recht doet aan afzet- en prijs-risico's.

Doorgaans ligt aan deze beslissing een DCF (discounted cash flow) model ten grondslag.

Als belangrijkste parameters worden daarin meegenomen:

- de disconto-voet
- de gemiddelde mutatiegraad
- totale leegwaarde, eventueel per woning uitgesplitst
- aanname huurgroei
- exit yield en markthuur in jaar 10

Dit sluit aan op de wijze waarop met het DCF-model wordt omgegaan bij commercieel onroerend goed.

26.4 Leegwaarde

Dit is de waarde welke door de NVM worden verstrekt m.b.t. de vrije verkoopwaarde van verkochte woningen. Het in opdracht van NVM door TNO vervaardigde softwarepakket Taxus met de daarbij behorende NVM database kan hierbij goede diensten bewijzen. Omdat de ROZ-taxatie uitgaat van verkoop in verhuurde staat komt deze waarde niet in aanmerking als basis voor de ROZ-taxatie. Het is wel een parameter bij de berekening van de ROZ-waarde. Bovendien kunnen de uitkomsten van de taxaties tegen deze waarde worden afgezet hetgeen een indicatie geeft ten aanzien van de plausibiliteit van de uitkomsten.