



R<sup>2</sup>

Stichting  
ROZ-vastgoedindex

# Definitielijst

ROZ/IPD Vastgoedindex

15 maart 2007



1.	Algemene informatie.....	3
1.1.	Inleiding: de ROZ/IPD Vastgoedindex.....	3
1.2.	Basis beginselen .....	3
1.3.	Rapportages .....	4
1.4.	Performance berekening .....	4
1.5.	Performance attributie .....	6
1.6.	Status van objecten.....	6
1.7.	Classificatie objecten.....	7
2.	Object gegevens (Property file).....	8
2.1.	Adres informatie .....	8
2.2.	Object informatie .....	9
2.3.	Aankoopgegevens.....	11
2.4.	Verkoopgegevens .....	12
3.	Oppervlak en eenheden (Annual file 1) .....	12
4.	Taxaties (Annual file 2) .....	13
4.1.	Algemeen.....	13
4.2.	BAR/NAR methode .....	14
4.3.	DCF Methode.....	14
5.	Huur informatie (Annual file 3).....	16
5.1.	Markthuur gegevens.....	16
5.2.	Object huurgegevens .....	17
5.3.	Makelaars en beheerders .....	18
6.	Kapitaalsuitgaven – (Annual file 4).....	18
7.	Exploitatiekosten en inkomsten (Annual file 5) .....	18
7.1.	Algemene opmerking inzake straightlining .....	18
7.2.	Exploitatie inkomsten .....	18
7.3.	Exploitatiekosten .....	19
8.	Overige definities.....	20
9.	Index op codes uit het Data Requirements Form.....	22
	Bijlage I: Overzicht grote steden kantoorlocaties.....	24
	Bijlage II: Overzicht grote steden en middelgrote steden winkelsteden.....	25

## 1. Algemene informatie

### 1.1. Inleiding: de ROZ/IPD Vastgoedindex

Het middelpunt van de ROZ/IPD Vastgoedindex is de rendementsberekening voor beleggingsvastgoed. Het rendement betreft een totaal rendement en bestaat uit de netto huurinkomsten gerelateerd aan het geïnvesteerd vermogen (direct rendement) en de waardeverandering gerelateerd aan het geïnvesteerd vermogen (indirecte rendement). Deze berekeningswijze vindt op dezelfde wijze plaats op de diverse aggregatieniveaus, bijvoorbeeld: individuele beleggingsobjecten, portefeuilles en segmenten. De hoogste aggregatieniveaus zijn die van de (1) vastgoedindex en (2) vastgoedbenchmark.

Door de uniforme wijze van performancemeting stelt de Portefeuille Analyse Service van de ROZ/IPD Vastgoedindex de deelnemers in staat om onder meer:

- Rendementen van beleggingsobjecten onderling te vergelijken
- Rendementen van beleggingsobjecten met segment of het portefeuille rendement te vergelijken
- Het portefeuille rendement met de vastgoedbenchmark te vergelijken
- De vastgoedindex met het rendement op andere asset classes te vergelijken (bijvoorbeeld de AEX)
- Rendementsverschillen te verklaren.

Gezien het belang van de waarde en de waardeverandering voor de uitkomst van de ROZ/IPD Vastgoedindex, zijn er specifieke taxatierichtlijnen opgesteld. Deze hebben als doel de taxatiewaarden op transparante en uniforme wijze tot stand te laten komen, zodat in de Vastgoedindex sprake is van vergelijkbare grootheden. Beleggingsvastgoed kan alleen in de ROZ/IPD Vastgoedindex worden opgenomen, als de taxaties hebben plaatsgevonden conform de taxatierichtlijnen. De taxatierichtlijnen zijn in een apart document opgenomen.

De ROZ/IPD Vastgoedindex kent meerdere aspecten zoals definities, objectclassificaties, segmentaties en berekeningsmethodieken. In dit document zijn de definities opgenomen van de voornaamste aspecten van de ROZ/IPD Vastgoedindex. In dit document wordt eerst enige algemene informatie behandeld, zoals de wijze van performanceberekening en de status van objecten. Daarna is de indeling van dit document analoog aan de opzet van het Data Requirements Form. Achtereenvolgens worden behandeld de object gegevens (Property File), Oppervlakten en eenheden (Annual File 1), Taxatiegegevens (Annual File 2), Huurinformatie (Annual File 3), Kapitaalsuitgaven (Annual File 4) en de Exploitatiekosten en inkomsten (Annual File 5).

### 1.2. Basis beginselen

#### 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 Vastgoedindex is gebaseerd op verplichtingen en rechten, dus op kosten en opbrengsten zonder dat in dezelfde periode een daaraan gerelateerde kasstroom plaats hoeft te vinden. Het moment dat deze rechten en verplichtingen ontstaan is bepalend.

#### Straightlining

Straightlining wordt niet gehanteerd voor de index. De feitelijke huuropbrengsten worden in de index opgenomen op het tijdstip dat de rechten en plichten ontstaan. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan tussen de boekhoudkundige resultaten conform IFRS en de resultaten, zoals deze worden gerapporteerd aan de ROZ/IPD Vastgoedindex.

Straightlining is een begrip uit de International Financial Reporting Standards (IFRS) en heeft betrekking op de verwerking van de huuropbrengsten in de resultatenrekening. Concreet behelst straightlining het middelen van de huuropbrengsten gedurende de looptijd van het huurcontract. Dit principe heeft met

name relevantie wanneer een eventuele huurincentive niet voor de gehele looptijd van het huurcontract is overeengekomen. Is er bijvoorbeeld sprake van één jaar huurvrij bij een huurcontract met een looptijd van vijf jaar, dan is het volgens IFRS de bedoeling om in de resultatenrekening gedurende ieder jaar van het huurcontract de huurvrije periode voor 1/5 te verwerken in plaats van volledig in het eerste jaar.

### **Lease objecten**

Bij financial lease ligt het economisch risico (nagenoeg) geheel bij de huurder (lessee). Voor het onderscheid tussen operational en financial lease is het geheel der contractvoorwaarden bepalend voor het karakter van de lease (zie IAS 17 en RJ 292). Objecten waarbij sprake is van financial lease kunnen door de lessor niet in de ROZ/IPD Vastgoedindex worden opgenomen.

## **1.3. Rapportages**

### **Marktrapportages**

Alle marktrapportages, bijvoorbeeld de brochure, statistical digest en het key centers rapport, zijn gebaseerd op objecten die een geheel jaar in exploitatie zijn geweest en waarbij uitsluitend marktconforme ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De rapportages hebben dan ook uitsluitend betrekking op de standing investments, dus exclusief objecten waar (deel)aan- en (deel)verkoop hebben plaatsgevonden en objecten in (her)ontwikkeling. Standing investments met een grotere kapitaalsuitgave dan 10 % van de eindejaar kapitaalswaarde worden verondersteld als een niet marktconforme ontwikkeling en wordt derhalve niet meegenomen in de marktrapportages.

### **Benchmark rapportages**

Een benchmark is: een door beleggers algemeen geaccepteerd ijkpunt waar men de resultaten van de eigen portefeuille aan kan spiegelen. Per benchmarkmeting wordt weergegeven wat wordt vergeleken tussen de betreffende deelnemer en de benchmark. De benchmark omvat alle objecten die dezelfde karakteristieken hebben. Voor de benchmark worden alle objecten meegenomen, dus ook objecten met grote kapitaalsuitgaven. Daarnaast kunnen objecten die in ontwikkeling zijn, aangekocht of verkocht eveneens in de metingen opgenomen worden, afhankelijk van de benchmark meting.

