



In hoeverre zijn de
huurreferenties van
kantoorruimten betrouwbaar
om tot een onderbouwing van
een taxatie te komen?

Auteur:

Hans Stroet

Scriptie:

MSRE, Amsterdam School of Real Estate

Datum:

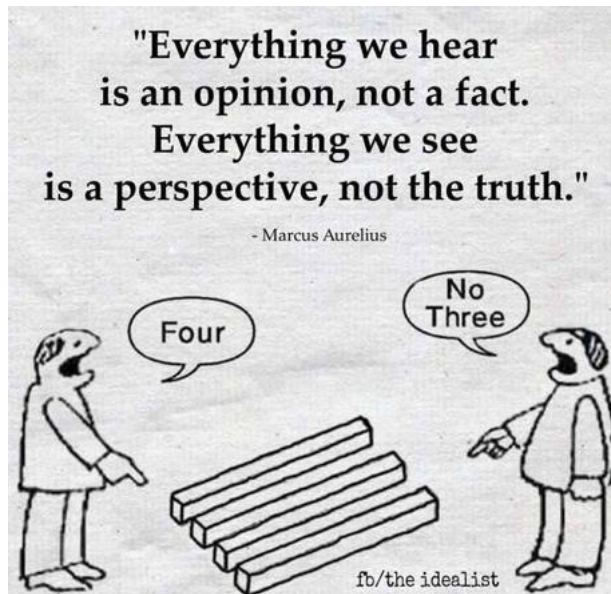
10 maart 2019

“Een mens is slechts vrij wanneer hij kan kiezen. En hij kan alleen kiezen wanneer hij voldoende kennis bezit om te kunnen vergelijken.”

Eric Fromm

Duits-Amerikaans filosoof en psycholoog

1900–1980



Colofon

Masterthesis

Opleiding: Master of Science in Real Estate

Organisatie: Amsterdam School of Real Estate

Eerste begeleider: Prof. dr. Peter van Gool FRICS

Tweede begeleider: drs. A.R. Marquard

Auteur: J.C. Stroet

E-mail: hans.stroet@rabobank.nl

Elst (gld.), 10 maart 2019

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie over de betrouwbaarheid van huurreferenties van kantoorruimten om tot een onderbouwing van een taxatie te komen. Dit rapport is geschreven als afstudeeronderzoek ter afsluiting van de opleiding Master of Science in Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate.

De relevantie van het onderzoek is voor mijzelf dat met name de kwaliteit van taxaties verbeterd zou kunnen worden. Mijn veronderstelling vanuit de praktijk is dat de kwaliteit van afgemelde huurtransacties van kantoorruimten onvolledig en deels incorrect zijn. Dit beïnvloedt het vertrouwen in het taxatie vak negatief en ondermijnt het realiteitsgehalte en de verifieerbaarheid van taxaties en daarom was dit onderwerp voor mij relevant genoeg voor mijn scriptie.

De volledige MSRE-opleiding heb ik als inhoudelijk en positief ervaren. Met name de diversiteit en inhoudelijkheid van de docenten waren voor mij leerzaam, verdiepend en inspirerend.

Graag wil ik een aantal personen bedanken voor hun steun en bijdrage aan dit afstudeeronderzoek. Allereerst wil ik mijn afstudeerbegeleider Peter van Gool bedanken voor de betrokken begeleiding en het vertrouwen in het positief afronden van het afstudeertraject. Ook wil ik in het verlengde hiervan Douglas Konadu bedanken voor zijn begeleiding bij de statistische onderbouwing van dit onderzoek.

Uiteraard wil ik ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) bedanken voor de verstrekte vastgoeddata.

De geïnterviewde taxateurs en makelaars hebben een relevante bijdrage geleverd aan dit onderzoek. Hun inbreng en betrokkenheid bij het onderwerp wordt zeer gewaardeerd en daarvoor ben ik hun dank verschuldigd.

Ook mijn voormalig werkgever MVGM Vastgoedtaxaties en mijn huidige werkgever Rabobank Real Estate Finance wil ik bedanken voor de mogelijkheid tot het afronden van de opleiding.

Ten slotte wil ik uiteraard mijn thuisfront bedanken. De betrokkenheid en support van Rachida, Yoshua en Layannah zijn voor mij van groot belang geweest bij het succesvol afronden van de MSRE-opleiding.

Nu is het moment aangebroken om weer volop tijd- en energie te steken in mijn gezin, familie en vrienden.

Ik wens u veel leesplezier.

Hans Stroet
Elst (Gld.), 10 maart 2018

Managementsamenvatting

In de achterliggende jaren is het vakgebied van de taxateur commercieel vastgoed sterk veranderd. Het belang van de onafhankelijke en publieke rol van de taxateur bij het bepalen van de marktwaarde van vastgoed wordt steeds meer onderkend. Om de kwaliteit van taxaties te waarborgen en te verbeteren is onder andere het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in het leven geroepen.

Het register heeft met name gezorgd voor rand voorwaardelijke en procesmatige eisen. De taxateur heeft wel, nog steeds, een grote mate van vrijheid om zijn methodiek en onderbouwing te bepalen. Wat betreft de onderbouwing van taxaties zou een kwaliteitsslag gemaakt kunnen worden ten aanzien van de gehanteerde huurreferenties. Om vertrouwen te krijgen en te houden in het realiteitsgehalte en de verifieerbaarheid van taxaties is het van belang dat de taxateur onder andere uitgaat van correcte referentiegegevens.

De relevantie van het onderzoek ligt in het vermoeden dat de afgemelde huurprijs veelal de basis vormt voor de bepaling van de markthuur binnen taxaties. Als de referentiehurprijs niet juist wordt gepresenteerd, kan de deze hoger of lager zijn dan de feitelijke effectieve huurprijs. Binnen het rekenmodel moet één en ander correct worden gecorrigeerd, anders ontstaat een marktwaarde die mogelijk onjuist, niet verifieerbaar en intransparant is. Dit alles binnen een context waar kwaliteit en transparantie van vastgoedtaxaties centraal dienen te staan.

Literatuuronderzoek wijst uit dat vooral betere informatieverstrekking aan de taxateur de kwaliteit van de taxaties kan verbeteren. Dat dit tot op heden niet zo is, is het gevolg van het bestaande spanningsveld tussen de informatiebehoefte vanuit de taxateur en de belangen vanuit marktpartijen (waaronder vastgoedeigenaren en makelaars).

Binnen dit onderzoek is een aselechte steekproef gehouden met een omvang van circa 2.500 huurovereenkomsten van kantoorruimten in Nederland over de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2018 (tienjaarsperiode). Deze huurovereenkomsten zijn getoetst aan afgemelde huurtransacties binnen diverse transactiedatabases (waaronder Tiara, PropertyNL en Strabo). Hierbij is geïnventariseerd hoe groot de discrepantie is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Het voornoemde heeft geresulteerd in een uitgewerkte dataset waarin 196 huurtransacties van kantoorruimten zijn opgenomen. Deze dataset laat een grote diversiteit van kantoortransacties zien, zowel wat betreft landelijke spreiding, looptijd en omvang, als discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs. Derhalve kan de onderzoeksomvang als representatief worden beschouwd, ondanks de relatief beperkte omvang van bruikbare huurtransacties.

De gemiddelde afwijking tussen de afgemelde huurprijs van kantoorruimten en de effectieve huurprijs bedraagt 15,99%. Op basis van de dataset is een analyse uitgevoerd waarin gekeken is naar verklarende factoren voor deze discrepantie. Tevens is een correlatie- en meervoudige regressieanalyse uitgevoerd.

Van een omvangrijk aantal variabelen is vooraf verondersteld dat deze een verklarende kracht zouden hebben voor de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. Dit gold met name voor de veronderstelde invloed van de marktomstandigheden en economische omstandigheden. Na statistische analyse van de observaties is deze veronderstelling niet juist gebleken.

Uit de meervoudige regressieanalyse is op te maken dat de variabelen 'looptijd van de huurovereenkomst' en 'incentive* per m²' significante (deels) verklarende zeggingskracht voor het geconstateerde verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. De verklarende factor 'incentive per m²' kan wijzen op een definitieverschil.

Doordat slechts een gedeeltelijke verklaring is gevonden voor de geconstateerde discrepantie, speelt de willekeur van de betrokken makelaar een grote rol. Deze willekeur kan ingegeven zijn door eventueel gestelde voorwaarden vanuit de opdrachtgever, dan wel het beschermen van de positie van de makelaar door de transparantie van transacties te beperken.

Relevant om op te merken is dat een substantieel deel van de afgemelde transacties zijn gedaan zonder vermelding van de huurprijs. Dit houdt vermoedelijk verband met het belang van de makelaar een hoge ranking binnen de diverse dataverwerkende organisaties (waaronder PropertyNL, Strabo en NVM) te bewerkstelligen zonder concrete transactiegegevens af te hoeven staan.

Uit de interviews is gebleken dat een huurreferentie als betrouwbaar beschouwd kan worden, indien deze volledig zuiver is. Dat betekent onder andere: vermelding van huurprijs, incentives, oppervlakte, looptijd en achtergrond van de transactie.

De grootste beperking binnen dit onderzoek is het feit dat het afmelden van huurtransacties niet volledig plaatsvindt. Dit is tweeledig. Enerzijds worden niet alle transacties opgenomen binnen de databases en anderzijds wordt slechts een deel van de afgemelde transacties volledig afgemeld (waaronder vermelding van oppervlakten en huurprijzen). Het is vermeldenswaardig dat met name volumineuze kantoortransacties vrijwel niet (volledig) worden afgemeld.

Tevens is gebleken dat de transparantie binnen de vastgoedbranche aangaande verhuurafmeldingen van een onvoldoende niveau is. Naast de onvolledigheid van de geregistreerde huurtransacties wordt de correctheid van de afgemelde huurtransacties slechts op beperkte schaal geverifieerd. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat binnen taxaties met onjuiste data wordt gewerkt, wat weer kan leiden tot incorrecte marktwaarden en mogelijk zelfs tot een luchtbel binnen vastgoedtaxaties.

Uit dit onderzoek is gebleken dat door alle betrokken partijen een groot belang wordt toegedicht aan de kwaliteitsverbetering van de afgemelde referenties. Tegelijkertijd is vast komen te staan dat verschillende belangen tussen makelaar (subjectief) en taxateur (objectief) een verbetering van de afmeldingen (kwantitatief en kwalitatief) in de weg staan. Een vervolgonderzoek zou gericht kunnen zijn op verbetering van de afmeldingen (in omvang en correctheid).

Conclusie:

Op basis van literatuuronderzoek (waaronder recent uitgebrachte scripties), interviews en de uitkomsten van de dataset is vast komen te staan dat de beschikbare huurreferenties van kantoorruimten in Nederland onvoldoende betrouwbaar zijn om tot een onderbouwing van een taxatie te komen.

Het woord incentive betekent letterlijk 'prikkel'. In het geval van kantoorruimte gaat het om een prikkel om een huurder over te halen om de kantoorruimte te huren. Vaak gaat het om een huurkorting of huurvrije periode of een investeringsbijdrage.

Inhoudsopgave

Voorwoord	i
Hoofdstuk 1 – INLEIDING	1
Inleiding	1
Context.....	2
Probleemstelling:	2
Doelstelling:	2
Illustratie	2
Vraagstelling.....	4
Opbouw/methode/afbakening/hypothesen	5
Onderzoeksmodel:	6
Validiteit en betrouwbaarheid	6
Relevantie	6
Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2 – THEORETISCH KADER.....	9
Inleiding/theoretisch kader	9
Analytische, onderzoekende en objectieve beschouwing van de theorie.....	9
Marktwerking vastgoedmarkt (algemene theorie)	9
Incentives binnen het vierkwadrantenmodel:	11
Taxeren in internationaal perspectief	12
Institutionele vastgoed actoren	13
Wat zijn kwalitatieve en betrouwbare taxaties:	13
Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM) en datakwaliteit	15
Relevante bestaande publicaties	15
Incentives:	17
Soorten (huur)incentives (Van Gool, 2011):.....	18
Aantal benodigde referenties:	18
Denkwijze theoretische stromingen.....	19
Aanbevelingen ter verbetering van de betrouwbaarheid van huurtransacties (samenvatting)	20
Relevante literatuur	20
Deelvraag hoofdstuk 2	21
Eisen die aan een bruikbare huurreferentie gesteld worden.....	21

Conclusies	21
Hoofdstuk 3 – METHODEN EN TECHNIEKEN.....	23
Inleiding/aanpak.....	23
Wat is betrouwbaar?.....	24
Betrouwbaarheid referenties.....	24
De meest gebruikte datasets van huurtransacties in Nederland:	24
Dataset.....	25
Toelichting data-inventarisatie/data-analyse	26
Samenvatting dataset:	31
Interview(s)	33
Deelvraag Hoofdstuk 3	34
Zijn de beschikbare huurreferenties betrouwbaar en heeft het mogelijke verschil tussen de afgemelde transactiehuurprijs en de werkelijk effectieve huurprijs invloed op de getaxeerde marktwaarde van kantoorobjecten?	34
Conclusies/Samenvatting	35
Hoofdstuk 4 – ANALYSE	37
Inleiding analyse.....	37
Op welke wijze worden huurtransacties afgemeld?	37
Waarom worden huurtransacties door makelaars niet altijd correct afgemeld?.....	38
Conclusie:.....	38
Feitelijke resultaten van het onderzoek.....	39
Oppervlakteoverzicht dataset	39
Analyse van relevante variabelen ten opzichte van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs:	39
Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot het nationale aanbod van kantoorruimten*:.....	40
Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot de nationale kantorenleegstand*:	41
Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs inzichtelijk gemaakt op basis van de hoogte van incentives:	42
Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot de looptijd van de huurovereenkomsten:	43
Verklarende invloed van incentives op de hoogte van de discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs:	44
Correlatiematrix met significantieanalyse	47
Meervoudige regressieanalyse:	48

Bouwjaar als factor variabele (categorische variabele)	49
Onderstaande tabel is de uitkomst van de uitgevoerde regressieanalyse:	50
Deelvraag hoofdstuk 4	53
Waarom zijn er afwijkingen tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs?	53
Analyse interview resultaten	54
Relevantie van het onderzoek:	57
Vervolgonderzoek:	57
Beperking(en) van het onderzoek:	57
Hoofdstuk 5 – CONCLUSIE.....	59
Inleiding analyse.....	59
Uitkomst van het theoretische deel	60
Uitkomst van het praktijkdeel	60
Uitkomst van het analysedeel	61
Deelvraag hoofdstuk 5	62
Op welke wijze zou de kwaliteit van het afmelden mogelijk verbeterd kunnen worden om tot bruikbare huurreferenties te komen?.....	62
Beantwoording centrale vraag	63
Onderzoeksbependingen – en vervolgonderzoek.....	64
Afsluiting	64

Bibliografie.....	66
Bijlagen	70
Bijlage 1:	71
Voorbeeld berekeningen (verschil afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs).....	71
Bijlage 2:	74
Samenvatting dataset in grafiekvorm (gecomprimeerde weergave).....	74
Bijlage 3:	76
Dataset (gecomprimeerde weergave)	76
Bijlage 4:	80
Uitgewerkte analyses op basis van dataset.....	80
Bijlage 5:	89
Regressie analyse met alle getoetste variabelen	89
Bijlage 6:	91
Voorbeeld afmelding formulieren PropertyNL, Tiara en Vastgoedmarkt	91
Bijlage 7:	98
Uitgewerkte interviews taxateurs	98
Bijlage 8:	117
Uitgewerkte interviews makelaars	117



Hoofdstuk 1 – INLEIDING

Inleiding

Taxaties spelen een cruciale rol in de besluitvormingsprocessen van financieringen, investeringen, advisering bij transacties, planvorming voor projectontwikkeling, performancemetingen, gerechtelijke geschillen en andere juridische procedures. Jaarlijks wordt er in Nederland voor circa 500 miljard euro getaxeerd.

In de achterliggende jaren is het vakgebied van de taxateur commercieel vastgoed sterk veranderd. In toenemende mate wordt het belang onderkend van de onafhankelijke en publieke rol van de taxateur bij het bepalen van de marktwaarde van vastgoed. Teneinde de kwaliteit van de taxaties te waarborgen en te verbeteren, is onder andere het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in het leven geroepen. Bij dit register zijn circa 7.000 taxateurs aangesloten die op basis van eenduidige beroeps- en gedragsregels werken die aansluiten bij de Nederlandse en internationale eisen.

Het register heeft met name gezorgd voor rand voorwaardelijke en procesmatige eisen. De taxateur heeft wel, nog steeds, een grote mate van vrijheid om zijn methodiek en onderbouwing te bepalen. Wat betreft de onderbouwing kan er nog een kwaliteitsslag gemaakt worden ten aanzien van de gehanteerde huurreferenties.

Binnen het toetsingskader van de NRVT is onder andere een paragraaf opgenomen waarin staat beschreven waaraan referentiegegevens dienen te voldoen. De vraag lijkt gerechtvaardigd of de beschikbare huurreferenties van kantoorruimten overeenkomstig de feitelijke huurtransacties zijn afgemeld.

In de database van huurtransacties vinden dikwijls afmeldingen plaats waarbij tegen de vraagprijs wordt afgemeld; anderzijds wordt ook regelmatig afgemeld tegen een symbolisch bedrag (bijvoorbeeld € 1,- per m² per jaar). Daarnaast blijkt uit de praktijk dikwijls dat het verschil tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs substantieel is.

Bij het niet correct afmelden van de huurtransacties wordt de transparantie en verifieerbaarheid van commercieel vastgoed taxaties onjuist beïnvloed; dit kan van invloed zijn bij de bepaling van de marktwaarde.

Binnen het onderzoek is geïnterviewd hoe groot de discrepantie is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs* op basis van een dataset van transacties en huurovereenkomsten. Getracht is een bijdrage te leveren aan het verder transparant maken van de onderbouwing van taxaties.

Om vertrouwen te krijgen – en te houden – in het realiteitsgehalte en de verifieerbaarheid van taxaties is het van belang dat de taxateur onder andere uitgaat van correcte referentiegegevens.

**Effectieve huurprijs: de effectieve huurprijs (in € per m² Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) per jaar) is de contracthuurprijs die wordt betaald op jaarbasis, waarbij gecorrigeerd is voor incentives.*

Binnen dit onderzoek is het begrip feitelijke huurprijs gelijkgesteld aan het begrip effectieve huurprijs.

Context

Meestal bestaat er geen onduidelijkheid over de te hanteren taxatiemethodiek en -techniek. De onduidelijkheid zit veelal in de onderbouwing van de gehanteerde parameters (zowel input als output). Dit betreft dan de hoogte van de exploitatielasten, rendement, correctieposten en de bepaling van de markthuurprijs. Met name het laatstgenoemde aspect laat veel ruimte voor interpretatieverschillen. De taxateur verlaat zich vaak op de afgemelde huurtransactieprijs van – enigszins – passende referenties. Het is derhalve relevant om te kunnen uitgaan van de juistheid van de afgemelde huurtransactiegegevens. Er bestaat gerede twijfel bij taxateurs, opdrachtgevers en afnemers of dit het geval is.

Probleemstelling:

Binnen het scriptieonderzoek is ingegaan op de kwaliteit van huurreferenties van kantoorruimten in Nederland in de periode 2008–2018.

De relevantie hiervan ligt in de afgemelde huurprijs, die de basis vormt voor de bepaling van de markthuurprijs binnen taxaties. Indien de referentiehurprijs niet juist wordt gepresenteerd, bijvoorbeeld zonder vermelding van incentives, kan de referentiehur hoger zijn dan de feitelijke effectieve huurprijs. Wanneer een en ander binnen het rekenmodel niet correct wordt gecorrigeerd, ontstaat een marktwaarde die mogelijk onjuist, niet verifieerbaar en in transparant is. Dit alles binnen een context waarin de kwaliteit en transparantie van vastgoedtaxaties centraal dienen te staan.

Doelstelling:

Het beoogde doel van het scriptieonderzoek is kennis en inzicht verkrijgen in de juistheid en bruikbaarheid van de afgemelde referenties van kantoorruimten teneinde te kunnen concluderen of er een discrepantie bestaat tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. Indien dit het geval is, kan dit leiden tot een onjuiste onderbouwing van de getaxeerde marktwaarde, hetgeen de kwaliteit van de taxatie negatief kan beïnvloeden.

Dit scriptieonderzoek heeft mede ten doel om taxateurs inzicht te geven in hoe afgemelde huurtransacties van kantoorruimten geïnterpreteerd kunnen worden.

Illustratie

Om de gevolgen tussen de huurprijs ten opzichte van de effectieve huurprijs inzichtelijk te maken, zijn ter illustratie de onderstaande twee voorbeelden opgenomen.

Binnen deze voorbeelden zijn hypothetisch twee identieke kantoorobjecten getaxeerd middels de Netto AanvangsRendement (NAR) methodiek. Deze methodiek is een veelgebruikt instrument om de (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken.

Het netto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt op de volgende manier berekend:

$$\text{Yield}_{\text{nar}} = \frac{(\text{bruto markthuur} - \text{exploitatiekosten})}{\text{totale investeringssom}}$$

De marktwaarde wordt vervolgens op de onderstaande wijze bepaald:

$$\text{Waarde} = \frac{(\text{brutomarkthuur} - \text{exploitatiekosten})}{\text{Yield}_{\text{nar}}} \cdot (-/+ \text{contante waarde}^* \cdot +/- \text{kapitaalscorrecties}) - \text{k.k.}$$

De NAR-methodiek is met name geschikt om het rendement te bepalen van langdurig verhuurd vastgoed met relatief stabiele kasstromen (conform voorbeeld).

Voorbeelden:

Middels een tweetal Netto AanvangsRendement (NAR) berekeningen zijn de gevolgen inzichtelijk gemaakt van een gewijzigde markthuurwaarde. De twee berekeningen zijn als bijlage opgenomen.

Voorbeeld 1:

In dit voorbeeld is de huurprijs bepaald op basis van referentietransacties. Hierbij is ervan uitgegaan dat de transacties een effectieve huurprijs weergeven. Uitgangspunt is een huurovereenkomst met een looptijd van tien jaar (120 maanden).

Voorbeeld 2:

In dit voorbeeld is de markthuurprijs bepaald op basis van referentiehuurtransacties. Hieruit blijkt dat de effectieve huurprijs lager is dan in voorbeeld 1 (€270.000 in plaats van € 300.000 per jaar). Rendement, exploitatiekosten en huurprijs zijn ongewijzigd ten opzichte van voorbeeld 1.

Conclusie:

De als bijlage opgenomen berekeningen laten zien dat, indien de getaxeerde markthuurwaarde (op basis van door makelaars afgemelde kantoorhuurtransacties) lager wordt vastgesteld, dit direct gevolgen heeft voor de marktwaarde (€3.450.000/€3.280.000) bij een gelijk aanvangsrendement.

Het verschil in huurwaarde (10%) leidt niet tot een evenredige aanpassing van de marktwaarde. Dit komt omdat het verschil tussen de huurprijs en getaxeerde markthuur voor de restlooptijd van de huurovereenkomst contant wordt gemaakt (topslice).

Deze berekeningen geven derhalve aan dat de hoogte van de getaxeerde markthuurwaarde rechtstreeks invloed heeft op de marktwaarde. Hieruit blijkt ook dat indien de taxateur zich bij een taxatie verlaat op onjuiste onderliggers om een markthuurwaarde te bepalen, dit direct invloed heeft op de marktwaarde.

**Contante waarde van het verschil tussen de markthuur en contracthuur contant gemaakt over de restlooptijd van het huurcontract.*

Vraagstelling

De hiervoor geformuleerde probleemstelling heeft geleid tot de onderstaande centrale vraag:

Centrale vraag:

In hoeverre zijn de huurreferenties van kantoorruimten betrouwbaar om tot een onderbouwing van een taxatie te komen?

Deelvragen:

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden moet een aantal deelvragen beantwoord worden. Voor dit onderzoek zijn de onderstaande deelvragen geformuleerd:

Deelvraag 1 over de concepten/theorie (hoofdstuk 2):

- Wat zijn de eisen die aan een bruikbare huurreferentie worden gesteld?

Deelvraag 2 over de verbanden tussen variabelen (hoofdstuk 3):

- Zijn de beschikbare huurreferenties betrouwbaar en heeft het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de werkelijk effectieve huurprijs invloed op de getaxeerde marktwaarde van kantoorobjecten?

Deelvraag 3 over praktijktoetsing (hoofdstuk 4):

- Waarom zijn er afwijkingen tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs?
- Wat is het gebruik van huurreferenties in de praktijk?

Deelvraag 4 over uiteindelijke doel (hoofdstuk 5):

- Hoe kan de kwaliteit van het afmelden verbeterd worden om tot bruikbare huurreferenties te komen?

Opbouw/methode/afbakening/hypothesen

De onderzoeksmethode en het onderzoeksmodel:

Het onderzoek heeft een praktijkgericht karakter waarbij de centrale vraag op een toetsende wijze beantwoord is. Het geheel is een combinatie van een kwalitatief (1 en 3) en kwantitatief (2) onderzoek. Om de eenduidigheid in het rapport te vergroten zijn diverse definities gebruikt om de gehanteerde termen nader uit te werken. Tevens is inhoudelijk ingegaan op de criteria waaraan een goede referentie dient te voldoen.

1. Literatuurstudie:

Allereerst is literatuuronderzoek gedaan (nationaal en internationaal, waaronder scripties, artikelen in vakbladen, boeken en reglementen) om te komen tot een breed inzicht in het onderwerp.

2. Kwantitatief onderzoek:

Vervolgens is een grootschalig dataonderzoek uitgevoerd waarbij op basis van huurovereenkomsten en huurlijsten de gepubliceerde huuraftmeldingen zijn getoetst; mede om te bepalen hoe groot het fenomeen is. Op basis hiervan is een data-analyse gemaakt. Deze data zijn van groot belang om het feitelijke verschil tussen de afgemelde prijs en de effectieve huurprijs inzichtelijk te maken. De uitkomsten hiervan zijn geanalyseerd, om te beoordelen of er specifieke variabelen zijn die een mogelijke discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs kunnen verklaren. Dit is tevens in een correlatie- en meervoudige regressieanalyse onderzocht.

Hypothesen:

Binnen dit onderzoek zijn twee hypothesen geformuleerd, te weten:

- 1- Er bestaat een substantieel verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs van transacties van kantoorruimten;
- 2- Er bestaat een verband tussen de variabelen in de dataset en de waargenomen discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

3. Kwalitatief onderzoek:

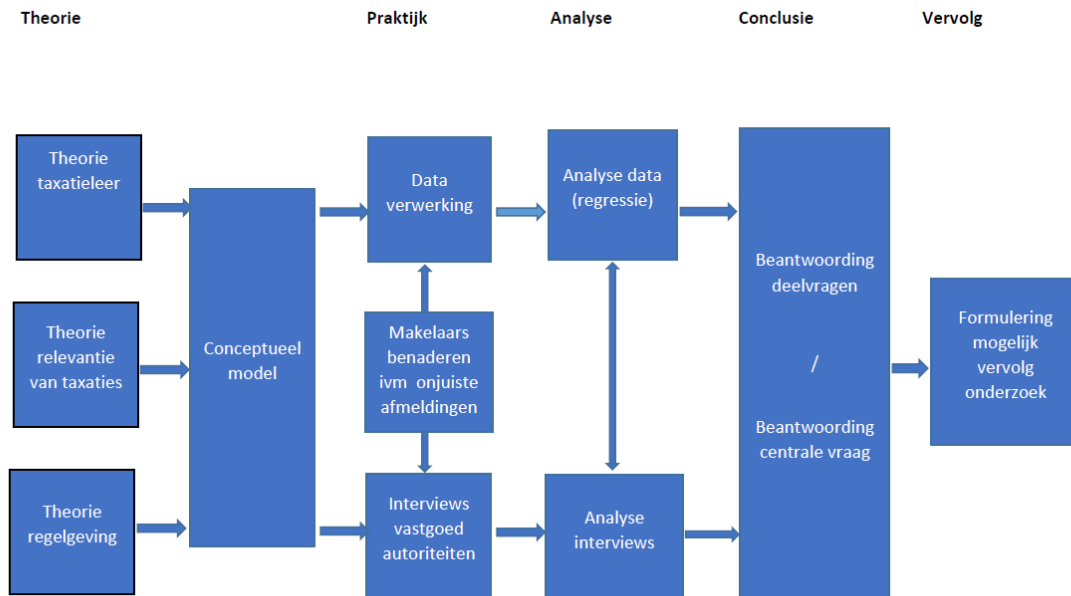
Op basis van de uitkomsten van het kwantitatieve onderzoek heeft een experttoetsing in de vorm van een drietal interviews plaatsgevonden met vastgoedprofessionals (taxateurs) met betrokkenheid bij het onderwerp. Binnen de interviews is naast de uitkomsten van het kwantitatieve onderzoek ook ingegaan op de bevindingen vanuit het theoretisch kader en is een praktische vertaalslag van beide gemaakt. Daarnaast is gesproken met makelaars van kantoorruimten om nader in te gaan op de wijze van het afmelden van huurtransacties.

Op basis van voornoemde benaderingen zijn de deelvragen alsmede de centrale vraag beantwoord.

Bovenstaande staat op de volgende pagina geïllustreerd middels een onderzoeksmodel:

Onderzoeksmodel:

Figuur 1:



Validiteit en betrouwbaarheid

Binnen de scriptie zal de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek de hoogste prioriteit krijgen.

De validiteit is geborgd door het instrument (de wijze waarop de referenties zich verhouden tot de effectieve huurprijs) op een transparante wijze toe te passen. De betrouwbaarheid van het onderzoek wordt bereikt door het onderzoek op een reproduceerbare wijze uit te voeren.

Relevantie

De relevantie van het onderzoek is dat de uitkomst leidt tot inzicht ten aanzien van het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs voor de taxateur. Met dit inzicht kan dit de onderbouwing van taxaties van kantoorobjecten verbeteren, wat kan leiden tot een betere kwaliteit van taxaties van kantoorobjecten. Een verbetering van de kwaliteit van taxaties en hiermee een verbetering van de inschatting van de (on)zekerheden jegens derden heeft een maatschappelijke relevantie.

De wetenschappelijke relevantie is enerzijds het feit dat er beperkt vergelijkbaar onderzoek is uitgevoerd. Anderzijds is het gegeven dat de centrale vraag bij veel vastgoedprofessionals wordt speelt relevant.

Leeswijzer

Figuur 2:

Hoofdstuk	Paragraaf 1	Paragraaf 2	Paragraaf 3	Afsluiting hoofdstuk
1 – Inleiding	Inleiding / probleemstelling / context / relevantie / doelstelling	Vraagstelling	Opbouw / methode / afbakening	Leeswijzer
2 – Theorie	Inleiding / theoretisch kader	Analytische, onderzoekende en objectieve beschouwing van de theorie / selectie van variabelen	Het onderbouwen van de onderzoeksvragen en kernbegrippen aan de hand van theorie.	Kader / conceptueel model
3 – Methode	Inleiding methode(n) / beschrijving werkwijze / Hypothese	Data / interview uitkomsten / relatie van de variabelen	Beschrijving data inventarisatie / data analyse	Onderzoeksvragen / onderzoek kader
4 – Resultaten	Inleiding analyse	Feitelijke resultaten van het onderzoek weergeven	Het analyseren van de onderzoeksresultaten (o.a. middels statistiek)	Empirische uitkomsten
5 – Conclusies / reflectie	Inleiding conclusie	Samenvattend herhalen van de resultaten	Inhoudelijk terugkijken op het onderzoek, waarbij de centrale vraag wordt beantwoord via de deelvragen. De conclusies worden gebaseerd op het onderzoeksmateriaal.	Antwoorden / reflectie / formuleren van mogelijke vragen ten behoeve van vervolg onderzoek



Hoofdstuk 2 – THEORETISCH KADER

Inleiding/theoretisch kader

In dit hoofdstuk komt het belang van huurreferenties ter onderbouwing van de getaxeerde markthuur aan bod. Hierbij wordt tevens een beeld geschetst van de actuele professionele standaarden en richtlijnen. Voorts is ingegaan op de zienswijze van enkele vooraanstaande vastgoedautoriteiten ten aanzien van taxaties en de toepasbaarheid van referenties.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting.