## **1.4. Performance berekening**

### **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 een 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 analyse) worden gecorrigeerd voor de specifieke karakteristieken van de betrokken deelnemende onroerend goed portefeuille en/of voor de specifieke beleidsrestricties van de betrokken deelnemende belegger. De performance die naar buiten wordt gecommuniceerd dient op basis van benchmark resultaten te geschieden en niet op basis van marktrapportages. Daarnaast dient duidelijk weer te worden gegeven welke benchmark wordt gehanteerd. Hierbij valt te denken aan sector benchmarks en pensioenfondsen benchmark.

### **Time-weighted return (TWR)**

Aan het eind van december 2004 is de IPD methodologie voor het berekenen van de jaarlijkse rendementen gestandaardiseerd voor alle landen. De maandelijkse tijdgewogen methode vervangt de jaarlijkse geldgewogen berekening. De tijdgewogen rendementsmethodologie verzekert de vergelijkbaarheid met andere beleggingscategorieën, waar deze de norm is. De rendementen zijn tevens conform internationale standaarden, in het bijzonder de Global Investment Performance Standards (GIPS) voor vastgoed. Jaarlijkse tijdgewogen totale rendementen worden berekend in twee fasen. De

rendementen worden eerst berekend voor elke individuele maand en worden daarna samengesteld voor de twaalf maanden of elke andere periode.

### Totaal rendement

Het totaal rendement is de som van de waardegroei en netto inkomsten in een periode uitgedrukt als percentage van het gemiddeld geïnvesteerd vermogen. De formule om de maandelijkse totaal rendementen te berekenen is:

$$TR_t = \frac{CV_t - CV_{(t-1)} - Cexp_t + Crec_t + NI_t}{CV_{(t-1)} + Cexp_t}$$

CV= Capital Value (Kapitaalswaarde) (t6)

CExp=Capital Expenditure (Kapitaalsuitgaven) [t8 (geactiveerde uitgaven) + t9 (deel aankoop)]

Crec= Capital Receipts (Verkoopontvangsten en andere Kapitaalsontvangsten) (t11)

NI= Net Income (Netto huuropbrengsten) (t33)

TR= Total Return (Totaal Rendement)

De basis voor alle IPD rendementsvergelijkingen is nu tijdgewogen. Jaarlijkse maatstaven zijn het resultaat van samengestelde twaalf maandelijkse cijfers. Jaarlijkse cijfers worden alleen getoond als twaalf maandelijkse cijfers beschikbaar zijn. De maatstaf geeft een gelijk gewicht aan per maand. De samengestelde berekening voor de twaalf relevante maanden ziet er als volgt uit:

$$((1+TR_1/100) * (1+ TR_2/100) * \dots * (1+ TR_{12}/100) - 1) * 100$$

### Direct rendement

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

Het direct rendement wordt berekend met behulp van de volgende formule:

$$IR_t = \frac{NI_t}{CV_{(t-1)} + CExp_t}$$

IR = Income return (Direct rendement)

NI = Net Income (Netto opbrengsten) (t33)

CV= Capital Value (Kapitaalswaarde) (t6)

CExp=Capital Expenditure (Kapitaalsuitgaven) (t8 (geactiveerde uitgaven) + t9 (deel aankoop))

### Indirect rendement

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

Het indirect rendement wordt berekend met behulp van de volgende formule:

$$CVG_t = \frac{CV_t - CV_{(t-1)} - Cexp_t + Crec_t}{CV_{(t-1)} + Cexp_t}$$

CVG = Capital growth (waardegroei of indirect rendement)

CV= Capital Value (Kapitaalswaarde) (t6)

CExp=Capital Expenditure (Kapitaalsuitgaven) (t8 (geactiveerde uitgaven) + t9 (deel aankoop))

Crec= Capital Receipts (Verkoopontvangsten en andere Kapitaalsontvangsten) (t11)

### **Reconciliatie**

Een reconciliatie is toe te schrijven aan het verschil tussen de som van de gewogen bijdragen van de objecten en het relatieve rendement van de portefeuille.

### **Tracking error**

De tracking error bestaat uit het verschil tussen de rendementen van het fonds en de benchmark. De tracking error toont de mate waarin het rendement van het fonds in lijn loopt met de benchmark gedurende een bepaalde periode.

## **1.5. 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 sectoren, segmenten of regio's heeft gekozen, maar ook kan de juiste selectie van de objecten een rol hebben gespeeld. Deze keuze kan echter ook door mandaten van aandeelhouders worden bepaald. 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.

### **Structuur component**

De structuur component is het aandeel van het relatieve rendement dat toe te schrijven is aan de portefeuille samenstelling ten opzichte van de benchmark in elk van de segmenten gebruikt in de analyse. Als een fonds een bovengemiddeld gewicht heeft in een sterk presterend segment, dan zal de structuur component dus positief zijn. Omgekeerd zal een bovengemiddeld gewicht in een minder goed presterend segment van de markt resulteren in een negatieve structuur component.

### **Object component**

De object component is het aandeel van het relatieve rendement dat toe te schrijven is aan de prestaties van de portefeuille relatief ten opzichte van de benchmark in elk van de segmenten gebruikt in de analyse. Als een object een bovengemiddelde rendement heeft ten opzichte van het rendement voor het betreffende segment, dan zal de bijbehorende objectscore positief zijn. De objectscore op portefeuille niveau wordt gewogen op basis van het gewicht van het segment van de fondsportefeuille.

## **1.6. Status van objecten**

### **Alle vergelijkbare objecten**

Onder alle vergelijkbare objecten worden de objecten verstaan die worden meegenomen in de benchmark door de betreffende deelnemer. Het betreft hier alle directe vastgoedbezittingen van het fonds en bestaat uit de standing investments, ontwikkelingsobjecten en (deel) aan en verkopen.

### **Standing investment**

Een standing investment is een object dat het gehele jaar in portefeuille was (dus van 1 januari tot en met 31 december), zonder dat er bij het object sprake was van deeltransacties (deel aankoop of deel verkoop) of (her-)ontwikkelingen.

### **Aangehouden objecten**

Een aangehouden object is een object dat gedurende de gehele meetperiode een standing investment is geweest. Een meetperiode kan één jaar zijn, maar ook meerdere jaren.

### **Ontwikkelingsobject**

Alle objecten worden ingedeeld naar (1) in (her-)ontwikkeling of (2) niet in (her-)ontwikkeling (t63+t64). De keuze tussen (1) en (2) is ter beoordeling aan de deelnemer. Hierbij geldt wel als beperking dat de (her)ontwikkeling van projecten als beëindigd moet 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 (her)ontwikkeling zijn).

### **Aankoop**

Vanaf het moment van aankoop (niet zijnde een ontwikkelingsportefeuille) doet ieder object mee in de Benchmark. Een object dat gedurende de meet periode wordt aangekocht, wordt aangemerkt als aankoop.

Indien een object bijvoorbeeld in 2002 wordt aangekocht en voor het eerst op 31/12/2002 getaxeerd, wordt het als een aankoop in 2002 beschouwd indien de meetperiode één jaar is. In dat geval zal het daarna, dus in 2003, 2004 en verder als een standing investment worden beschouwd. Loopt de meetperiode van 2002 tot en met 2004 (in het geval van een 3 jaarsanalyse), dan zal het object als aankoop in die periode worden beschouwd.

### **Verkoop**

Tot het moment van verkoop doet ieder project mee in de Benchmark. Echter wanneer het object gedurende de meet periode wordt verkocht wordt het aangemerkt als een verkoop.