Analytische, onderzoekende en objectieve beschouwing van de theorie

Referentie betekent letterlijk verwijzing. Met referentie wordt vaak een verwijzing bedoeld naar een bron die gebruikt wordt om de gehanteerde parameters, waaronder huurwaarden en rendementen, te onderbouwen. Om op een correcte wijze te kunnen vergelijken dienen de referenties volledig te zijn.

De kwaliteit van taxaties heeft tot veel aandacht en zorgen geleid bij financiers, beleggers, toezichthouders en politici. Zij hebben twijfels geuit over de kwaliteit van (commercieel) vastgoedtaxaties. Daarnaast dienen accountants in redelijkheid de bij taxaties gehanteerde veronderstellingen en de gewaardeerde waarderingsmethodes te beoordelen. Wanneer dit niet op een voldoende onderbouwde en transparante wijze gebeurt, neemt het risico op een incorrecte taxatie voor de accountant toe.

Marktwerving vastgoedmarkt (algemene theorie)

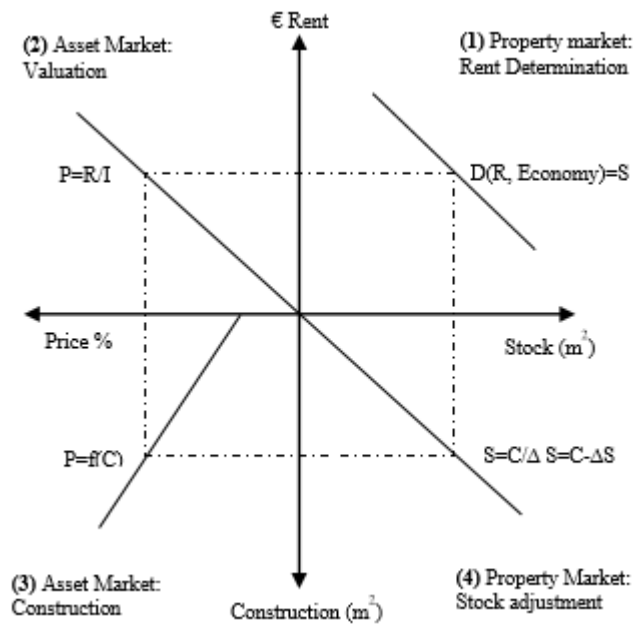
Vierkwadrantenmodel (DiPasquale & Wheaton, Urban Economics and Real Estate Markets, 1996)

Het vierkwadrantenmodel beschrijft de werking van de vastgoedmarkt als interactie tussen drie deelmarkten, te weten: de ruimtemarkt, de beleggingsmarkt en de ontwikkel-/bouwmarkt. Het vierde kwadrant zorgt voor de aanpassing van de voorraad.

Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton geeft weer hoe de huurprijs van vastgoed tot stand komt. In de ideale situatie zijn de beschikbare voorraad en bijbehorende huurprijs per vierkante meter, de markt(ver)koopprijs van kantoorruimte, de kosten voor ontwikkeling en het nieuwbouwproductieniveau met elkaar in evenwicht. De hoogte van de huurprijs en de omvang van het aanbod worden gevormd door de actoren die dit speelveld beïnvloeden en beheren. Dit zijn de beleggers/investeerders, de ontwikkelaars en bouwers, en de gebruikers op de markt. Zij zijn allen van elkaar afhankelijk; verandering voor één type actor heeft gevolgen voor een andere actor. Dit werkt door in de huurprijs en het aanbod.

Het vierkwadrantenmodel heeft zijn beperkingen waardoor het voor de Nederlandse vastgoedmarkt niet volledig toepasbaar lijkt. Deze beperkingen hebben onder andere betrekking op het feit dat het een eenfactormodel is, er van uitgegaan wordt dat er sprake is van marktefficiëntie en dat er geen sprake is van een vertragend effect.

Figuur 3: Evenwichtssituatie op de vastgoedmarkt.



Vierkwadrantenmodel DiPasquale & Wheaton (1996).

1e kwadrant (Property Market – Rent Determination):

Het eerste kwadrant, waarin de verhuurmarkt wordt beschreven, wordt gevormd door twee assen: de huur (€ per m² per jaar) en de voorraad ruimte (m²). De grafiek laat zien hoe de vraag naar ruimte afhangt van het huurniveau, gegeven een bepaalde economische situatie.

Er is sprake van een evenwichtssituatie als de vraag, D , gelijk is aan de voorraad, S . Op deze manier moet het huurniveau, R , zodanig bepaald worden, dat de vraag gelijk is aan de voorraad: $D(R, \text{economie}) = S$

2e kwadrant (Asset Market – Valuation):

De lijn in het kwadrant van de beleggersmarkt die door de oorsprong loopt, vertegenwoordigt het zogenaamde aanvangsrendement van onroerend goed: de verhouding van het huurniveau tot het prijsniveau. Op de beleggersmarkt wordt met het huurniveau (R) van de eigenaar/gebruikersmarkt, via het aanvangsrendement (i) de prijs (P) voor onroerend goed bepaald: $P = R/i$

3e kwadrant (Asset Market – Construction):

Het derde kwadrant wordt vertegenwoordigd door de bouwmarkt. De curve $f(C)$ vertegenwoordigt de vervangingswaarde van onroerend goed. Het volume nieuwbouw op niveau C wordt bereikt als de prijs van onroerend goed (P) gelijk is aan de vervangingswaarde $f(C)$: $P = f(C)$.

4e kwadrant (Property Market – Stock Adjustment):

In het vierde kwadrant is het bouwniveau, C , afgezet tegen de voorraad vastgoedruimte in m^2 . De verandering in voorraad (ΔS) is gelijk aan de bouw minus de onttrekkingen aan de voorraad.

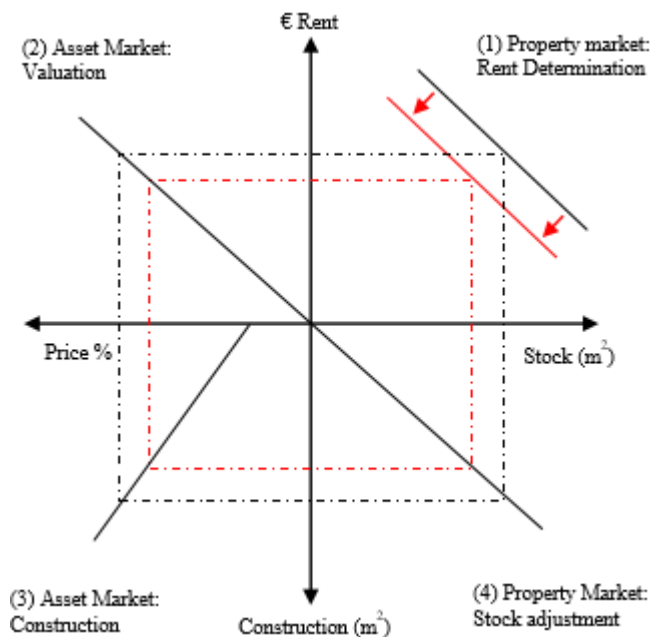
Incentives binnen het vierkwadrantenmodel:

Indien makelaars kantoortransacties niet op een correcte wijze afmelden (zonder vermelding van incentives), heeft dit tot gevolg dat wordt uitgegaan van een incorrecte, veelal te hoge, markthuur. Dit kan leiden tot een incorrecte, veelal te hoge, marktwaarde.

Bij het verstrekken van incentives daalt de effectieve (netto)huur van een vastgoedobject. Indien dit binnen een marktsegment in omvangrijke mate plaatsvindt, kan op termijn sprake zijn van marktefficiëntie. Dit kan een overschot aan nieuwbouw tot gevolg hebben, wat leidt tot een lager (huur)prijsniveau. Het vierkwadrantenmodel komt op de lange termijn in evenwicht (zie figuur 4). De nieuwe evenwichtssituatie is middels de rode stippellijn in figuur 4 zichtbaar.

Het figuur laat zien dat het ontbreken van inzicht in de hoogte van de (huur)incentives kan leiden tot een te hoge markthuurwaarde binnen taxaties van kantoorobjecten.

Figuur 4: Incentives binnen de kantoren huurmarkt



Vierkwadrantenmodel DiPasquale & Wheaton (1996).

Taxeren in internationaal perspectief

Binnen de internationale vastgoedliteratuur zijn er vrijwel geen publicaties beschikbaar die een inhoudelijke beschouwing geven van de centrale vraag van deze scriptie.

In het Engelstalige boek 'Real Estate Principles, A Value Approach' komt aan de orde op welke wijze een marktwaarde wordt onderbouwd (Ling & Archer, 2013): taxateurs van onroerend goed observeren transactieprijzen van objecten met vergelijkbare eigenschappen en gebruiken deze om de marktwaarde te schatten. Er is echter geen garantie dat een geconstateerde transactieprijs gelijk is aan de marktwaarde. De marktwaarde is een schatting van de meest waarschijnlijke verkoopprijs in een concurrerende, onvolmaakte, markt. Er staat nadrukkelijk beschreven dat de referenties voor de condities van de transacties aangepast dienen te worden om als vergelijkbaar te kunnen worden gehanteerd.

In het boek 'Real Estate Valuation – Principles and Applications' gaat de auteur (Lusht, 2012) in op beoordelingsmethoden en technieken voor referenties bij het taxeren van onroerend goed. Lusht benoemt hierin de vier meest gebruikelijke manieren om de referenties te ordenen. Deze zijn hieronder weergegeven.

- 1) Bij deze benaderingswijze worden de verschillen in kenmerken tussen de referenties geëlimineerd. Hierdoor resteren variabele data, waarop een nadere analyse gemaakt kan worden. Verschillen worden gekwantificeerd en de referenties worden hiervoor gecorrigeerd.

Figuur 5:

Variabelen	Getaxeerde	Vergelijkingen			
		1	2	3	
Verkoopprijs		€ 112.000	€ 120.000	€ 124.000	€ 120.000
Eigendom	Volledig	Volledig	Volledig	Volledig	Volledig
Financiering	Conventioneel	Conventioneel	Conventioneel	Conventioneel	Conventioneel
Transactie datum	februari-93	februari-93	februari-93	februari-93	februari-92
Oppervlakte	1.700	1.600	1.800	1.800	1.800
Leeftijd	16	20	20	18	20
Air conditioning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Onderhoudstaat	Goed	Uitstekend	Goed	Goed	Uitstekend
Parkeerplaatsen	2	2	2	2	2
Getaxeerde marktwaarde: € 121.000					

Bron: Lusht, K.M. (2001) Real Estate Valuation: Principles and Applications.

- 2) Op basis van een zeer groot aantal referenties en dito variabelen wordt een regressieanalyse uitgevoerd om het 'onbekende' rekenkundig vast te stellen.
- 3) Op basis van het corrigeren van (herbouw)kosten wordt de getaxeerde waarde vastgesteld.
- 4) Door middel van onderzoek in de markt vraagt de taxateur diverse partijen hoeveel ze bereid zijn extra te betalen ten opzichte van de referenties.

Institutionele vastgoed actoren

Wat zijn kwalitatieve en betrouwbare taxaties:

Het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs , 2017) bepaalt dat een kwalitatieve taxatie wordt uitgevoerd door een geregistreerde taxateur die de marktwaarde schat en schriftelijk rapporteert, zodanig dat aan de taxatie in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

In 2011 werden in de Publieke Management Letter vastgoed (Accountants, 2011), uitgegeven door de NBA (Nederlands Beroepsorganisatie van Accountants), enkele belangrijke signalen gegeven ten aanzien van de vastgoedsector. Het belangrijkste signaal was dat de waardering van vastgoed transparanter moest worden. Dit heeft mede tot de oprichting van het Platform Taxateurs Accountants (PTA) geleid in 2012. Op dit platform werkten accountants en taxateurs nauw samen om aanbevelingen op te stellen die de kwaliteit van taxaties zouden moeten verbeteren, met het verbeteren van de transparantie als speerpunt. De PTA-richtlijn schreef voor om referenties met betrekking tot huurtransacties te voorzien van een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde object. De kwalitatieve analyse diende onder ander in te gaan op de verschillen tussen het getaxeerde object en de referentie inzake de locatie, verhuursituatie, omvang en kwaliteit van de huurder en het object. Ten slotte dienden minimaal drie huurreferenties inzichtelijk te worden gemaakt. Ditzelfde wordt voorgeschreven door de richtlijnen van de IPD/MSCI (IPD, 2013).

Naar aanleiding van de oprichting van het PTA heeft Van Gool in 2015 een discussiepaper (Van Gool, 2015) opgesteld waarin hij opmerkt dat het hem bevreemdt dat binnen het PTA wordt voorgesteld om te gaan werken met een rendementseis als disconteringsvoet bij Discounted Cash Flow (DCF)-taxaties. Van Gool is van mening dat het beter zou zijn geweest om de taxatiemethoden te verbeteren die uitgaan van referentietransacties, in plaats van de kapitaalmarktrente.

Het PTA is per 1 januari 2016 opgeheven door de oprichting van het NRVt. Het NRVt heeft het overgrote deel van de PTA-regels overgenomen in haar reglement voor aangesloten taxateurs. Als centraal register van vastgoedtaxateurs bewaakt het NRVt het publiek belang van vastgoedwaarderingen. Zij registreert gekwalificeerde taxateurs en waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van deze registertaxateurs. In het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed d.d. 15 juni 2017 is bepaald dat de taxateur zo mogelijk drie of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende huur in het taxatierapport dient op te nemen (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs , 2017).

Parallel aan het voornoemde is ook vanuit de zijde van vastgoedbeleggers de handschoen opgepakt om de transparante onderbouwing van vastgoedtaxaties te verbeteren. Onder invloed van de kredietcrisis (2008) en de schulden crisis (2011) daalde het aantal transacties van commercieel vastgoed zeer fors, waardoor taxateurs wezen op een gebrek aan marktreferenties.

Dit heeft ertoe geleid dat de Vereniging van Institutionele Beleggers Nederland (IVBN) met het initiatief is gekomen om een vastgoedbeleggingstransactieregister ten behoeve van betere marktreferenties op te richten. Door het registreren van beschikbare en betrouwbare marktreferenties kunnen taxaties beter worden onderbouwd. In 2011 is dit register ondergebracht bij de hiervoor opgerichte onafhankelijke Stichting Vastgoeddata (StiVAD) waarbij ook taxateurs inzage kunnen verkrijgen in de geregistreerde transacties (StiVAD, 2017).

De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is een toonaangevend, internationaal instituut met ca. 125.000 aangesloten vastgoedprofessionals wereldwijd. Zij bevordert het integer en professioneel handelen van haar leden door middel van normen voor opleidingen, beroepsuitoefening en gedragscodes die worden gehandhaafd door onafhankelijk tuchtrecht. Het Red Book van de RICS bevat verplichte regels, 'best practice'-handleidingen en relevant commentaar waaraan alle RICS-leden zich dienen te houden bij taxaties. Het Red Book bevat ook de Valuation Information Papers waarin de taxatiemethodieken voor verschillende vastgoedtypes worden behandeld. Het RICS volgt de International Valuation Standards (IVS) en zijn als rule-based (te hanteren regelgeving) te beschouwen.

In de achterliggende jaren is het aantal taxateurs dat zich heeft aangesloten bij de RICS in Nederland fors toegenomen, waardoor zij zich ook dienen te houden aan het Red Book. Tegelijkertijd stellen diverse bancaire instellingen als voorwaarde dat een RICS-gecertificeerde taxateur de taxatieopdracht dient uit te voeren. Hierdoor neemt het belang van het Red Book voortdurend toe en is het relevant om op te merken dat hierin onder andere is opgenomen dat de taxateur relevante en geschikte gegevens dient te analyseren voor het betrouwbaar inschatten van de inkomsten in de relevante marktplaats van het eigendom.

Taxateurs moeten prognoses van toekomstige inkomsten en uitgaven baseren op historische informatie, bewijzen en trends, actuele vraag en aanbod alsook op concurrentiefactoren. Binnen alle benaderingen moet de taxateur een zorgvuldige en goed geïnformeerde beoordeling maken, zodat hij de analyse kan omzetten in een logische, goed gefundeerde conclusie. Alle taxatieconclusies moeten goed gefundeerd zijn en eenduidig worden ondersteund door geschikt bewijs (RICS, 2014).

Naast de International Valuation Standards kunnen ook de European Valuation Standards (EVS) door taxateurs van commercieel vastgoed worden gebruikt. De EVS worden toegepast door bij TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) aangesloten taxateurs en is als principle-based (meer algemene afspraken dan de IVS zodat er ruimte is voor interpretatie) te omschrijven.

Binnen de EVS geldt het uitgangspunt dat de taxateur uitsluitend erkende waarderingsgrondslagen mag hanteren die in overeenstemming zijn met het doel van de taxatie en hij dient daarbij de beginselen van transparantie, samenhang en consistentie te eerbiedigen.

Iedere taxatie dient onderbouwd en onafhankelijk te worden uitgevoerd op basis van één of meer erkende taxatiegrondslagen:

- identificatie van de markt waarbinnen het object valt;
- voldoende informatie over de markt die de klant in staat stelt om te begrijpen hoe het object zich ertoe verhoudt;
- vergelijkingswaarden – informatie over transacties in verband met vergelijkbare objecten wordt normaal gesproken verstrekt als onderdeel van een volledig taxatierapport (EVS, 2016).

Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM) en datakwaliteit

De NVM heeft in de analyse van haar transactiedatabase een substantiële vervuiling waargenomen (Kemal & Bas, NVM, 2017). Dit heeft ertoe geleid dat de NVM prioriteit heeft gegeven aan het verbeteren van de datakwaliteit van bedrijfsmatig vastgoed. Zij heeft vastgesteld dat in Q1 2017 3% van de afgemelde huurtransacties was afgemeld voor één euro; in Q2 2017 was dit percentage gedaald tot 0,3% en in Q3 2017 was er geen enkel bedrijfsobject op deze wijze afgemeld.

Relevante bestaande publicaties

Uit de masterproof van Van Meeuwen (Van Meeuwen, 2008) blijkt dat het verschil tussen gepubliceerde huurprijzen en de werkelijke huurprijzen van kantoorruimten circa 12% bedroeg. Uit de masterproof van Swagerman (Swagerman, 2010) blijkt dat de contractuele huurprijzen van kantoorruimten voor gemiddeld 24% worden ondersteund door incentives; derhalve liggen de werkelijk effectieve huurprijzen gemiddeld 24% onder de markt.

Uit de masterproof 'De waarde onderbouwing van taxaties bedrijfsmatig vastgoed. Een kritische analyse' (Pijl, 2017) blijkt dat nauwelijks een relatie is aangetroffen tussen het gehanteerde referentiekader en het taxatieobject. De analyse van de toetsresultaten legde een waarderingsrisico bloot. Het ontbreken of verkeerd interpreteren van een referentiekader leidt tot afwijkende uitgangspunten.

Als afwijkende uitgangspunten dienstdoen als vergelijkbaar materiaal en inputgegevens van het te waarden object, leidt dit inherent tot onjuiste taxatiewaarden. Daarnaast was de wijze van referentieanalyse vaak niet inzichtelijk en daarmee niet controleerbaar.

Binnen deze masterproof (Pijl, 2017) is op basis van een statistische analyse aangetoond dat taxaties voor slechts 37% voldoen aan de door het NRVt gestelde eisen aan transparante waardeonderbouwing. Tegelijkertijd bleek een gemiddelde score op betrouwbaarheid van de waardeonderbouwing van slechts 9,1 %.

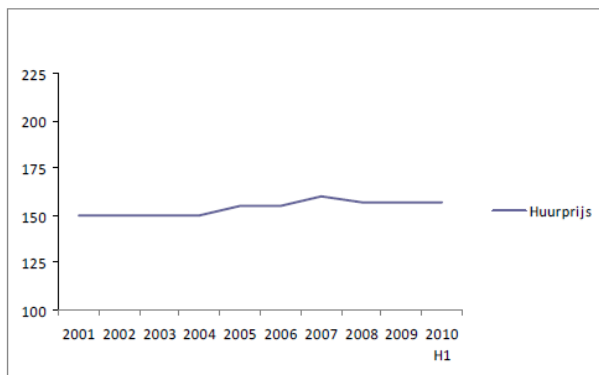
Binnen dit onderzoek is onder andere gesproken met een drietal taxateurs (Folkers, Huijts, & Kalverla, 2018) van kantoorruimten. In deze interviews is nadrukkelijk ingegaan op de vraag wanneer huurreferenties van kantoorruimten als betrouwbaar zijn te beschouwen. Er kan gesteld worden dat de geïnterviewden een referentie als bruikbaar beschouwen indien deze volledig zuiver is (vermelding van huurprijs per m² VVO, bij voorkeur een NEN 2580 onderlegger, informatie over looptijd, inzage in de overeengekomen incentive(s) en de achtergrond van de transactie).

Nederlandse vastgoedliteratuur en referenties

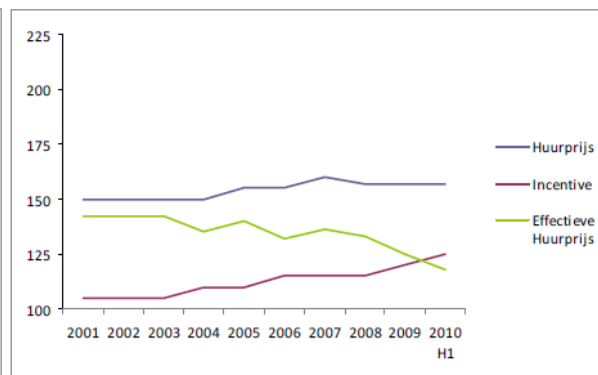
Het belang van de centrale vraag van dit onderzoek is door Van Gool onderschreven (PropertyNL, 2012). In dit artikel geeft Van Gool aan dat bij toepassing van de BAR/NAR-methode rekening wordt gehouden met te geven incentives bij (weder)verhuur. Voorts geeft Van Gool aan dat in de definitie van het begrip huurwaarde geen rekening wordt gehouden met incentives. Doordat bij de BAR/NAR-methode de huurwaarde in beginsel voor een oneindige periode contant wordt gemaakt, kan er een opwaartse vertekening optreden. Van Gool stelt voor om de definitie van het begrip huurwaarde te vervangen door de term effectieve huurwaarde, waarbij wel rekening wordt gehouden met incentives.

In het scriptieonderzoek van Swagerman (Swagerman, 2010) gaat de auteur onder andere in op de wenselijkheid, tevens onderschreven door marktpartijen, om een nieuw begrip van de huurwaarde te hanteren: de effectieve huurprijs. Dit begrip dient volgens dit onderzoek als volgt te worden gedefinieerd: “Een marktconforme effectieve huurprijs voor kantoorruimte is een huurprijs per vierkante meter per jaar die tussen huurder en verhuurder na onderhandeling tot stand komt, uitgaande van een optimale marketing, een willige markt en verhuur aan de meestbiedende gegadigde, exclusief btw, exclusief servicekosten en exclusief parkeerplaatsen. Deze huurprijs dient te zijn geschoond van incentives en reflecteert de realiteit van de huidige kantorenmarkt en is derhalve een marktconforme huurprijs.”

In hetzelfde scriptieonderzoek staat de aanbeveling om de wijze van publiceren van huurtransacties te veranderen, omdat de huidige publicaties van huurprijzen tot onzinnige en betekenisloze conclusies leiden, doordat onder andere incentives niet inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij worden volgens de auteur weliswaar appels met appels vergeleken, echter de appels zijn verrot. Onderstaande illustraties van Swagerman geven aan op welke wijze transacties op dit moment worden afgemeld en wat een realistische wijze van afmelden zou zijn.



Figuur 6:
Huidige weergave van de huurprijs in verschillende publicaties.



Figuur 7:
Realistische weergave van de huurprijs.

In het boek *Taxatieleer Vastgoed 1* (Berkhout, Van Arnhem, & Ten Have, *Taxatieleer Vastgoed 1*, 2013) staat te lezen dat indien een taxateur over voldoende bruikbare referentiegegevens beschikt en deze op eenzelfde consequente wijze analyseert en rubriceert, er een betrouwbaar vergelijkingsmodel ontstaat. De referentieanalyse kan dan gemaakt worden op basis van een vergelijkingsmatrix aan de hand van een verschillenanalyse. De verschillen tussen de gehanteerde referenties, zoals transactiedatum, onderhoudsniveau, bouwjaar, voorzieningenniveau en locatie, worden dan gecorrigeerd om de marktwaarde inzichtelijk te kunnen onderbouwen.

Bij de beoordeling van gerealiseerde referentietransacties worden transacties vanuit het verleden geanalyseerd. Hierbij worden marktomstandigheden vertraagd weergegeven; dit wordt lagging genoemd. Dit is geen probleem indien deze verouderde gegevens worden vertaald naar het heden op basis van marktontwikkelingen. Indien deze marktontwikkelingen niet correct worden verwerkt in de gehanteerde referenties, is er sprake van smoothing (Berkhout, Arnhem, & Have, 2013).

Uit scriptieonderzoek (Huizinga, 2010) is gebleken dat diverse marktpartijen hebben aangegeven veel waarde te hechten aan de ontwikkeling van een openbare database voor huurreferentietransacties. Dit is volgens Huizinga ten gevolge van commerciële en/of strategische belangen van vastgoedeigenaren en makelaars/adviseurs geen sinecure.

Uit onderzoek (Onderstal, 2013) is gebleken dat de oorzaak van taxatieonnauwkeurigheid met name is gelegen in het gebruik van onjuiste inputparameters en het gebrek aan marktbewijs. Dit is een bevestiging van de veronderstelling dat bij een verbetering van de transactiehuurgegevens de taxaties nauwkeuriger zullen worden en de kwaliteit zal toenemen.

Op dit moment kunnen marktpartijen niet gedwongen worden om effectieve referentiegegevens te rapporteren (Enk, 2012). De wettelijke meldingen bij Kadaster, Kamer van Koophandel of in het WOZ-register leveren hierbij geen sluitend inzicht. Met name gerealiseerde huurtransacties worden niet 'geschoond' verstrekt.

Boer Hartog Hooft heeft in 2010 in samenwerking met de Belastingdienst een publicatie uitgebracht over de Amsterdamse kantorenmarkt, waaruit bleek dat de gemiddelde incentive van kantoorruimten in Amsterdam circa 18% bedroeg (Boer Hartog Hooft, 2010).

Incentives:

In de onderzoekpaper van Van Gool (2011) staat beschreven dat de vastgoedmarkt niet efficiënt en transparant is. Een incentive geven is voor een groot deel gebaseerd voordeel behalen door het al dan niet bewust creëren van intransparantie.

Uit onderzoek (Muijsson, 2010) is gebleken dat een incentive verstrekt wordt om zodoende een huisvestingskeuze voor een huurder mogelijk te faciliteren en/of te stimuleren. Daarnaast stemmen verhuurders volgens voornoemd onderzoek op hun beurt in met het toepassen van incentives om tijdelijke fluctuaties in de huurwaarde op te vangen of om de waarde van gebouwen te verhogen. Bij het analyseren van de incentives binnen voornoemd onderzoek blijkt dat het verstekken van incentives een positief effect kan hebben op het indirecte rendement, maar dat het effect gemiddeld relatief klein is en zorgt voor een minder stabiel direct rendement. Een verlaging van de huurprijs kan hierbij als een alternatief dienen. Ten slotte wordt geconcludeerd dat de markt door het verstrekken van incentives niet transparant is, wat tot gevolg heeft dat makelaars/adviseurs een dominante rol vervullen bij de totstandkoming van transacties.

Binnen het taxatiereglement van het NRVt is bepaald dat een taxateur een actieve houding dient aan te nemen bij het achterhalen van aanvullende afspraken die mogelijk zijn gemaakt tussen verhuurder en huurder en die van invloed (kunnen) zijn op de professionele taxatiedienst. Om tot een juiste waarde te komen, neemt de geregistreerde taxateur dergelijke afspraken mee in de professionele taxatiedienst en legt deze vast in het taxatierapport. Indien de geregistreerde taxateur het sterke vermoeden van aanwezigheid van lease incentives heeft en deze niet bij de verstrekte informatie aanwezig zijn en ook na actieve navraag van de geregistreerde taxateur niet worden overgelegd, maakt de geregistreerde taxateur hier melding van bij de opdrachtgever en in het taxatierapport (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, 2017).

Soorten (huur)incentives (Van Gool, 2011):

- 1- fysiek aanpassen van te huren pand op verzoek (potentiële) huurder (tenant improvements);
- 2- één of meer huurvrije periodes. Meestal komt dit voor bij aanvang (bijvoorbeeld de eerste twee jaar), soms gespreid over een eerste deel van de huurperiode (bijvoorbeeld in de eerste vijf jaar is elke maand januari huurvrij), maar en soms ook later (bijvoorbeeld na vijf jaar wanneer er geen gebruik wordt gemaakt van een opzegmogelijkheid in het huurcontract);
- 3- huurkortingen in de eerste jaren (ingroeihuren);
- 4- vergoeding voor het inbouwpakket (inrichtingsbijdrage) en /of het overeenkomen van een turn key-oplevering (met een inbouwpakket);
- 5- verhuisvergoeding;
- 6- tekengeld en/of het doen van andere betalingen (geldbedragen voor vrije besteding);
- 7- beperking van de contractueel overeengekomen huurindexatie (aftopping op bijvoorbeeld maximaal 3%), waaronder het niet indexeren in de eerste jaren;
- 8- opzegmogelijkheden aan de huurder (escape clauses);
- 9- aftoppen van servicekosten;
- 10- laten meedelen in de ontwikkelingswinst na verkoop door de ontwikkelaar aan een belegger
- 11- minder m² in rekening brengen dan er zijn gemeten conform de meetstaten
- 12- huurder mag aan het eind van het huurcontract het inbouwpakket achterlaten en/of hoeft het pand niet in casco staat op te leveren;
- 13- aanvullende diensten voor rekening van de verhuurder (zoals het laten rijden van een shuttlebus)
- 14- overige incentives, zoals overnemen van oude huurcontracten van de nieuwe huurder, extra flexibiliteit in huurcontracten (tussentijds opzeggen/kunnen bijhuren alsmede het exclusief aanbieden van reclamerechten.

P.M. Bij een aantal van bovengenoemde zaken kan het ook gaan om een verbetering waartegenover een huurverhoging is gesteld, waardoor deze feitelijk geen incentives zijn. Denk bijvoorbeeld aan het energiezuiniger maken van een pand in ruil voor een huuropslag.

Aantal benodigde referenties:

Doordat de kantorenmarkt overwegend een heterogeen karakter heeft, is het veelal niet eenvoudig om referenties te verkrijgen die een-op-een vergelijkbaar zijn.