### **Deeltransactie**

Wanneer in een object een deelaankoop of deelverkoop plaatsvindt, wordt het volledige object uitgesloten van de standing investment resultaten van het fonds. Bij de analyse van de gewogen bijdrage van activiteiten van het fonds met betrekking tot het portefeuillerendement worden deeltransacties (voornamelijk uitpanden van woningen) geïdentificeerd als een afzonderlijke categorie. Er is sprake van een deelaankoop als er aankopen van additionele eenheden of uitbreidingen van bestaande eenheden hebben plaatsgevonden. Er is sprake van een deelverkoop als er verkopen van bestaande eenheden hebben plaatsgevonden. Met andere woorden; zodra de velden t9 (deelaankoop) of t11 (deelverkoop) zijn ingevuld valt het desbetreffende object in bovenstaande categorie. Bij een deel aankoop dienen alle gemaakte kosten met betrekking tot de aankoop van het object mee te worden genomen. Bij een deelverkoop dienen alle gemaakte kosten in mindering te worden gebracht op de verkoopopbrengst.

## **1.7. Classificatie objecten**

Objecten worden ingedeeld op basis van het overwegende gebruik, uitgedrukt in huuropbrengsten, als criterium. Hierdoor is het mogelijk dat een object van het ene op het andere jaar geen kantoorobject meer is, maar bijvoorbeeld een gemengd object.

### **1. Winkels**

Onder een winkel wordt verstaan: een object waarvan het aandeel van de winkelfunctie in de bruto markthuur van het object, groter is dan 50% en het 2<sup>e</sup> gebruik kleiner is dan 25%. Onder een winkelfunctie worden objecten verstaan waarin goederen aan particulieren worden verkocht. In het geval dat bijvoorbeeld een bank in een winkelruimte is gevestigd, geldt dit eveneens als een winkel.

### **2. Kantoren**

Onder een kantoorobject wordt verstaan: een object waarvan het aandeel van de kantoorfunctie in de bruto markthuur van het object, groter is dan 50% en het 2<sup>e</sup> gebruik kleiner is dan 25%.

#### *Kantoren in eigen gebruik*

Een kantoorobject in eigen gebruik wordt alleen in de index meegenomen, indien de eigenaar/belegger



het object als beleggingsobject aanhoudt (d.w.z. er is een huurcontract met afgesproken termijn en huurprijs) en dit als zodanig in de beleggingsportefeuille heeft opgenomen en wordt gewaardeerd.

### 3. Bedrijfsruimten

Onder een bedrijfsobject wordt een object verstaan voor het bedrijfsmatig bewerken en/of opslaan van materialen en goederen, waarvan het aandeel van de industriefunctie van de bruto markthuur van het object, groter is dan 50% en het 2<sup>e</sup> gebruik kleiner is dan 25%.

### 4. Woningen

Onder een woningobject wordt verstaan: een object waarvan het aandeel van de woningfunctie in de bruto markthuur van het object, groter is dan 50% en het 2<sup>e</sup> gebruik kleiner is dan 25%.

### 5. Parkeerplaatsen

Gebouwen waarvan het aandeel van de markthuur van de parkeerplaatsen in de bruto huuropbrengsten groter is dan 50% en het 2<sup>e</sup> gebruik kleiner is dan 25%.

### 6. Objecten met overige functies (horeca, kinderdagverblijven, hotels, gronden e.d.)

Gebouwen met een andere gebruikersfuncties dan winkel, kantoor, bedrijfsruimte, parkeerplaats of woning heeft.

### 7. Gemengde objecten

Een gemengd object wordt verstaan: een object waarvan het aandeel van geen één van de hiervoor genoemde gebruikersclassificaties een huuropbrengst van meer dan 50% heeft. Indien het tweede gebruik groter is dan 25 % wordt het eveneens aangemerkt als een gemengd object. Dus bijvoorbeeld als een object 60 % woningen is, 30 % winkel en 10 % overig wordt het aangemerkt als een gemengd object. Wanneer het object echter uit 60 % woningen, 20 % winkel en 20 % overig dan wordt het aangemerkt als een woning object.

## 2. Object gegevens (Property file)

### 2.1. Adres informatie

#### Deelnemers object referentie nummer (a5)

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

#### Adres

Onder adres wordt verstaan de plaatsnaam (a4), de straatnaam en huisnummer (a3) en eventuele toevoegingen (a7), postcode (a6) alsmede de objectnaam (a2). Is de postcode (nog) niet bekend, dan dient de dichtstbijzijnde postcode opgegeven te worden.

#### Naam deelnemer (a10)

De naam van de deelnemende participant of subfonds. In het geval dat een analyse gewenst is op subfondsniveau kunt u hier de naam van het betreffende subfonds weergeven.

#### Deelnemersclassificatie (a11)

Deelnemers worden in één van de volgende groepen ingedeeld:

1. Overheidspensioenfonds
2. Ondernemingspensioenfonds
3. Bedrijfstakpensioenfonds
4. Verzekeraar
6. Overig
7. Niet beursgenoteerde beleggingsinstelling
8. Beursgenoteerde beleggingsinstelling



## 2.2. Object informatie

### Grondsituatie (p8)

De situatie van de grond waarop het object gelegen is, waarbij onderscheiden worden (1) volle eigendom, (2) erfpacht en (4) afgekochte erfpacht.

Indien het perceel bestaat uit een gedeelte in volle eigendom en een gedeelte erfpacht, dient hier de status van het grootste aandeel in kapitaalwaarde opgegeven te worden.

### Jaar van afloop erfpacht (p46)

Het laatste jaar van het lopende erfpachttijdvak (in geval van voortdurende erfpacht) of het laatste jaar van de erfpachtovereenkomst (in geval van tijdelijke erfpacht). Bij eeuwigdurende erfpacht geldt voor p46=9999.

### Jaar van afkoop erfpacht (p45)

Het laatste jaar van de periode waarvoor de erfpacht is afgekocht.

### Winkelsegment (p17)

De segmentatie van de winkels geschiedt op basis van locatienmerken door de Stichting ROZ Vastgoedindex, die bij twijfel een beroep kan doen op een adviesgroep. Voor een volledig overzicht van de indeling van de steden is in bijlage II een overzicht opgenomen.

Grote steden primair	Primaire locaties in de 20 steden waar het winkelcentrum meer dan 400 winkeleenheden bevat
Grote steden secundair	Secundaire locaties in de 20 steden waar het winkelcentrum meer dan 400 winkeleenheden bevat. Het gaat hierbij om de aanloopstraten naar de A1 locaties in grote steden.
Middelgrote steden primair	Primaire locaties in de 85 steden waar het winkelcentrum 100 – 400 winkeleenheden bevat
Middelgrote steden secundair	Secundaire locaties in de 85 steden waar het winkelcentrum 100 - 400 winkeleenheden bevat. Het gaat hierbij om de aanloopstraten naar de A1 locaties in middelgrote steden.
Kleine stadscentra	Alle overige steden, waar het winkelcentrum minder dan 100 winkeleenheden bevat
PDV/GDV locaties	Concentratie van 5 of meer grootschalige detailhandelvestigingen (vloeroppervlak >500m <sup>2</sup> ) op een PDV/ GDV locatie
Grote buurt en wijkcentra	Een winkelgebied dat meer dan 75 eenheden bevat en buiten het stadscentrum ligt in een gegeven stad
Kleine buurt en wijkcentra	Een winkelgebied dat uit minder dan 75 eenheden bestaat, en buiten het stadscentrum ligt in een gegeven stad

### Winkelobject categorieën (p21)

De winkelobject worden op basis van fysieke kenmerken als volgt ingedeeld:

1. Overdekt winkelcentrum (in of buiten stadscentrum)
2. Grootschalige detailhandel vestiging - alleenstaand
3. Grootschalige detailhandel vestiging – concentratie (park)
4. Winkel – met overdekte verbinding naar andere winkels
5. Winkel – niet overdekt, verbindingen via de straat

### Kantoorsegment (p24)

De segmentatie van de kantoren geschiedt door de Stichting ROZ Vastgoedindex op basis van locatienmerken, die bij twijfel een beroep kan doen op een adviesgroep. De steden zijn onderverdeeld naar grote steden en overige steden. Onder de grote steden worden de steden/woonkernen verstaan met een kantooroppervlak groter dan 400.000 m<sup>2</sup>. (bron: Kantoren in cijfers 2003). Voor een volledig overzicht van de indeling van de steden is in bijlage I een overzicht opgenomen.