Gesteld kan worden dat referenties met sterk vergelijkbare kenmerken als het getaxeerde als meest passend kunnen worden beschouwd, zoals locatie, omvang, functionaliteit, bouwjaar, parkeervoorzieningen enzovoort.

Voor het bepalen van het aantal benodigde referenties geldt geen vaste stelregel. Lusht (Lusht, 2012) geeft aan dat naarmate de kwaliteit van de referentie hoger is, het belang van kwantiteit afneemt.

Uit studies van zowel Lusht (2012) als Isakson (1985) is gebleken dat de nauwkeurigheid van taxaties nauwelijks toeneemt wanneer men meer dan drie referenties hanteert. Isakson heeft zich binnen zijn onderzoek echter uitsluitend gericht op referenties bij commercieel onroerend goed.

In het door Huizinga (2010) uitgevoerde onderzoek blijkt op basis van een uitgevoerde enquête onder vakspecialisten dat het overgrote deel van de geënquêteerden twee tot drie referenties in taxatierapporten ziet opgenomen. Met name de particuliere beleggers achten vaak minder referenties benodigd in taxatierapporten dan de institutionele beleggers.

Bovenstaande komt overeen met het minimum van drie referenties, wat door het NRVt wordt vereist.

Denkwijze theoretische stromingen

Van Dale definieert 'waarde' als "de betekenis die iets heeft als bezit of ruilobject." Een 'prijs' is een "betaald bedrag".

Bij een marktwaardetaxatie gaat het om het schatten van een prijs die op de markt onder een aantal voorwaarden verkregen kan worden. Volgens de marktwaardedefinitie is de taxatie een schatting van een bedrag dat in een hypothetische transactie tot stand komt. De taxateur is aan het schatten, hetgeen een subjectief proces is. Bij taxeren wordt hypothetisch uitgegaan van een transactie die zou plaatsvinden op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper. De taxateur moet dus aannemen dat er (eveneens hypothetisch) bereidwillige kopers zijn en dat de verkoper bereidwillig is om te verkopen.

Binnen het wetenschappelijke domein is de theoretische beschouwing correct taxeren globaal aan twee vastgoedautoriteiten toe te dichten, te weten de heren Vis en Van Gool.

Vis (2013) hangt het gedachtegoed aan waarin dat mensen handelen om hun positie of situatie te verbeteren en dat derhalve subjecten centraal dienen te staan bij de bepaling van de waarde van vastgoed in plaats van het object. Het zijn immers de subjecten die de objecten gebruiken om hun positie en situatie te verbeteren. Waarderen kan volgens Vis niet los worden gezien van de persoonlijke context van handelende mensen. Daarom is waarderen volgens hem per definitie subjectief en erkent hij het begrip marktwaarde niet, omdat dit begrip niet gaat over waarde maar over prijzen.

Op het moment van handelen bestaat er een verschil tussen de waarde en de prijs. Tot stand gekomen prijzen betekent volgens Vis niet dat partijen overeenstemming hebben bereikt ten aanzien van de waarde. Ten slotte stelt Vis dat taxaties uitsluitend betrouwbaar zijn, indien de verkregen uitkomst langs methodologisch zuivere weg tot stand is gekomen. Als aanvullende eis is narekenbaarheid hierbij van groot belang.

Naar het inzicht van Vis zijn waarderen en taxeren twee verschillende zaken, waarbij taxeren gezien wordt als het schatten van een prijs op basis van een comparatieve methode. Prijzen zijn signalen die het gedrag zouden kunnen beïnvloeden. Alvorens over een prijs na te denken, is het volgens Vis essentieel om de vraag te beantwoorden of je de betreffende zaak zou willen bezitten. Dit beschouwt hij als waarderen. Het is volgens Vis derhalve zinloos om over prijzen na te denken, als je geen idee van waarde hebt.

Van Gool (2013) is van mening dat juist het object centraal dient te staan, waarbij de marktwaarde op een methodologische, transparante, wijze wordt bepaald. Van Gool erkent marktwaarde, in tegenstelling tot Vis, wel. Dit is volgens hem de uitkomst van vraag en aanbod op de vastgoedmarkt.

De methodologische benadering bij het taxeren van kantoorobjecten omvat onder andere de Bruto AanvangsRendement-methodiek (BAR), Netto AanvangsRendement-methodiek (NAR), Discounted Cash Flow-methodiek (DCF) dan wel hiervan afgeleide methoden.

De BAR/NAR-methode volgt de theoretische beschouwing dat de voor een object te realiseren markthuren (de huurwaarde) bij volledige verhuur tot in het oneindige contant worden gemaakt. Daarna worden er onder andere van afgetrokken de contante waarde van: a) het verschil tussen de markthuur en de contracthuur, alsmede b) de 'kosten' die moeten worden gemaakt om tot volledige verhuur te komen (Berkhout, Van Arnhem, & Ten Have, *Taxatieleer Vastgoed 1*, 2013).

Bij toepassing van de DCF-methode worden de zekere huurstromen contant gemaakt en wordt hierbij een (geschatte) restwaarde opgeteld (Berkhout, Van Arnhem, & Ten Have, *Taxatieleer Vastgoed 1*, 2013).

Een combinatie van taxatiemethoden is, in lijn met het NRVt, volgens Van Gool aan te bevelen.

In het artikel 'Platform Taxateurs en Accountants komt met dode mus voor onderbouwing taxaties' van Van Gool (2015) wordt onder andere expliciet bepleit om zo veel mogelijk uit te gaan van marktbevis van recente transacties van vergelijkbare objecten in dezelfde markt en het belang van toenemende transparantie voor wat betreft referentietransacties.

Ten slotte kan geconcludeerd worden dat zowel de heer Vis als de heer Van Gool het nadrukkelijke belang van het hanteren van zuivere, narekenbare, referentiegegevens bevestigen.

Aanbevelingen ter verbetering van de betrouwbaarheid van huurtransacties (samenvatting)

Aanbevelingen teneinde de betrouwbaarheid van afgemelde huurtransacties te vergroten:

- incentives inzichtelijk maken (PropertyNL, 2012);
- hanteren van het begrip effectieve huurprijs in plaats van het begrip huurwaarde (Swagerman, 2010);
- wijze van publiceren van huurtransacties veranderen (Swagerman, 2010);
- ontwikkelen openbare database voor huurreferentietransacties (Huizinga, 2010);
- onderzoeken van afgemelde transacties bij twijfel (Kemal & Bas, NVM, 2017);

Ten slotte dienen de referenties op eenzelfde consequente wijze te worden gepubliceerd en geanalyseerd, waardoor er een betrouwbaar vergelijkingsmodel ontstaat (Berkhout, Van Arnhem, & Ten Have, *Taxatieleer Vastgoed 1*, 2013).

Relevante literatuur

De voornoemde literatuur gaat met name in op de voorschriften, opbouw en onderbouwing van taxaties. Daarnaast zijn er onderzoeken beschikbaar die ingaan op de invloed van incentives op huurtransacties. Ook het vierkwadrantenmodel (theorie) maakt onderdeel uit van dit hoofdstuk.

Er is beperkte passende literatuur beschikbaar die ingaat op de betrouwbaarheid van referentietransacties. Vandaar dat de onderzoeker een selectie heeft gemaakt van variabelen die mogelijkerwijs een verklarende factor(en) zijn voor de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Om de centrale vraag van dit onderzoek mede te kunnen beantwoorden heeft, de onderzoeker met tien makelaars gesproken over de wijze van het afmelden van huurtransacties. Daarnaast is met een drietal taxateurs een uitgebreid interview afgenomen waarin de kwaliteit en betrouwbaarheid van afmeldingen en de invloed hiervan op taxaties centraal stonden.

Deelvraag hoofdstuk 2

Eisen die aan een bruikbare huurreferentie gesteld worden

Binnen deze thesis wordt een huurreferentie als bruikbaar beschouwd indien deze eenduidig interpreteerbaar is. Dit houdt in dat een huurreferentie transparant en toetsbaar is en dat de huurreferentie geschoond dient te zijn van verstrekte incentives.

Indien een referentie wordt gebruikt ter onderbouwing van de gehanteerde markthuur, dient hierbij een kwalitatieve beoordeling te worden toegepast waarbij de verschillen tussen de referentie en het getaxeerde worden 'gewogen'. Het gaat hierbij om: verschil in locatie, oppervlakte, onderhoudsniveau, afwerkingsniveau, voorzieningenniveau en functionaliteit.

In diverse publicaties, waaronder RICS (RICS, 2014), NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV), 2017), NVM (Berkhout & Roggeveen, Nederlandse Vastgoedtaxaties 2017, 2017) en een scriptie (Huizinga, 2010), is te lezen dat er ten minste drie huurreferenties beoordeeld dienen te worden. Daarnaast dienen de huurreferenties aan de onderstaande voorwaarden te voldoen:

- 1) In de meeste gevallen moeten de huurprijzen van de referenties binnen een bandbreedte van + of - 10% liggen ten opzichte van de getaxeerde huurwaarde (Berkhout & Roggeveen, Nederlandse Vastgoedtaxaties 2017, 2017);
- 2) De referenties moeten bij voorkeur niet verder in de tijd terug liggen dan maximaal twee jaar vanaf de waardepeildatum (dit is afhankelijk van type object en de heterogeniteit hiervan).

Conclusies

Binnen bepaalde doelgroepen binnen de vastgoedmarkt kunnen aangesloten leden inzicht verkrijgen in effectieve huur- en koopgegevens, zoals de ROZ IPD, die institutionele beleggers op vrijwillige basis heeft gemobiliseerd. Daarnaast kunnen institutionele beleggers binnen StiVad hun gerealiseerde beleggingstransacties presenteren, waarbij deze data professioneel worden verwerkt. Beide initiatieven beslaan echter slechts een relatief beperkt deel van de markt voor een relatief beperkt aantal marktsegmenten en hebben in hoofdzaak betrekking op de koopmarkt, waardoor ook hier de referentiemarkt voor huurtransacties onderbelicht blijft.

Op basis van de voornoemde literatuur kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van de taxaties met name verbeterd zou kunnen worden door een betere kwaliteit van de informatieverstrekking aan de taxateur. Dat deze informatievoorziening tot op heden nimmer optimaal is geweest, is het gevolg van het bestaande spanningsveld tussen de informatiebehoefte vanuit de taxateur (onder andere inzage in incentives en dergelijke) en de belangen vanuit marktpartijen (waaronder vastgoedeigenaren en makelaars).



Hoofdstuk 3 – METHODEN EN TECHNIEKEN

Inleiding/aanpak

In het vorige hoofdstuk is met name ingegaan op de theoretische achtergrond van taxatieleer, professionele standaarden en (inter)nationale richtlijnen en het belang van huurreferenties ter onderbouwing van de getaxeerde markthuurwaarde. Tevens is binnen hoofdstuk 2 een van de deelvragen beantwoord.

Om de centrale vraag op een valide wijze te kunnen beantwoorden, is gestart met het verkrijgen van de benodigde data. Hierbij is een aantal (institutionele) vastgoedbeleggers, met een sterk accent op de kantorenmarkt, benaderd met het verzoek om inzage in afgesloten huurovereenkomsten te geven. Slechts één vastgoedbelegger heeft zijn medewerking verleend, te weten Stichting Spoorweg Pensioenfonds (SPF).

Daarnaast is het volledige taxatie archief van Meeús Taxaties en MVGM Vastgoedtaxaties binnen het onderzoek betrokken. Tevens hebben enkele makelaars in bedrijfsmatig vastgoed diverse huurovereenkomsten van kantoorruimten verstrekt waarbij zij direct of indirect betrokken zijn geweest.

De NVM heeft ook haar medewerking verleend. Zij hebben informatie beschikbaar gesteld van afgemelde huurtransacties via Tiara*. Daarnaast heeft de NVM databestanden verstrekt waarin gemiddelde en mediane huurprijzen zijn opgenomen, alsmede het aanbod en opname per gemeente.

Binnen het onderzoek zijn afgemelde huurtransacties getoetst aan de onderliggende huurovereenkomsten die binnen de achterliggende tien jaren (vanaf 1 januari 2008) in Nederland zijn afgesloten. In de dataset zijn de huurtransacties opgenomen waarvan zowel de onderliggende huurovereenkomst als de afmelding beschikbaar zijn. Het gegeven dat van iedere transactie die is opgenomen in de dataset een afmelding bestaat, houdt in dat alle transacties binnen de dataset via tussenkomst van een makelaar tot stand zijn gekomen.

Van de verhuurde kantoorruimten zijn diverse variabelen geïnventariseerd en in de dataset opgenomen (zie pagina 26 en verder).

Op basis van deze variabelen is een analyse gemaakt om te kunnen concluderen of er een verband bestaat tussen de discrepantie van de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs ten aanzien van de betreffende variabelen. Dit is ook middels een correlatie- en regressieanalyse getoetst.

Naast het doel om inzicht te krijgen in het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs is het uitgangspunt om de discrepantie tussen voornoemde elementen te toetsen op basis van de diverse variabelen.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting.

**'digitale brug' tussen NVM-leden en partijen zoals Funda.*

Wat is betrouwbaar?

Definitie betrouwbaar:

1. Te vertrouwen;
2. De mate waarin verrichte metingen nauwkeurig en correct zijn.

(Kennisconsult, 2018)

Binnen deze scriptie wordt met de betrouwbaarheid van huurreferenties de mate bedoeld waarin de referenties volledig, zuiver en verifieerbaar zijn.

Betrouwbaarheid referenties

De gegevens die in de dataset zijn opgenomen, zijn betrouwbaar doordat de onderliggende huurovereenkomst en de afmelding in het bezit zijn van de onderzoeker. Hierdoor zijn de uitkomsten verifieerbaar en reproduceerbaar.

De meest gebruikte datasets van huurtransacties in Nederland:

1) Tiara

Het NVM-uitwisselingssysteem Tiara is de 'digitale brug' tussen NVM-leden en partijen zoals Funda. Om een koppeling te maken met het systeem van de NVM dient een makelaar aangemeld te zijn bij een van de gecertificeerde invoerpartners van de NVM. Op dit moment zijn dit: Realworks, Pararius Office, Yes-Co, Venum, Cubic Eyes, Skarabee, Goes&Roos en Pyber. Makelaars die gebruikmaken van een van de voornoemde softwarepakketten laten hun aan- en afmeldingen van huurtransacties verlopen via Tiara.

De Tiara-database omvat onder andere de volgende informatie op objectniveau: transactiedatum, type vastgoed, adres, oppervlakte (VVO/BVO), transactieprijs, vraagprijs, bouwjaar, aanmelddatum, afmelddatum, ligging, aanbieder, aanbiedingstekst, kadastrale informatie, fotopresentatie, locatiekaart.

2) PropertyNL

Een eigen researchteam van PropertyNL verzamelt en verrijkt realtime aanbod- en transactie-informatie van commercieel vastgoed.

Deze dataset vormt tevens de basis voor het jaarlijkse onderzoek van PropertyNL naar de marktverhoudingen tussen makelaars van commercieel vastgoed op basis van gebruikstransacties kantoor-, bedrijfs- en winkelruimten onder de naam Top-101 adviseurs.

De PropertyNL-database omvat onder andere de volgende informatie op objectniveau: transactiedatum, type asset, adres, oppervlakte (VVO), jaarlijkse huur, gereed/nieuwbouw, alsmede naam huurder.

3) Strabo

Dit systeem beschikt over circa 100.000 huurtransacties van commercieel vastgoed. VTIS (Vastgoed Transactie Informatie Systeem) is een samenvatting van alle openbare bronnen (waaronder publicaties op internet, jaarverslagen en dergelijke), aangevuld met transactiedata van Vastgoedmarkt en PropertyNL (deels afgeschermd). Deze data wordt geanalyseerd, waarbij dubbele afmeldingen worden gefilterd en daar waar er een sterk vermoeden bestaat van onjuiste afmeldingen worden deze geverifieerd. In voorkomende gevallen worden ook eigen aannames gedaan ten aanzien van afmeldingen.