### Grote steden centrum

Kantoorobjecten gelegen in het centrum van de grote steden.

### Grote steden kantoorlocatie

Kantoorobjecten gelegen op een locatie die hoofdzakelijk/uitsluitend is bestemd als kantoorlocatie. Uitgesplitst naar de G4 in totaal (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) en overige grote steden.

### Grote steden woonwijken

Kantoorobjecten gelegen op een locatie die hoofdzakelijk is bestemd als een woonwijk.

### Grote steden bedrijventerrein en overig

Kantoorobjecten gelegen op een locatie die hoofdzakelijk gericht is op het bewerken en/of opslaan van goederen of een locatie die niet op een centrumlocatie, kantoorlocatie, of woonwijk is gelegen.

### Overige steden kantoorlocatie

Kantoorobjecten gelegen in steden met een kantorenvorraad van minder dan 400.000 m<sup>2</sup> op een kantorenlocatie.

### Overige steden woonwijk

Kantoorobjecten gelegen in steden op een locatie die hoofdzakelijk is bestemd als een woonwijk.

### Overige steden bedrijventerrein

Kantoorobjecten gelegen in kleine steden op een locatie die hoofdzakelijk gericht is op het bewerken en/of opslaan van goederen en die niet op een centrumlocatie, kantoorlocatie of woonwijk is gelegen.

## **Kantoorobject categorieën (p25)**

De kantoren worden in één van de volgende object categorieën ingedeeld:

1. Kantoor oorspronkelijk gebouwd als kantoor
2. Kantoor oorspronkelijk gebouwd voor andere (m.n. woning) functies
3. Kantoorconcentratie (park)

## **Bedrijfsruimten categorieën (p29)**

Bedrijfsruimten worden op basis van fysieke kenmerken als volgt ingedeeld:

1. Distributiecentrum >7.500 m<sup>2</sup>, gebouwd na 1980, verhuurd als één unit.
2. Moderne bedrijfshallen met >30% kantoorruimte gebouwd in of na 1985.
3. Overig.

## **Situatie van bedrijfsruimten (p30)**

Bedrijfsruimten worden op basis van situering als volgt ingedeeld:

1. Alleenstaand – binnen stadsgrenzen
2. Alleenstaand – buiten stadsgrenzen
3. In industrieel, bedrijfs-, research park of distributiecentrum.

## **Bedrijfsruimten locatie (p31)**

Bedrijfsruimten worden op basis van locatie als volgt ingedeeld:

1. Binnen 4 km van luchthaven
2. Binnen 1 km van rivier of kanaal
3. Binnen 1 km van oprit snelweg
4. Ten minste twee van bovenstaanden
5. Geen van bovenstaanden.

### Woningobject categorieën (p34)

1. galerijflats
2. portiekwoningen
3. maisonnettes
4. overige stapelwoningen
5. rijtjeswoningen
6. twee-onder-één-kap-woningen
7. overige eenheden

### Woningen huurprijsklassen (p35)

Woningen worden op basis van huurprijsklassen in groepen ingedeeld. De hoogte van de huurprijsklassen kunnen jaarlijks aangepast worden. Dergelijke aanpassingen zullen steeds ingegeven zijn door de wens aansluiting te vinden bij huurprijsindelingen zoals gehanteerd door instanties zoals VROM, IVBN of anderen.

Voor 2006 gelden de volgende huurprijsklassen<sup>1</sup>:

1	< € 339,08
2	€ 339,08 - € 485,33
3	€ 485,33 - € 615,01
4	€ 615,01 - € 750
5	€ 750 - € 1000
6	€ 1000 - € 1200
7	≥ € 1200

Voor de Index 2006 zal het invullen van deze gegevens door de IPD geschieden, op basis van de berekening van de gemiddelde woninghuur per complex.

### Jaar van oplevering (nieuwbouw) (p40)

Jaar van oplevering van nieuwbouw. Indien nieuwbouw aan het einde van het jaar nog steeds in aanbouw of ontwikkeling is, geldt p40 = 8888 (zie tevens t63).

### Jaar van laatste renovatie (p172)

Jaar waarin de laatste renovatie is voltooid danwel het laatste jaar van een geplande renovatie.

## 2.3. Aankoopgegevens

### Maand (p 49) en jaar (p50) van aankoop

Maand en jaar vermeld op de transportakte (notariële akte). Bij nieuwbouw betreft het de datum van aankoop grond, sluiten koop/aanneemovereenkomst danwel de turn-key eigendomsoverdracht. Het gaat om de vroegste datum van de drie.

### Koopsom exclusief aankoopkosten (p53)

Het in de notariële akte vermelde bedrag inclusief betalingen/deposito's.

### Koopsom inclusief aankoopkosten (p54)

De bruto koopsom inclusief aankoopkosten, zoals o.a. overdrachtsbelasting, niet-verrekenbare BTW, makelaars-, technische, juridische/fiscale, en commerciële aankoopkosten.

<sup>1</sup> De bovengrens van klasse 1 is gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens. De bovengrens van klasse 2 betreft de aftoppingsgrens voor huishoudens van één of twee personen. De bovengrens van klasse 3 betreft de liberalisatiegrens.

### **Extra toelichting P53 en P54**

Hier worden de initiële kosten opgenomen die in het jaar van aankoop zijn gemaakt. Als er bijvoorbeeld een stuk grond wordt aangekocht, dan wordt de koopprijs hiervan meegenomen in de velden P53 en P54. Geldstromen die betrekking hebben op het verder ontwikkelen van een complex worden dan meegenomen als een investering (Annual file 4 – T8) – zelfs als dat in het jaar van aankoop gebeurt en al helemaal als het in de jaren daarna gebeurt

## **2.4. Verkoopgegevens**

### **Maand (p84) en jaar (p85) van verkoop**

Maand en jaar vermeld op de transportakte (notariële akte). Partiële 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 partiële verkoop worden geregistreerd in veld t11 (desinvesteringen voor de verkoop van units).

### **Verkoopsom (p86)**

Het in de notariële akte vermelde bedrag.

### **Verkoopsom minus verkoopkosten (p87)**

Bruto verkoopsom minus alle t.b.v. verkoop gemaakte verkoopkosten (inclusief intern gemaakte juridische of makelaarskosten).

## **3. Oppervlak en eenheden (Annual file 1)**

### **Aandeel in object (t32)**

Het (economisch) aandeel van het fonds in het object.

### **Object in (her-)ontwikkeling aan het einde van het jaar (t63)**

Alle objecten worden ingedeeld naar (1) in (her-)ontwikkeling of (2) niet in (her-)ontwikkeling. De keuze tussen (1) en (2) is ter beoordeling aan de deelnemer. Hierbij geldt wel als beperking dat de (her)ontwikkeling van projecten als beëindigd moet worden beschouwd wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan: of meer dan 75% van het object is verhuurd of verhuurbaar, of de opleveringsdatum is meer dan 1 jaar geleden geweest (dit om te voorkomen dat projecten eindeloos in herontwikkeling zijn).

### **In ontwikkeling gedurende het jaar (t64)**

Indien het object gedurende enig moment in het jaar in ontwikkeling is geweest, dient in t64 een 1 voor ja ingevuld te worden en een 0 voor nee.

### **Gebruiksvloeroppervlak (GO) bij woningen (t18)**

Aantal m<sup>2</sup> gebruiksvloeroppervlak van een woningcomplex. De gebruiksvloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie welke die betreffende ruimte(n) omhullen. Gemeenschappelijke ruimten die voor meer dan 95 % bestaan uit gemeenschappelijke verkeersruimten dienen buiten beschouwing te worden gelaten. Wanneer de woning uit meerdere niet zelfstandige eenheden bestaat het totale gebruiksvloeroppervlak ook de gemeenschappelijke ruimten van deze woning. Het oppervlak dient een minimale netto-hoogte te hebben van 1,5 m met uitzondering van ruimten onder trappen. Een liftschaft, een trapgat, schalmgat of vide met een groter oppervlak dan 4 m<sup>2</sup>, een vrijstaande constructie en een leidingschaft met een oppervlak groter dan 0,5 m<sup>2</sup> en dragende binnenwanden dienen in mindering te worden gebracht op het gebruiksvloeroppervlak.

### Bruto-vloeroppervlak (BVO) NEN 2580 (t65)

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. Metingen vinden plaats op basis van NEN 2580. De totale vloeroppervlakte van een object wordt weergegeven in BVO. Hierbij dienen oppervlakten van schalmgaten en vides met een groter oppervlak dan 4 m<sup>2</sup> niet mee te worden genomen.

### 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. Hierbij dienen oppervlakten van schalmgaten en vides met een groter oppervlak dan 4 m<sup>2</sup> niet mee te worden genomen, maar tevens dienen de ruimten voor verticaal transport en (eventueel) ruimten voor (gemeenschappelijk) sanitaire ruimten, horizontaal verkeer en installaties in mindering te worden gebracht.

Code	Veldnaam
t66	VVO, verhuurd gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie winkelruimte
t67	VVO, verhuurd gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie kantoorruimte
t68	VVO, verhuurd gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie bedrijfsruimte
t71	VVO, verhuurd gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie overige ruimte
t72	VVO, leegstaand gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie winkelruimte
t73	VVO, leegstaand gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie kantoorruimte
t74	VVO, leegstaand gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie bedrijfsruimte
t77	VVO, leegstaand gedeelte van verhuurbaar vloeroppervlak met als functie overige ruimte

### Woningeenheden (verhuurd (t69) en leegstaand (t75))

Het aantal eenheden dat als woonruimte wordt aangeduid. Met betrekking tot de term eenheid wordt bedoeld dat de belangrijkste geachte voorzieningen niet met andere huishoudens hoeven te worden gedeeld en waarbij deze voorzieningen zich achter de voordeur bevinden. Studio's worden hierbij als een wooneenheid gezien, echter woonruimte voor kamerverhuur en in tehuizen niet.

### Parkeerplaatsen (t70, t76)

Het aantal verhuurde parkeerplaatsen (t70) behorende bij het object, voor zover in eigendom bij de participant. Het aantal leegstaande parkeerplaatsen wordt eveneens opgenomen (t76).

### Totaal aantal woning eenheden (t100)

Totale aantal verhuurbare woningeenheden.

## 4. Taxaties (Annual file 2)

### 4.1. Algemeen

#### Bruto marktwaarde Vrij Op Naam (VON) (t37)

De waarde van het object inclusief alle aankoopkosten.

#### Kopers kosten (t38)

Deze aankoopkosten (indicatief 7%) komen voor rekening van de koper. Tot de aankoopkosten worden gerekend de overdrachtsbelasting, notariskosten en makelaarscourtages.

#### Netto marktwaarde Kosten Koper (KK) (t6)

De waarde van het object exclusief alle aankoopkosten.

### Waarderingsmethode (t80)

Aangegeven dient te worden of de taxatie is verricht conform (1) de BAR/NAR-methode of (2) de DCF-methode. Indien bij gemengde objecten beide worden gebruikt, dan verdient het de voorkeur de delen gesplitst te taxeren en de gegevens per deel aan te leveren.

### Exploitatiekosten als % van de theoretische huur (t82)

De door de taxateur gemaakte schatting van de gemiddelde exploitatiekosten (excl. erfpachtcanon). Bij BAR/NAR dient dit percentage te worden berekend voor ten minste de komende vijf jaar, uitgedrukt als % van de bruto theoretische huur. Met betrekking tot DCF: de waarde van de geprognosticeerde exploitatiekosten als % van de waarde van de geprognosticeerde huurinkomsten over de verwachte beschouwingperiode.

$$\frac{\text{Totale exploitatiekosten excl. erfpachtcanon} \times 100}{\text{Totaal theoretische jaarhuur}}$$

### Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (t59, alleen voor woningcomplexen)

De totale onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor het woningobject, inclusief eventuele bergingen en garageboxen.

In het verleden werd dit begrip met "leegwaarde" aangeduid.

## 4.2. BAR/NAR methode

### Disconteringsvoet voor correcties (t83)

De disconteringsvoet, uitgedrukt als een percentage, waartegen de correcties contant zijn gemaakt.

### Netto Aanvangsrendement (NAR) (t89)

Netto Aanvangsrendement toegepast op de huurwaarde in de BAR/NAR taxatie. De NAR is een input variabele en geen output.

## 4.3. DCF Methode

### DCF periode (t84)

De in de taxatie beschouwde periode waarvoor de jaarlijkse kasstromen worden gegeven. De beschouwingperiode is minimaal 10 jaar. In principe staat het de taxateur vrij om een beschouwingperiode van 10 of meer jaar aan te houden, echter gezien de uniformiteit van de taxatievariabelen dienen alle taxatievariabelen eveneens op basis van een 10-jaars periode te worden verstrekt.

### Aanname markthuurgroei (t92)

De nominale markthuurgroei (%) van het object zoals toegepast op de DCF periode in de taxatie. Dit heeft betrekking op de totale periode en wordt niet gevraagd op jaarbasis. De huurgroei wordt berekend als volgt:

$$\frac{(Me)-(Mb)}{Mb} \times 100 \qquad \text{Voorbeeld: } \frac{145-125}{125} \times 100 = 16 \%$$

Waarbij:

Me = Markthuur einde beschouwingperiode

Mb = Markthuur begin beschouwingperiode

### Aanname waardegroei niet verkochte woningen (t58)

Uitsluitend voor woningen: de veronderstelde nominale waardegroei van niet verkochte woningen. Het

betreft de verwachte toename van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woningen. Het gaat om de toename voor de gehele periode en wordt niet gevraagd op jaarbasis. Dit gegeven wordt als volgt berekend:

$$\frac{(We)-(Wb)}{Wb} \times 100 \qquad \text{Voorbeeld: } \frac{145-125}{125} \times 100 = 16 \%$$

Waarbij:

We = Waarde vrij van huur en gebruik einde beschouwingperiode

Wb = Waarde vrij van huur en gebruik begin beschouwingperiode

### Disconteringsvoet (t85)

Disconteringsvoet zoals toegepast door de taxateur.

### Marktrendement bij desinvestering (t86)

Een begrip waarmee het door de taxateur gehanteerde (aangenomen) bruto-marktrendement v.o.n. (exit yield) wordt aangeduid, zoals dat geldt voor het einde van de beschouwde periode van 10 jaar of meer. Als einde van de beschouwingperiode geldt het veronderstelde moment van dispositie van het betreffende vastgoedobject.

Voor de berekening van de eindwaarde dient de markthuur aan het begin van het jaar volgend op de beschouwingperiode gedeeld te worden door het marktrendement bij desinvestering v.o.n. (exit yield) gecorrigeerd te worden voor het kosten koper effect.

Als voorbeeld kan gelden een beschouwingperiode van X jaar. De berekening wordt dan als volgt:

$$\text{Eindwaarde} = \frac{\text{Markthuur begin jaar (X+1) (t87)}}{\text{Marktrendement bij desinvestering (t86)}} / 1,07$$

In plaats van de term “marktrendement bij desinvestering” wordt ook wel het begrip “exit yield” gehanteerd.