De Strabo-database omvat onder andere de volgende informatie op objectniveau: transactiedatum, type asset, adres, oppervlakte (VVO), jaarlijkse huur, gereed/nieuwbouw, alsmede naam huurder.

Bovenstaande drie datasets zijn geraadpleegd binnen dit onderzoek.

Dataset

Allereerst is begonnen met het opstellen van een blanco (Excel) datamodel met daarin de relevante informatie voor het onderzoek (zie bijlage 3). Vervolgens is dit model gevuld met data van huurovereenkomsten van kantoorruimten die in de achterliggende tien jaren zijn afgesloten. Deze huurgegevens zijn vervolgens getoetst aan de afgemelde huurtransacties.

Relevant hierin is dat binnen dit onderzoek circa 2500 huurovereenkomsten zijn geïnventariseerd, maar dat slechts een klein deel hiervan binnen de dataset gebruikt kon worden. Ongeveer 90% van de huurovereenkomsten was niet bruikbaar omdat deze op onvolledige wijze zijn afgemeld via de in eerdergenoemde databases of doordat transacties in zijn geheel niet zijn afgemeld.

Dit zou kunnen betekenen dat hierbij geen makelaar betrokken is geweest, dan wel dat geen van de betrokken contractpartijen een afmelding van de huurtransactie heeft toegestaan. Dit kan het geval zijn indien het een transactie betreft binnen een multi-tenant object, waarbij de hoogte van een huurprijs voor de ene huurder invloed kan hebben bij de totstandkoming van een huurovereenkomst met een andere huurder. Tevens kan het wenselijk zijn voor beursgenoteerde kantooreigenaren en gebruikers om huurtransacties niet inzichtelijk te maken voor de (vastgoed)markt. Daarnaast is waarneembaar dat een omvangrijk deel van de transacties weliswaar als transactie is afgemeld, maar zonder vermelding van de overeengekomen huurprijs. Een dergelijke afmelding is onbruikbaar in het kader van dit onderzoek.

Toelichting data-inventarisatie/data-analyse

De dataset is opgebouwd uit adresgegevens, huurgegevens, objectkenmerken, marktgegevens en economische omstandigheden. Hierna volgt een overzicht van deze gegevens.

Kerngegevens:

- Adres
- Plaats
- Provincie

Huurgegevens:

- Ingangsdatum
- Oppervlakte
- Looptijd huurovereenkomst
- Type incentive¹
- Afgemelde huurprijs²
- Bron afgemelde huurprijs
- Stamkaart Tiara
- Effectieve huurprijs³
- Verschil in EURO tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs
- Verschil procentueel tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs
- Omvang incentive (€)

Objectkenmerken:

- Bouwjaar
- Multi/single tenant
- Ligging
- Bereikbaarheid/Walk Score⁴
- Makelaar
- Bron
- Bijzonderheden

¹ Het woord incentive betekent letterlijk 'prikkel'. In het geval van kantoorruimte gaat het om een prikkel om een huurder over te halen om de kantoorruimte te huren. Vaak gaat het om een huurkorting of huurvrije periode of een investeringsbijdrage.

² De afgemelde huurprijs is de huurprijs die als transactiehuurprijs is opgenomen in de diverse databases, zoals Tiara, PropertyNL en Strabo.

³ De effectieve huurprijs (in € per m² VVO per jaar) is de contracthuurprijs die wordt betaald op jaarbasis waarbij deze gecorrigeerd is voor incentives.

⁴ Walk Score
De bereikbaarheid van een kantoorgebouw wordt gemeten middels de Walk Score. Deze waardering wordt gegeven op een schaal van 1 tot 100. Hoe hoger de score, hoe beter de bereikbaarheid. Bij het toekennen van de score wordt gekeken naar de afstand tot faciliteiten zoals winkels, restaurants en scholen. De validiteit van deze methodiek om de bereikbaarheid van faciliteit te meten is inmiddels wetenschappelijk erkend (Carr, 2011).

Marktgegevens:

- Kantorenmarktratio per transactiedatum⁵
- Landelijke voorraad kantoorruimte per transactiedatum ⁶
- Voorraad kantoorruimte per provincie per transactiedatum ⁶
- Landelijke vraag naar kantoorruimte per transactiedatum ⁶
- Vraag naar kantoorruimte per provincie per transactiedatum ⁶
- Landelijk aanbod van kantoorruimte per transactiedatum ⁶
- Aanbod van kantoorruimte per provincie per transactiedatum ⁶
- Landelijke onttrekking kantoorruimte per transactiedatum (G4 is per stad weergegeven)⁶
- Opname kantoorruimte per gemeente per transactiedatum ⁷
- Aanbod kantoorruimte per gemeente per transactiedatum⁸
- Gemiddelde huurprijs per gemeente per transactiedatum (gemiddeld)⁹
- Gemiddelde huurprijs per gemeente per transactiedatum (mediaan)⁹

Economische omstandigheden:

- Conjunctuurklokindicator¹⁰
- Ondernemersvertrouwen¹¹

⁵ De kantorenmarktratio geeft de verhouding aan tussen het transactievolume in een jaar en het aanbod aan het eind van dat jaar. Hoe hoger de kantorenmarktratio, des te krapper is de markt. Bron: Dynamis.

⁶ Bron: Kantoor in cijfers (Statistiek van de Nederlandse Kantorenmarkt), drs. R.L. Bak (NVM).

⁷ Opname vanaf 200 m² in gebouwen groter dan 500 m², bron: NVM Business.

⁸ Aanbod vanaf 500 m², bron: NVM Business.

⁹ Huurprijs per m² per gemeente 2008-2017, zuiver kantoor vanaf 200 m² in kantoorgebouwen groter dan 500 m², bon: NVM Business.

¹⁰ De Conjunctuurklok van het CBS is een hulpmiddel voor het bepalen van de stand en het verloop van de Nederlandse conjunctuur aan de hand van een aantal conjunctuurrelevante indicatoren, te weten BBP, consumptie, gewerkte uren, omzet uitzendbranche, werkloosheid, investeringen, uitvoer, producentenvertrouwen, prijzen koopwoningen, consumentenvertrouwen, faillissementen, productie, vacatures.

¹¹ Het ondernemersvertrouwen geeft de stemming van het Nederlandse niet-financiële bedrijfsleven weer. Het ondernemersvertrouwen geeft een indicatie van de richting waarin de Nederlandse economie zich naar verwachting zal ontwikkelen.

Gehanteerde uitgangspunten in de opbouw van de dataset:

- Afgemelde huurtransacties met een huurprijs van € 1,- per vierkante meter per jaar zijn buiten beschouwing gelaten.
- In Rotterdam is een transactie waargenomen waarbij de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs meer dan 500 % was. Deze uitschieter is buiten de dataset gelaten.
- Aangenomen is dat er naast de gehanteerde huurovereenkomsten geen side letters zijn opgesteld.
- Bij de gehanteerde referenties in de dataset is tevens getracht om de parkeerplaatsen per huurovereenkomst inzichtelijk te maken. Van een groot gedeelte van de referenties in de dataset zijn deze gegevens beschikbaar, echter niet van alle huurtransacties. Derhalve is het aantal parkeerplaatsen per huurovereenkomst niet in de dataset gepresenteerd.
- Bij de gehanteerde referenties in de dataset is tevens getracht om het energielabel per huurovereenkomst inzichtelijk te maken. Van een gedeelte van de referenties in de dataset zijn deze gegevens beschikbaar, echter niet van alle huurtransacties. Derhalve is het energielabel per huurovereenkomst niet in de dataset gepresenteerd.
- Aan de scriptiebegeleider zijn naast de afmeldingsgegevens (stamkaart van Tiara en dataset van PropertyNL) ook de onderliggende huurovereenkomsten ter inzage verstrekt. In het kader van de vertrouwelijkheid van de gegevens zijn deze gegevens niet als bijlage opgenomen en is de volledige dataset geanonimiseerd als bijlage opgenomen.

Toelichting berekening effectieve huur

De effectieve huur is bepaald door de in de huurovereenkomsten beschreven incentive over de looptijd van de huurovereenkomsten (zonder mogelijke huurverlenging(en)) cijfermatig inzichtelijk te maken. De totale incentive is vervolgens gedeeld door de looptijd (initiële huurtermijn) van de huurovereenkomst. Overigens kan het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs niet altijd verklaard worden door incentives. Het komt ook (veelvuldig) voor dat de afgemelde huurprijs voor een afwijkende huurprijs wordt afgemeld zonder dat er sprake is van een incentive.

Om de procentuele afwijking tussen de afgemelde huurprijs ten opzichte van de effectieve huurprijs inzichtelijk te maken, is het verschil tussen beide gedeeld door de effectieve huur.

Figuur 8:

Voorbeeld berekening correcte afmelding (1).

Voorbeeld berekening correctheid afmelding	
Plaats	Hoevelaken
Oppervlakte	2.606 m ²
Looptijd	5 jaar
Afgemelde huurprijs	€ 308.098
Huurovereenkomst (excl. Incentive) A	€ 336.230
Incentives	
Huurskorting jaar 1	€ 56.264
Huurskorting jaar 2	€ 42.198
Huurskorting jaar 3	€ 28.132
Huurskorting jaar 4	€ 14.066
Totaal	€ 140.660
Gemiddeld incentive per jaar (B)	€ 28.132
Effectieve huur (A-B)	€ 308.098
Conclusie:	
Juiste afmelding (al wordt formeel geen rekening gehouden met de tijdswaarde van geld).	

Figuur 9:

Voorbeeld berekening incorrecte afmelding (2).

Voorbeeld berekening correctheid afmelding	
Plaats	Almere
Oppervlakte	228 m ²
Looptijd	3 jaar
Afgemelde huurprijs	€ 34.200
Huurovereenkomst (excl. Incentive) A	€ 34.200
Incentives	
Inbouwpakket	€ 10.800
Huurskorting (16 mnd x € 900)	€ 14.400
Totaal	€ 25.200
Gemiddeld incentive per jaar (B)	€ 8.400
Effectieve huur (A-B)	€ 25.800
Verskil afgemelde/effectieve huur	€ 8.400
Procentuele afwijking	32,56%
Conclusie:	
Onjuiste afmelding.	

Conclusie:

Een correct afgemelde huurprijs is gelijk aan de effectieve huurprijs.

Binnen dit onderzoek is nadrukkelijk niet beoogd om de omvang van een incentive te bepalen. Hiervoor heeft Ziermans (Ziermans, 2015) reeds een onderzoek uitgevoerd. Binnen het kader van dit onderzoek is ingegaan op de afgemelde huurprijs in relatie tot de effectieve huurprijs en de gevolgen hiervan voor het taxeren van kantoorobjecten. Om de effectieve huurprijs te bepalen, kan er sprake zijn van een incentive, maar kan het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs ook andere oorzaken hebben, zoals de wijze waarop een makelaar een huurtransactie afmeldt. Het bepalen van de hoogte van het incentive is dus minder relevant binnen dit onderzoek.

Daarnaast worden bij het bepalen van de omvang van het incentive binnen het voornoemde onderzoek diverse aannames gedaan (geschatte disconteringsvoet, indexering, inflatie), hetgeen de zuiverheid binnen de context van dit onderzoek niet vergroot.

Dataset in perspectief:

Op basis van de vastgoeddata van PropertyNL en Tiara (waaronder huurtransacties van NVM-leden) is mede gekeken naar enkele relevante gegevens over de periode 2008-2018:

PropertyNL:

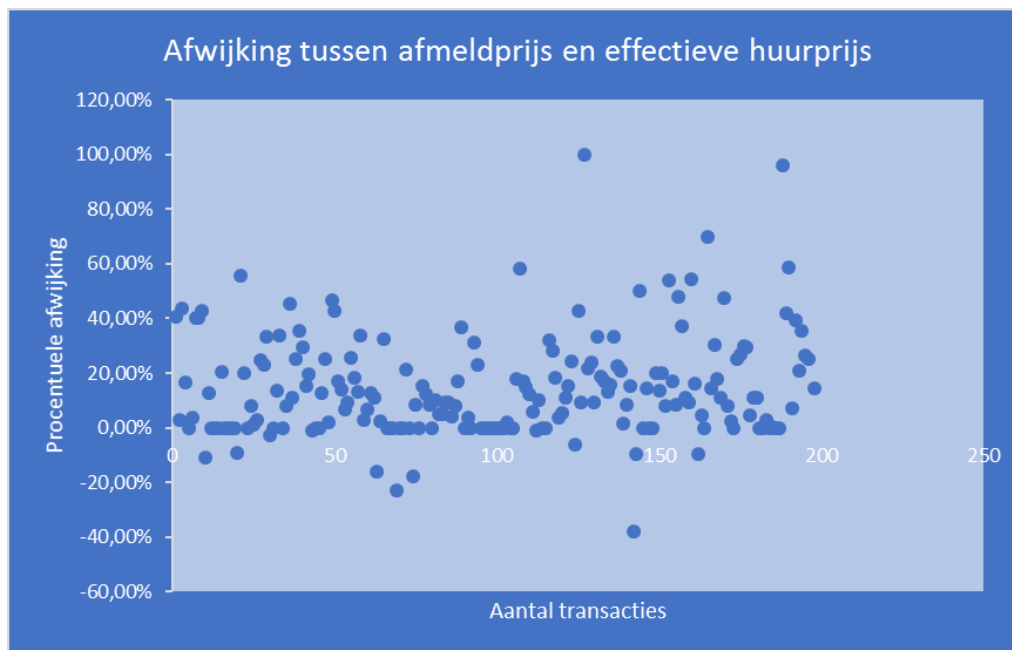
Totaalaantal geregistreerde huurtransacties	19.571
Totaalaantal geregistreerde huurtransacties met procentuele vermelding van huurprijs	11.593 (59,24%)
Gemiddelde oppervlakte per eenheid van transacties met vermelding huurprijs	723 m ²

Tiara:

Totaalaantal geregistreerde huurtransacties	30.535
Totaalaantal geregistreerde huurtransacties met procentuele vermelding van huurprijs	25.647 (83,99%)
Gemiddelde oppervlakte per eenheid van transacties met vermelding huurprijs	299 m ²

Samenvatting dataset:

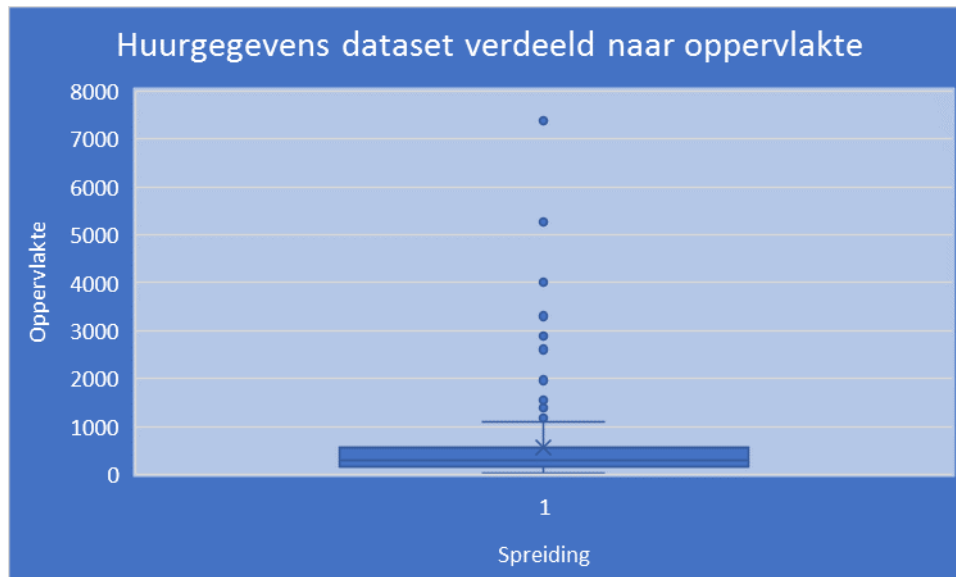
Figuur 10: Gemiddelde afwijking tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.