### Marktrendement bij desinvestering, bij een DCF-periode van 10 jaar (t86-10)

Deze definitie komt behoudens één punt overeen met de definitie van t86. In dit geval gaat het om de door de taxateur gehanteerde (aangenomen) bruto-marktrendement v.o.n., uitsluitend van toepassing voor een DCF-periode van 10 jaar.

### Markthuur bij desinvestering (t87)

Geprognosticeerde markthuur bij desinvestering in jaar 10 of later, ingeschat door de taxateur.

### Markthuur bij desinvestering, bij een DCF-periode van 10 jaar (t87-10)

Geprognosticeerde markthuur uitgaande van desinvestering in jaar 10, ingeschat door de taxateur.

### Restwaarde afgekochte erfpacht (t88)

Alleen voor objecten waar erfpachtovereenkomst van toepassing is: de restwaarde erfpachtcanon aan het einde van de DCF periode om de initiële investering in stand te houden bij een 50 jaar lopende overeenkomst.

### Huur mutatiegraad van een woningcomplex (t60A)

De aangenomen huurmutatiegraad van het object op basis van de reguliere exploitatie.

De aangenomen mutatiegraad in de DCF waardering van het woningcomplex. Voorbeeld: In t60A wordt 8.0% ingevuld. Dit houdt in dat de taxateur uitgaat van een mutatiegraad van 8% voor de woningen voor ieder jaar van de DCF periode.

### Verkoop mutatiegraad (t60B)

De verwachte extra verkopen – ten opzichte van de bestaande mutatiegraad – die bij aanvang van het



uitponden gerealiseerd kunnen worden, gedurende de eerste 2 jaar van het uitpondproces. Doorgaans is sprake van extra verkopen van woningen aan zittende huurders.

Voorbeeld: Als bij het veld t60A 8.0% wordt ingevuld gaat de taxateur ervan uit dat er de komende 10 jaar (bij een DCF periode van 10 jaar) ieder jaar 8% wordt uitgepond. Wanneer nu de verwachting wordt uitgesproken door de taxateur dat er meer dan 8% kan worden uitgepond in de eerste 2 jaar van de uitpond periode, bijvoorbeeld 12%, dan is de verkoopmutatiegraad van de woningen (t60B) 4% (12%-8%).

## 5. Huur informatie (Annual file 3)

### 5.1. Markthuur gegevens

#### **Bruto markthuurwaarde (t13)**

De bruto open markthuurwaarde is de jaarhuur voor het gehele object, 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. Hierop worden eventuele huurconcessies, zoals huurvrije perioden en bijdragen in de inrichting, niet in mindering gebracht. Eventuele huurconcessies dienen in de kasstromen opgenomen te worden. Indien de taxateur reeds bij de bepaling van de markthuur rekening houdt met incentives, dan dient hij aanvullend op te geven welk bedrag in mindering is gebracht voor de incentives.

#### **Huurherzieningshuurwaarde winkels (t56)**

De te verwachten haalbare huur bij een huurherziening van winkels, rekening houdend met een eventuele 7:303 BW procedure.

#### **BTW verlies (t12)**

Het geschatte bedrag aan BTW verlies over de exploitatiekosten.

#### **Bruto markthuurwaarde winkels t.o.v. totaal (t141)**

Percentage van totale bruto markthuurwaarde in gebruik als winkel.

#### **Bruto markthuurwaarde kantoren t.o.v. totaal (t142)**

Percentage van totale bruto markthuurwaarde in gebruik als kantoor.

#### **Bruto markthuurwaarde bedrijfsruimten t.o.v. totaal (t143)**

Percentage van totale bruto markthuurwaarde in gebruik als bedrijfshallen.

#### **Bruto markthuurwaarde woningen t.o.v. totaal (t144)**

Percentage van totale bruto markthuurwaarde in gebruik als woningen.

#### **Bruto markthuurwaarde parkeerplaatsen t.o.v. totaal (t145)**

Percentage van totale bruto markthuurwaarde in parkeerplaatsen.

#### **Bruto markthuurwaarde overig t.o.v. totaal (t146)**

Percentage van totale bruto markthuurwaarde in overig.

#### **Bruto markthuur leegstaand (alle sectoren) t.o.v. totaal (t157)**

Bruto markthuurwaarde leegstaand (alle sectoren), als % van totale bruto markthuurwaarde.

## 5.2. Object huurgegevens

### Totaal aantal huurders (t93)

Het totaal aantal huurders (huurcontracten). Dit heeft uitsluitend betrekking op de huurcontracten voor commercieel vastgoed.

### Gemiddelde looptijd huurcontracten (t94)

De gemiddelde (waarde gewogen) resterende looptijd van de huurcontracten (financiële leegstand wordt dus niet meegenomen in de berekening) van het object wordt uitgedrukt in het aantal maanden tot de eerste expiratie, exclusief parkeergarages welke voor het publiek toegankelijk zijn.

	Actuele huur	Looptijd in maanden	Looptijd x actuele huur
Contract 1	100.000	34	3.400.000
Contract 2	120.000	12	1.440.000
Contract 3	340.000	78	26.520.000
Contract 4	120.000	23	2.760.000
Contract 5	120.000	12	1.440.000
<b>Totale actuele bruto huur</b>	<b>800.000</b>		<b>35.560.000</b>
		<b>Gewogen resterende looptijd</b>	<b>44</b>

### Totale actuele brutohuur (t20)

De te vorderen contractuele jaarhuur op de peildatum voor het gehele object, exclusief exploitatiekosten en jaarlijkse erfpachtcanon.

### Actuele erfpacht (t90)

De erfpachtcanon welke per 31 december per jaar verschuldigd is.

### Servicekosten per m<sup>2</sup> (t91)

Servicekosten per m2 (op jaarbasis)

### Feitelijke mutatiegraad van het woning complex (t304)

De feitelijke mutatiegraad van een woningcomplex (3 jaars gemiddelde).

Dit gegeven wordt uitgedrukt als een percentage en wordt als volgt berekend:

$$\text{Mutatiegraad per jaar: } \frac{\text{Aantal nieuwe huurcontracten in het complex}}{\text{Totaal aantal verhuurbare woningen in het complex}} \times 100\%$$

Het 3 jaars gemiddelde wordt berekend als het rekenkundig gemiddelde van de mutatiegraden per jaar. In het volgende voorbeeld wordt een en ander geïllustreerd:

Jaar	Aantal verhuurbare woningen	Aantal nieuwe huurcontracten	Mutatiegraad
1	100	8	8%
2	100	13	13%
3	100	9	9%
<b>t304, mutatiegraad (3 jaars gemiddelde):</b>	(8% + 13% + 9%) / 3 =		<b>10%</b>

Dit gegeven wordt alleen gevraagd voor complexen die gedurende de 3 jaars periode als standing investment werden geclassificeerd.

### 5.3. Makelaars en beheerders

#### Object beheerder (t4)

Naam van de organisatie die zich met het beheer van het object bezighoudt, of "intern".

#### Taxateur (t3)

Naam van externe taxateur, indien intern, vul in "intern".

## 6. Kapitaalsuitgaven – (Annual file 4)

### Overige netto geactiveerde uitgaven (t8)

Overige netto geactiveerde uitgaven gedurende het jaar t.b.v.:

- Structurele verbeteringen van het object
- Ontwikkeling van een nieuw object
- Herontwikkeling van een bestaand object
- Verandering van aandeel in object (dit kan een negatieve waarde zijn)
- Afkopen van erfpacht
- Ontvangen bouwrente, dit dient als negatief getal ingevoerd te worden.

### Deel aankoop - uitgaven voor de aankoop van additionele units (t9)

Alle uitgaven die betrekking hebben op deelaankoop (aankoop van additionele eenheden of uitbreidingen van bestaande eenheden).

### Deel verkoop - desinvesteringen voor de verkoop van units (t11)

Inkomsten ontvangen door deelverkoop (deel van bestaande eenheden) gedurende het jaar.

### Cumulatieve uitgaven (t30)

Het cumulatieve totaal van alle geactiveerde uitgaven t.b.v. het object per 31 december inclusief aankoopkosten, sinds acquisitie/ontwikkeling ( $t30_t = t30_{(t-1)} + t8 + t9 - t11$ )

## 7. Exploitatiekosten en inkomsten (Annual file 5)

### 7.1. Algemene opmerking inzake straightlining

Straightlining wordt niet gehanteerd voor de index. De feitelijke huuropbrengsten worden in de index opgenomen op het tijdstip dat de rechten en plichten ontstaan. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan tussen de boekhoudkundige resultaten conform IFRS en de resultaten, zoals deze worden gerapporteerd aan de ROZ/IPD vastgoedindex.

Straightlining is een begrip uit de International Financial Reporting Standards (IFRS) en heeft betrekking op de verwerking van de huuropbrengsten in de resultatenrekening. Concreet behelst straightlining het middelen van de huuropbrengsten gedurende de looptijd van het huurcontract. Dit principe heeft met name relevantie wanneer een eventuele huurincentive niet voor de gehele looptijd van het huurcontract is overeengekomen. Is er bijvoorbeeld sprake van één jaar huurvrij bij een huurcontract met een looptijd van vijf jaar, dan is het volgens IFRS de bedoeling om in de resultatenrekening gedurende ieder jaar van het huurcontract de huurvrije periode voor 1/5 te verwerken in plaats van volledig in het eerste jaar.

### 7.2. Exploitatie inkomsten

#### Bruto-huuropbrengst (t21)

De gefactureerde bruto huren gedurende het kalenderjaar exclusief (voorschot)servicekosten, BTW, compensatie, ontvangen bedragen voor de afkoop van huurcontract(en) en huurgaranties.

**Huurvrije periode/Huurkorting (t61)**

Huurderving gedurende het kalenderjaar ten gevolge van huurvrije periodes of huurkortingen, gewaardeerd tegen bruto markthuurwaarde voor de desbetreffende verhuurbare eenheden.

**Financiële leegstand (t62)**

Huurderving t.g.v. leegstand, gewaardeerd tegen bruto markthuurwaarde voor de desbetreffende ruimte (inclusief ruimte die voor een deel van het jaar of het gehele jaar leegstaat).

**Theoretische bruto-huuropbrengsten (t19)**

Totaal van de bruto-huuropbrengst (t21) (in het kalenderjaar) verhoogd met:

- De markthuur van leegstaande verhuurbare eenheden (t62);
- De huurvrije perioden/huurkortingen (t61).

**Overige inkomsten (t22)**

Inkomsten die buiten de omschrijving van t21 vallen, zoals BTW-compensatie, subsidies en ontvangen bedragen voor de afkoop van huurcontract(en) en uit hoofde van huurgaranties.

**DKP subsidie (t39)**

Het DKP-subsidie bedrag dat vrijvalt gedurende het jaar. De jaarlijkse vrijval komt voort uit de eenmalige afkoop van de dynamische kostprijshuur door de overheid, in de jaren 1997 en 1998. De vrijval geschiedt in de 10 jaar volgend op de ontvangst van de subsidie, en derhalve voor het laatst in de jaren 2007 en 2008.

**Totaal Opbrengsten (t35)**

Dit is de som van de bruto-huuropbrengsten (t21), de overige inkomsten (t22) en de DKP subsidie (t39).

### 7.3. Exploitatiekosten

**Onroerende zaak belasting (t40)**

Onroerende zaakbelastingen van toepassing op het object.

**Overige belastingen (t41)**

Alle overige belastingen en overheidsheffingen die betrekking hebben op het object, zoals: waterschapslasten/polderlasten, rioolrechten en precariorechten.

**Erfpachtcanon (t27)**

De jaarlijks verschuldigde canon. Het afkopen van een erfpacht wordt beschouwd als een investering (t8).

**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
- CAR – verzekering ten behoeve van de uitvoer van onderhoud
- Inboedelverzekering in geval van gemeubileerde verhuur.

**Subtotaal vaste kosten (t43)**

Het subtotaal van de vaste kosten (t40+t41+t27+t42)

**Object beheerkosten (t25)**

Interne en externe kosten gemaakt t.b.v. het beheer van ieder object, inclusief kosten van huurherziening. Exclusief portefeuillebeheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten, etc.

**Kosten van (instandhouding)onderhoud (t44)**

Kosten gemaakt om het object in dezelfde staat te behouden. Kosten t.b.v. structurele verbeteringen vallen onder t8 (netto geactiveerde uitgaven).

**Huurder mutatiekosten (t45)**

Kosten voor de (her)inrichting van ruimtes teneinde deze geschikt te maken voor (weder)verhuur.

**Verhuur courtage en marketingkosten (t46)**

Kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het object (extern en intern).

**Subtotaal verhuurkosten (t47)**

Het subtotaal van de verhuurkosten (t45+t46)

**Niet verhaalbare servicekosten (t48)**

Servicekosten die niet te verhalen zijn op de huurders, inclusief die welke als gevolg van leegstand zijn ontstaan.

**Niet verrekenbare BTW (t49)**

Dat gedeelte van de BTW dat niet teruggevorderd kan worden.

**Oninbare huur (t50)**

De last voortvloeiende uit het treffen van een voorziening voor oninbaarheid (c.q. de afboeking van de vordering als niet eerder een voorziening was getroffen) van in het boekjaar of eerder gefactureerde huur.

**Overige exploitatiekosten (t51)**

Alle overige niet-verhaalbare kosten welke direct zijn te relateren aan het object, die buiten de voorgaande categorieën vallen.

**Subtotaal overige kosten (t52)**

Het subtotaal van de overige kosten (t48+t49+t50+t51)

**Totaal exploitatiekosten (t53)**

Het totaal van de exploitatiekosten (t43+t25+t44+t47+t52).

**Netto-opbrengst (t33)**

Dit is het resultaat van de totaal opbrengsten (t35) verminderd met de totale exploitatiekosten (t53).

## 8. Overige definities

In dit hoofdstuk komen enkele definities aan de orde die niet in het Data Requirement Formulier voorkomen maar wel vaak gebruikt worden in diverse rapportages.

**Bruto Aanvangsrendement.**

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) is de theoretische huur (op tijdstip t=0) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. In formulevorm:

$$\text{Bruto aanvangsredement} : \frac{\text{theoretische huur (t = 0)}}{\text{marktwaarde v.o.n.}} \times 100\%$$

De theoretische huur is gelijk aan de contractuele huur, per peildatum van de taxatie, vermeerderd met de markthuurwaarde van de leegstand.