Toelichting:

Het bovenstaande figuur laat de spreiding van de afwijkingen zien tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. Het wordt zichtbaar dat de gemiddelde afwijking 15,99% (gedeeltelijk hoger en gedeeltelijk lager dan de effectieve huurprijs) bedraagt. De punten die onder de 0%-afwijking zijn weergegeven, betreffen afgemelde huurprijzen die lager zijn dan de effectieve huurprijs.

Figuur 11: Oppervlakteverdeling dataset.



Toelichting:

Het bovenstaande figuur laat de spreiding van de oppervlakten zien van de gehanteerde kantoortransacties binnen de dataset. Het wordt zichtbaar dat de gemiddelde oppervlakte 560 m^2 bedraagt. De kleinste kantoortransactie binnen de dataset heeft een oppervlakte van 24 m^2 ; de grootste transactie heeft een oppervlakte van 7.379 m^2 .

De mediane oppervlakte bedraagt 290 m^2 en de modus bedraagt 150 m^2 .

Interview(s)

Na afronding van de data-inventarisatie is op basis van de bevindingen hiervan een drietal interviews afgenomen met taxateurs van kantoorruimten. Binnen dit onderzoek is onder andere ingegaan op hoe zij omgaan met kwaliteit van de afgemelde huurtransacties, waaraan een goede afmelding dient te voldoen en de invloed van onjuiste afmeldingen op de marktwaarde.

Geïnterviewden:

- Drs. Jef Folkers RT RM MRICS
Functie: Directeur-eigenaar van Property Value Consultants
Nevenfunctie(s): o.a. lid taxatiecommissie RICS, lid auditcommissie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

- Ing. Bart Huijts MBA MRE MRICS RT
Functie: Directeur-eigenaar Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors
Nevenfunctie(s): o.a. lid van het tuchtcollege Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kerndocent Real Estate Valuation bij de ASRE, trainer taxatiemethodieken bij Flux, docent Taxatieleer Academie voor Vastgoed, Reed Business, Taxatiemanagementinstituut.

- Michele Kalverla MSc MSRE MRICS RT
Functie: Associate Director/Register Taxateur o.z bij MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Nevenfunctie(s): Gastdocent Vastgoed Academie

De meest belangwekkende bevindingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 (analyse). Als bijlage zijn de uitgewerkte gespreksverslagen (interviews) opgenomen.

Deelvraag Hoofdstuk 3

Zijn de beschikbare huurreferenties betrouwbaar en heeft het mogelijke verschil tussen de afgemelde transactiehuurprijs en de werkelijk effectieve huurprijs invloed op de getaxeerde marktwaarde van kantoorobjecten?

Op basis van de dataset kan geconcludeerd worden dat de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs 15,99 % bedraagt. Dit zorgt ervoor dat de huurreferenties, meestal, niet als betrouwbaar beschouwd kunnen worden. Daarnaast is het relevant dat de beschikbare referenties slechts een beperkt deel van de huurmarkt van kantoren weergeven.

Vanuit een theoretische benadering kan gesteld worden dat een onjuist getaxeerde huurwaarde invloed heeft op de uiteindelijke marktwaarde. De omvang van de invloed van een onjuiste huurwaarde (op basis van beschikbare referenties) op de marktwaarde is niet onderbouwd vast te stellen, omdat iedere taxateur hier op zijn eigen wijze mee zal omgaan. Daarom is deze deelvraag in de interviews concreet behandeld. De geïnterviewden hebben unaniem aangegeven dat indien een huurtransactie niet correct is afgemeld en mede als onderbouwing wordt gehanteerd voor de getaxeerde huurwaarde, dit invloed heeft op de uiteindelijke marktwaarde. Tegelijkertijd is aangegeven dat de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs ten gevolge van een onjuiste afmelding niet zal leiden tot een verhoudingsgewijze gelijke afwijking van de marktwaarde. Dit kan verklaard worden met de onderstaande twee redenen:

- 1) Een taxateur dient bij de vaststelling van de marktwaarde ook de gemiddelde koopsom per vierkante meter te toetsen. Indien de markthuurwaarde op basis van de referentietransacties onjuist is bepaald, bestaat de mogelijkheid dat de taxateur het gehanteerde rendement dusdanig bepaalt (mogelijk afwijkend van beschikbare rendementen op basis van beleggingstransacties) om een marktwaarde te bepalen die aansluit op de gemiddelde koopsom per vierkante meter op basis van koopreferenties. Vanuit deze benadering is er feitelijk sprake van 'doelzoeken', waarbij het belang van de getaxeerde huurwaarde deels wordt geëlimineerd door het wijzigen van het gehanteerde rendement. De gehanteerde parameters (huurwaarde en rendement) zijn vanuit deze benadering niet als marktconform te beschouwen en zullen een vertekend beeld van de werkelijkheid schetsen;
- 2) De taxateur dient, los van de gehanteerde drie referenties, een breder beeld van de lokale markt te hebben. Het mag dan ook verondersteld worden dat een forse onjuistheid in afgemelde huurtransacties aanleiding zal zijn om de onjuiste referenties buiten beschouwing te laten. Tegelijkertijd kan gesteld worden dat indien een taxateur minder bekendheid heeft met de lokale vastgoedmarkt, hij op een onjuiste wijze marktwaarden zal vaststellen.

Conclusie:

De voornoemde twee redenen geven aan dat de omvang (percentage) van een onjuiste afmelding niet in eenzelfde omvang vertaald zal worden in de marktwaarde. Desalniettemin wordt erkend dat onjuist afgemelde huurtransacties een substantiële invloed hebben op de getaxeerde marktwaarde.

Conclusies/Samenvatting

Door een aselechte steekproef zijn ca. 2500 huurovereenkomsten van kantoorruimten in Nederland over de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2018 (tienjaarsperiode) getoetst aan afgemelde huurtransacties binnen diverse transactiedatabases (waaronder Tiara, PropertyNL en Strabo).

Er is gekozen voor een aselechte steekproef omdat huurovereenkomsten van kantoorruimten niet worden gepubliceerd en dus niet voor eenieder beschikbaar zijn. De huurovereenkomsten zijn hierdoor uit een grote diversiteit aan bronnen verzameld. Uiteindelijk is het verkrijgen van huurovereenkomsten van kantoorruimten niet de grootste beperking gebleken binnen dit onderzoek; die is voortgekomen uit het feit dat het afmelden van huurtransacties niet volledig plaatsvindt. Dit laatste is tweeledig. Enerzijds worden niet alle transacties opgenomen binnen de databases en anderzijds wordt slechts een deel van de afgemelde transacties op een volledige wijze afgemeld (waaronder vermelding van oppervlakten, huurprijzen). Het is vermeldenswaardig dat met name volumineuze kantoortransacties vrijwel niet (volledig) worden afgemeld.

De voornoemde beperkingen om tot een representatieve dataset te komen, zijn deels ondervangen door meer tijd dan gepland te investeren in het verzamelen van bruikbare transacties en afmeldingen.

Het voornoemde heeft geresulteerd in een uitgewerkte dataset waarin 196 huurtransacties van kantoorruimten zijn opgenomen. Deze dataset laat een grote diversiteit van kantoortransacties zien, zowel wat betreft landelijke spreiding, looptijd en omvang als de discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs. Derhalve is de onderzoeksomvang als representatief te beschouwen, ondanks de relatief beperkte omvang van bruikbare huurtransacties.

De gemiddelde afwijking tussen de afgemelde huurprijs van kantoorruimten binnen de voornoemde periode en de effectieve huurprijs bedraagt 15,99%.



Hoofdstuk 4 – ANALYSE

Inleiding analyse

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de toegepaste methode van het onderzoek in relatie tot de verkregen data, de omvang en diversiteit hiervan. Daarnaast is in hoofdstuk 3 een van de deelvragen mede beantwoord op basis van interviews met commercieel vastgoedtaxateurs met de specialisatie kantorenmarkt.

In dit hoofdstuk worden de resultaten vanuit het onderzoek weergegeven, en komen de geconstateerde afwijkingen tussen de afgemelde huurprijs van kantoorruimten ten opzichte van de effectieve huurprijs, afgezet tegen objectkarakteristieken, marktomstandigheden en macro-economische omstandigheden ten tijde van de huurtransactie aan de orde.

Tegelijkertijd wordt de (deel) vraag 'Zijn er verklarende factoren te benoemen om de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs te duiden?' beantwoord.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de beantwoording van de centrale vraag: 'In hoeverre zijn de huurreferenties van kantoorruimten betrouwbaar om tot een onderbouwing van een taxatie te komen?'

Op welke wijze worden huurtransacties afgemeld?

De formulieren opgenomen waarop (huur)transactie meldingen kunnen worden gedaan voor publicaties bij PropertyNL, EyeMove (ten behoeve van Tiara/NVM) en Vastgoedmarkt zijn opgenomen als bijlage 6. Onderstaand een toelichting op de diverse (web-based) afmeldingsformulieren (web-based).

PropertyNL:

Dit formulier wordt gebruikt door makelaars in bedrijfsmatig vastgoed. Bij de afmelding wordt niet gevraagd naar incentives. Ook wordt niet gevraagd om de looptijd van de huurovereenkomst te vermelden. Binnen dit onderzoek is een overzicht gegenereerd van alle transacties binnen de database van PropertyNL die getransporteerd zijn naar een Excel-bestandsformaat. Deze database bestaat uit de volgende gegevens (die veelal gedeeltelijk zijn ingevuld): transactiedatum, type asset, adres/plaats/postcode, Gm-code, BAG-code, oppervlakte, huurprijs pm²/pj, type contract (nieuw/verlenging), gebouw (gereed/nieuw), huurder, eigenaar, omschrijving, parkeerplaatsen, makelaar. Op het formulier wordt expliciet gevraagd of de transactie gepubliceerd mag worden.

EyeMove (ten behoeve van Tiara/NVM)

Dit afmeldingsdocument wordt geüpload via de software van Tiara en voedt hierdoor onder andere de NVM-database. Bij de afmelding wordt wel gevraagd naar incentives. Bij afmeldingen die via Tiara zijn uitgevoerd, is binnen dit onderzoek per transactie de afmelding (stamkaart) geverifieerd. De stamkaart voorziet onder andere in de navolgende informatie: transactiedatum, type asset, adres/plaats/postcode, oppervlakte, huurprijs pm²/pj, gebouw (gereed/nieuw), omschrijving, aanmelddatum, looptijd, bouwjaar, ligging, aanbiedingstekst, kadastrale informatie, locatiekaart, foto's, makelaar.

Op het formulier wordt expliciet gevraagd of de transactie gepubliceerd mag worden.

Vastgoedmarkt

Dit formulier wordt onder andere gebruikt door makelaars in bedrijfsmatig vastgoed. Bij de afmelding wordt niet gevraagd naar incentives. Binnen dit onderzoek is de database van Vastgoedmarkt niet separaat getoetst. Enerzijds doordat de transactiegegevens van Vastgoedmarkt opgenomen zijn in de database van Strabo die wel binnen dit onderzoek is betrokken en anderzijds doordat de relevantie van de Vastgoedmarkt-database door diverse vastgoedresearchafdelingen van enkele vastgoedorganisaties als minder relevant worden beschouwd.

De transactiemelding voorziet onder andere in de volgende informatie: transactiedatum, ingangsdatum contract, type asset, adres/plaats/postcode, duurzaamheidscertificaat, type transactie, oppervlakte, huurprijs pm²/pj, gebouw (gereed/nieuw), omschrijving, aanmelddatum, looptijd en soort, aantal parkeerplaatsen, makelaar. Op het formulier wordt expliciet gevraagd of de transactie gepubliceerd mag worden.

Waarom worden huurtransacties door makelaars niet altijd correct afgemeld?

Om inzicht te krijgen in de afwegingsgronden van makelaars om huurtransacties van kantoorruimten niet (altijd) correct af te melden, heeft de onderzoeker een tiental makelaars (telefonisch) benaderd. Hierbij zijn makelaars benaderd van wie, op basis van de dataset, gesteld kan worden dat zij huurtransacties niet correct hebben afgemeld. De namen van de betreffende makelaars zijn binnen deze rapportage niet vermeld. Deze kunnen aan direct belanghebbenden, onder geheimhouding, worden verstrekt.

De uitgewerkte interviews zijn opgenomen als bijlage 8. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Conclusie:

De conclusie is dat de makelaar een huurtransactie kan melden, ook als deze niet volledig is en/of niet verifieerbaar is. Hierdoor heeft de makelaar een grote mate van vrijheid bij het afmelden van huurtransacties. Voor makelaars is het belang om een transactie te melden met name feit dat dit positief is voor zijn performance richting de vastgoedmarkt (inclusief ranking op basis van verhuurde metrages binnen een bepaalde regio of landelijk). Het is voor een makelaar minder relevant om huurtransacties volledig, verifieerbaar en correct af te melden. Ingeval de effectieve huurprijs fors afwijkt (lager is) van de vraagprijs, kan dit lijden tot een negatieve opvatting vanuit de vastgoedmarkt ten aanzien van de performance van de betreffende (verhurende) makelaar. Daarnaast is uit interviews gebleken dat makelaars geen belang hebben bij een toename van de transparantie, doordat zij de concurrentie in de regio niet wijzer wil maken dan zij is. Ofwel gaat het om beschermen van de eigen data of marktpositie.

Uit de gesprekken met tien makelaars is sterk naar voren gekomen dat zij, veelal, bewust niet correct afmelden. Mogelijk heeft een toename van transparantie binnen de vastgoedmarkt invloed op het verdienmodel van de makelaar. De makelaars geven aan dat zij geen direct belang hebben bij het volledig en correct afmelden van huurtransacties.

Bovenstaand beschrijft de belangrijkste verklarende factoren waarom er geen of niet altijd correcte afmelding van huurtransacties plaatsvindt.

Feitelijke resultaten van het onderzoek

Op basis van de uitgewerkte dataset is komen vast te staan dat er sprake is van een afwijking van de afgemelde huurprijs ten opzichte van de effectieve huurprijs. Enerzijds is dit het gevolg van het feit dat de verhurend makelaar de verstrekte incentives niet heeft verwerkt in de afgemelde huurprijs. Anderzijds komt het ook veelvuldig voor dat er geen incentives zijn verstrekt en dat de afgemelde huurprijs substantieel afwijkt van de, veelal lagere, huurprijs die contractueel is overeengekomen, om een verdraaid beeld van de werkelijkheid te geven.

Binnen de dataset zijn 118 transacties opgenomen waarbij incentives zijn verstrekt, waardoor mede sprake is van een discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. De procentuele discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs is in de afmeldingen waarbij sprake is van incentives 21,16 %. Daarnaast zijn er 78 transacties opgenomen waarbij geen sprake is van incentives, maar waarbij wel sprake is van een discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. De procentuele discrepantie bedraagt hier 7,88 %.

Dit lagere percentage is deels te verklaren door het feit dat er van de 78 huurtransacties zonder incentives 43 zijn opgenomen waarbij geen discrepantie geldt tussen de afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs.