Voorts worden vanuit de Angelsaksische taxatiepraktijk nog de volgende 2 varianten van het BAR onderscheiden:

$$\text{Gross Initial Yield} : \frac{\text{contract huur } (t = 0)}{\text{marktwaarde v.o.n.}} \times 100\%$$

$$\text{Gross Reversionary Yield} : \frac{\text{markthuurwaarde } (t = 0)}{\text{marktwaarde v.o.n.}} \times 100\%$$

### **Netto Aanvangsrendement**

Het Netto Aanvangsrendement (NAR) is de theoretische huur minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. In formulevorm:

$$\text{Netto aanvangsrendement} : \frac{\text{theoretische huur minus exploitatielasten}}{\text{marktwaarde v.o.n.}} \times 100\%$$

## 9. Index op codes uit het Data Requirements Form

a 2: Object naam	8
a 3: Straatnaam en huisnummer	8
a 4: Plaatsnaam	8
a 5: Deelnemers object referentie nummer	8
a 6: Postcode	8
a 7: Huisnummer en eventuele toevoeging	8
a 10: Naam deelnemer	8
a 11: Deelnemersclassificatie	8
p 8: Grondsituatie	9
p 17: Winkelsegment	9
p 21: Type winkelobject	9
p 24: Kantoorsegment	9
p 25: Kantoor objectcategorieën	10
p 29: Bedrijfsruimten categorieën	10
p 30: Situatie van bedrijfsruimten	10
p 31: Bedrijfsruimten locatie	10
p 34: Woningobject categorieën	11
p 35: Woningen huurprijsklassen	11
p 40: Datum oplevering (nieuwbouw)	11
p 45: Jaar van afkoop erfpacht	9
p 46: Jaar van afloop erfpacht	9
p 49: Maand van aankoop	11
p 50: Jaar van aankoop	11
p 53: Koopsom exclusief aankoopkosten	11
p 54: Koopsom inclusief aankoopkosten	11
p 84: Maand van verkoop	12
p 85: Jaar van verkoop	12
p 86: Verkoopsom	12
p 87: Verkoopsom minus verkoopkosten	12
p172: Datum laatste renovatie	11
t 3: Taxateur	19
t 4: Object beheerder	19
t 6: Waarde Kosten Koper	14
t 8: Overige netto geactiveerde uitgaven	19
t 9: Deelaankoop-uitgaven voor de aankoop van additionele units	19
t 11: Deelverkoop-desinvesteringen voor de verkoop van units	19
t 12: BTW verlies	17
t 13: Bruto markthuurwaarde	17
t 18: Gebruiksvloeroppervlak (woningen)	12
t 19: Theoretische bruto-huuropbrengsten	20
t 20: Totale actuele bruto huur	18
t 21: Bruto huuropbrengst	20
t 22: Overige inkomsten	20
t 25: Object beheerkosten	21
t 27: Erfpachtcanon	20
t 30: Cumulatieve uitgaven	19
t 32: Aandeel in object	12
t 33: Netto opbrengst	21
t 35: Totaal opbrengst	20
t 37: Waarde Vrij Op Naam	13
t 39: DKP subsidie	20
t 40: Onroerende zaak belasting	20
t 41: Overige belastingen	20
t 42: Verzekeringen	20



t 43: Subtotaal vaste kosten	21
t 44: Kosten van (instandhoudings)onderhoud	21
t 45: Huurder mutatiekosten	21
t 46: Verhuurcourtage en marketingkosten	21
t 47: Subtotaal verhuurkosten	21
t 48: Niet verhaalbare servicekosten	21
t 49: Niet verrekenbare BTW	21
t 50: Oninbare huur	21
t 51: Overige exploitatiekosten	21
t 52: Subtotaal overige kosten	21
t 53: Totaal exploitatiekosten	21
t 56: Huurherzieningshuurwaarde winkels	17
t 58: Aanname waardegroei niet verkochte woningen	16
t 59: Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik	15
t 60A: Huur mutatiegraad van een woningcomplex	16
t 60B: Verkoop mutatiegraad	17
t 61: Huurvrije periode / huurkorting	20
t 62: Financiële leegstand	20
t 63: Object in (her-)ontwikkeling aan het einde van het jaar	12
t 64: In ontwikkeling gedurende het jaar	12
t 65: Bruto vloeroppervlak (BVO) NEN2580	13
t 69: Verhuurde woningeenheden	13
t 70: Verhuurde parkeerplaatsen	13
t 75: Leegstaande woningeenheden	13
t 76: Leegstaande parkeerplaatsen	13
t 80: Waarderingsmethode	15
t 82: Exploitatiekosten als % van de theoretische huur	15
t 83: Disconteringsvoet voor correcties	15
t 84: DCF periode	15
t 85: Disconteringsvoet	16
t 86: Marktrendement bij desinvestering	16
t 87: Markthuur bij desinvestering	16
t 88: Restwaarde afgekochte erfpacht	16
t 89: Netto Aanvangsrendement	15
t 90: Actuele erfpacht	18
t 91: Servicekosten per m <sup>2</sup>	18
t 92: Aanname markthurgroei	15
t 93: Totaal aantal huurders	18
t 94: Gemiddelde looptijd huurcontracten	18
t100: Totaal aantal woning eenheden	13
t141: Bruto markthuurwaarde winkels t.o.v. totaal	17
t142: Bruto markthuurwaarde kantoren t.o.v. totaal	17
t143: Bruto markthuurwaarde bedrijfsruimten t.o.v. totaal	17
t144: Bruto markthuurwaarde woningen t.o.v. totaal	17
t145: Bruto markthuurwaarde parkeerplaatsen t.o.v. totaal	18
t146: Bruto markthuurwaarde overig t.o.v. totaal	18
t157: Bruto markthuur leegstaand (alle sectoren) t.o.v. totaal	18
t304: Feitelijke mutatiegraad van het woningcomplex	18

## Bijlage I: Overzicht grote steden kantoorlocaties

Grote steden
G4
AMSTERDAM
DEN HAAG
ROTTERDAM
UTRECHT
Middelgrote steden
ALMERE
AMERSFOORT
AMSTELVEEN
APELDOORN
ARNHEM
BREDA
CAPELLE AAN DEN IJSSEL
DEN BOSCH
EINDHOVEN
ENSCHEDA
GRONINGEN
HAARLEM
HOOFDDORP
HEERLEN
HILVERSUM
LEEUWARDEN
LEIDEN
MAASTRICHT
NIEUWEGEIN
NIJMEGEN
RIJSWIJK
SCHIPHOL
TILBURG
ZOETERMEER
ZWOLLE

## Bijlage II: Overzicht grote steden en middelgrote steden winkelsteden

Grote steden	Middelgrote steden		
ALKMAAR	ALMELO	GELEEN	SCHAGEN
AMSTERDAM	ALMERE	GOES	SCHIEDAM
ARNHEM	ALPHEN AAN DEN RIJN	GORINCHEM	SITTARD
BREDA	AMERSFOORT	GOUDA	SNEEK
DEN BOSCH	AMSTELVEEN	HARDERWIJK	SPIJKENISSE
DEN HAAG	APELDOORN	HEEMSKERK	STEENWIJK
DORDRECHT	ASSEN	HEEMSTEDE	TERNEUZEN
EINDHOVEN	BAARN	HEERENVEEN	TIEL
ENSCHEDÉ	BARNEVELD	HEERHUGOWAARD	UDEN
GRONINGEN	BERGEN OP ZOOM	HEERLEN	VALKENSWAARD
HAARLEM	BEST	HELMOND	VEENDAM
HILVERSUM	BEVERWIJK	HENGÉLO	VEENENDAAL
LEEUWARDEN	BODEGRAVEN	HOOFDDORP	VEGHEL
LEIDEN	BOXMEER	HOOGÉVEEN	VELDHOVEN
MAASTRICHT	BRUNSSUM	HOORN	VENLO
NIJMEGEN	BUSSUM	HUIZEN	VLAARDINGEN
ROTTERDAM	COEVORDEN	KAMPEN	VLISSINGEN
TILBURG	CULEMBORG	KERKRADE	WAALWIJK
UTRECHT	DELFT	LELYSTAD	WAGENINGEN
ZWOLLE	DEN HELDER	LISSE	WEERT
	DEVENTER	MEPPEL	WINSCHOTEN
	DOETINCHEM	MIDDELBURG	WINTERSWIJK
	DRACHTEN	OOSTERHOUT	WOERDEN
	EDE	OSS	ZAANDAM
	EMMELOORD	PURMEREND	ZEIST
	EMMEN	RIJSSEN	ZOETERMEER
	ERMELO	ROERMOND	ZUTPHEN
	FRANEKER	ROSENDAAAL	