Oppervlakteoverzicht dataset

Minimaal	24 m ²
Maximaal	7379 m ²
Mediaan*	290 m ²
Modus**	150 m ²
Gemiddelde	560 m ² (afgerond)

** De mediaan is het midden van een gegevensverzameling; de mediaan is een centrummaat. Met midden wordt het middelste element in de geordende verzameling bedoeld.*

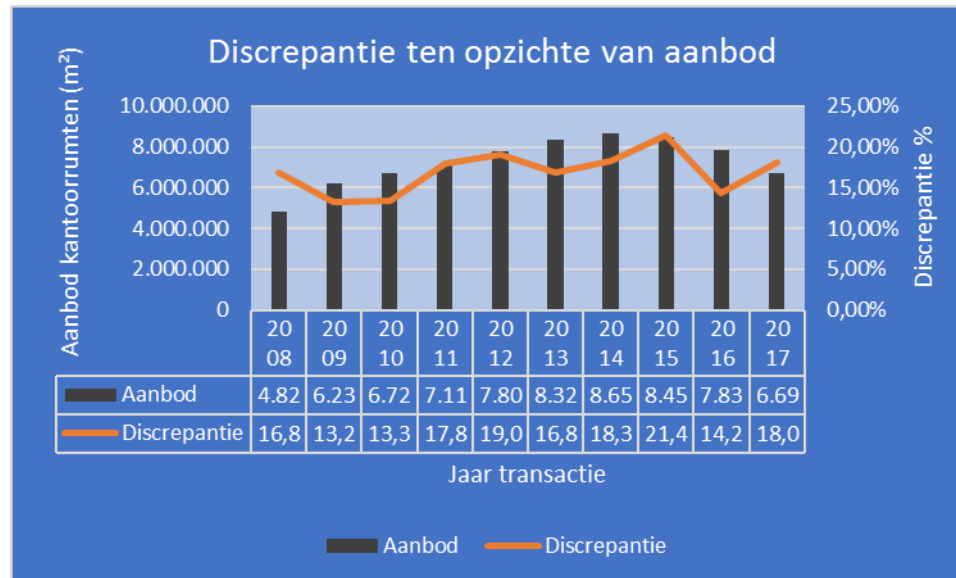
*** De modus is voor een frequentieverdeling de waarde of (waarnemings)klasse met de grootste frequentie, of anders gezegd: de waarde of klasse die het vaakst voorkomt.*

Analyse van relevante variabelen ten opzichte van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs:

Binnen dit onderzoek is een grote verscheidenheid aan data/variabelen inzichtelijk gemaakt binnen de dataset, die als bijlage is opgenomen. De variabelen die mogelijk een sterke correlatie hebben met de vastgestelde discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs zijn nader uitgewerkt en in tabellen/grafieken gepresenteerd. Deze variabelen zijn deels binnen dit hoofdstuk opgenomen en deels als bijlage opgenomen.

Discrepancie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot het nationale aanbod van kantoorruimten*:

Figuur 12: (Bron: NVM Business en eigen bewerking).



Toelichting:

* Onder aanbod wordt verstaan: gebouwen waarin minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde kantoren. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld. Aanbod is hier niet identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden kantoorruimte niet leeg hoeft te staan.

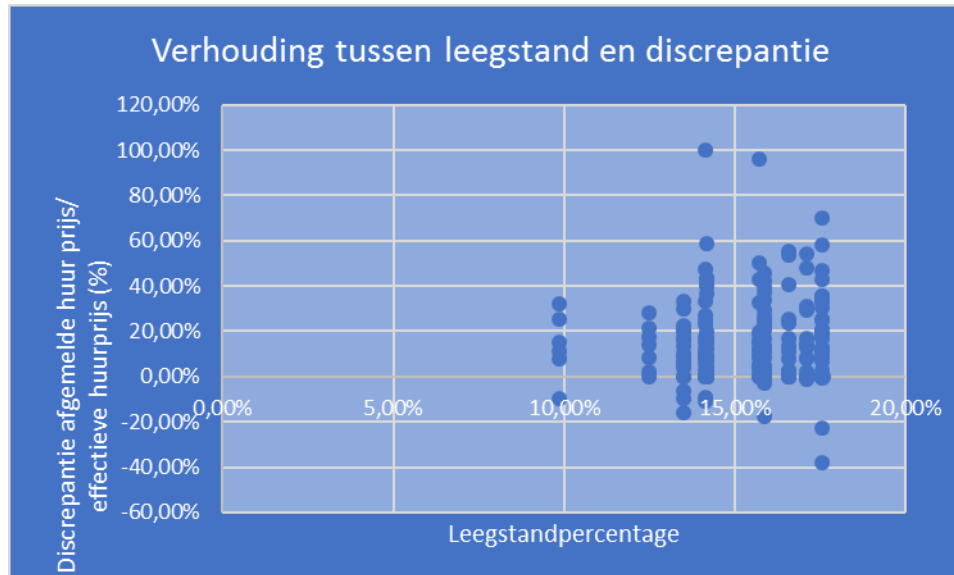
Conclusie:

Er kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet volledig verklaarbaar is door het nationale aanbod van kantoorruimten, maar dat hierin in enkele jaren een redelijk gelijke trend is waar te nemen. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat is uitgegaan van landelijke gegevens en dat er op lokaal niveau een afwijkende dynamiek zichtbaar kan zijn.

De dataset bevat niet de volledige landelijke huurtransacties; dit verkaart mogelijk een afwijking.

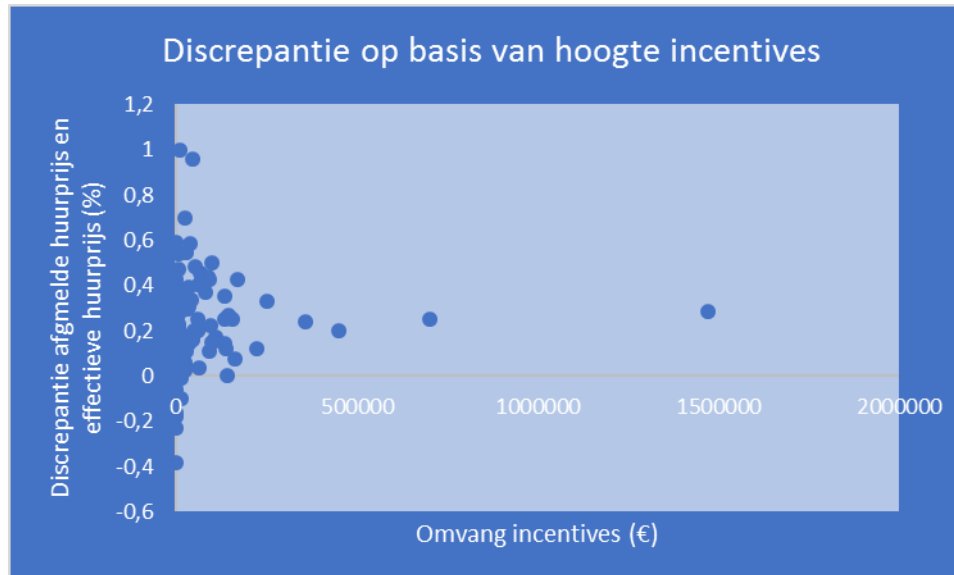
Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot de nationale kantorenleegstand*:

Figuur 13: (Bron: NVM Business en eigen bewerking).



Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs inzichtelijk gemaakt op basis van de hoogte van incentives:

Figuur 14 (dataset):



Toelichting:

Binnen deze grafiek zijn drie kenmerken verwerkt, te weten:

- 1) Omvang verstrekte incentive(s) in absolute zin (X-as)
- 2) Verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs procentueel (Y-as).

Hierbij zijn een aantal relevante aspecten te benoemen, te weten:

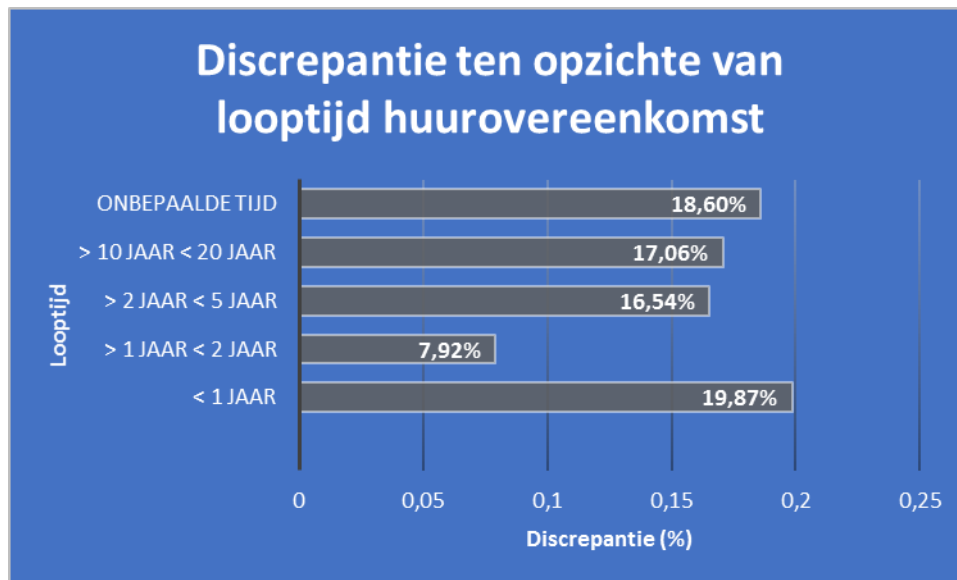
- Er zijn 13 transacties geregistreerd waarbij de effectieve huurprijs hoger ligt dan de afgemelde huurprijs (zichtbaar onder de 0-lijn).
- Er zijn 43 transacties geregistreerd waarbij er geen verschil is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs, hierbij zijn tevens geen incentives verstrekt (concentratie linkerkzijde 0-lijn).
- Er is één transactie geregistreerd waarbij er geen verschil is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs, maar waarbij wel een incentive is verstrekt (€ 140.660). In bovenstaande grafiek is dit zichtbaar door de blauwe stip midden in de 0-lijn.
- In de grafiek is zichtbaar dat de hoogte van de verstrekte incentive slechts beperkt het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs verklaart. Illustratief hiervoor is de transactie waarbij een incentive is verstrekt van € 1.471.446 en het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huur € 236.135 (28,32 %) bedraagt.

Conclusie:

Er kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet volledig verklaarbaar is door de hoogte van de verstrekte incentives.

Discrepancie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot de looptijd van de huurovereenkomsten:

Figuur 15 (dataset):



Toelichting:

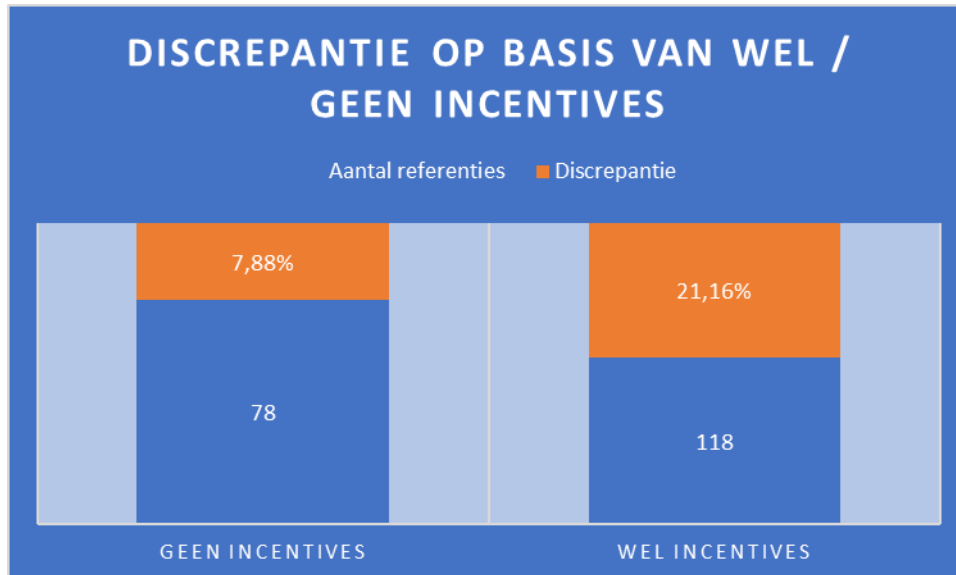
Om te kunnen beoordelen of er een verband bestaat tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs in relatie tot de initiële duur van de huurovereenkomst zijn vijf categorieën gemaakt waarin de looptijden van de huurovereenkomsten zijn verdeeld.

Conclusie:

Wat betreft de categorie met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 2 jaar blijkt dat de discrepantie 7,92 % bedraagt. Dit kan verklaard worden doordat 9 van 22 huurtransacties binnen deze categorie (circa 40 %) geen afwijking laten zien tussen de afgemelde huurprijs en de op basis van de huurovereenkomst vastgestelde effectieve huurprijs.

Verklarende invloed van incentives op de hoogte van de discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs:

Figuur 16 (dataset):



Toelichting:

In de dataset zijn 78 (circa 40 %) huurtransacties meegenomen waarbij geen incentives zijn opgenomen.

Binnen deze groep van huurtransacties bedraagt de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs 7,88%.

In de dataset zijn 118 (circa 60 %) huurtransacties meegenomen waarbij geen incentives zijn opgenomen. Binnen deze groep van huurtransacties bedraagt de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs 21,16%.

Conclusie:

Slechts een deel van de waargenomen discrepanties kan worden verklaard uit incentives, bij de veronderstelling dat veelal de ongecorrigeerde huurwaarde wordt afgemeld.

Statistische analyse

Het statistische softwareprogramma Stata is gebruikt om, naast de voorgaande analyses, te onderzoeken of er een of meerdere significante variabelen zijn die de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs kunnen verklaren.

Een variabele is statistisch significant wanneer de kans op toeval om een gevonden statistische waarde te vinden kleiner is dan een van tevoren vastgelegd niveau. Binnen dit onderzoek is een kritische grens van 5% aangehouden. Er is gestart met het bepalen van, naar verwachting, relevante variabelen vanuit de dataset die mogelijk invloed op de discrepantie zouden hebben.

Deze variabelen zijn in Stata ingevoerd om te beoordelen of er een correlatie bestaat tussen de geselecteerde variabelen. Met correlatie kan de grootte en richting van samenhang tussen twee kwantitatieve variabelen worden onderzocht. De correlatie wordt uitgedrukt in een correlatiecoëfficiënt en bevindt zich tussen +1 (perfect positieve correlatie) en -1 (perfect negatieve correlatie) en waarbij 0 geen correlatie betekent. De tussenliggende waarden worden uitgedrukt in (positieve of negatieve) zwakke, matige, sterke of zeer sterke correlatie.

De variabelen waarbij de correlatiecoëfficiënt hoger is dan 0,7 (70%) geeft aan dat er sprake is van een sterke onderlinge samenhang. Op basis van figuur 17 kan gesteld worden dat er geen variabelen zijn die onderling sterk zijn gecorreleerd (onderlinge correlaties liggen boven 0,7).

In de matrix is te zien dat alleen de variabele incentive per m² significant correleert met het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. De correlatie tussen de twee variabelen is 0,44 (met een p-waarde van 0,00 %), wat een positief verband inhoudt. Alle andere correlaties zijn zeer laag en bovendien niet significant.

Databewerking:

Doordat het verschil tussen de oppervlakten van de observaties sterk uiteenloopt, van 24 m² tot 7.379 m², is ervoor gekozen om de uitschieters – die een behoorlijke invloed hadden op de uitkomsten – te beperken.

Hiervoor is Winsorizing gebruikt. Bij deze techniek wordt een aantal van de laagste en de hoogste observaties vervangen door de naastliggende laagste en hoogste waarde. Het Winsor-gemiddelde wordt minder beïnvloed door uitschieters dan het gewone rekenkundig gemiddelde.

Binnen dit onderzoek is ervoor gekozen om de hoogste en de laagste 5% van de observaties gelijk te stellen aan de eerstvolgende observatie.

Zonder de correctie conform Winsorizing bedroeg het gemiddelde van de oppervlakte van de observaties 560 m² (afgerond).

Na correctie conform Winsorizing wordt 5% van de laagste observaties gelijkgesteld aan de eerstvolgende observatie: 120 m². Na correctie van de hoogste 5% van de observaties worden deze gelijkgesteld aan 1700 m². Hierdoor wijzigt ook het gemiddelde van de oppervlakte van de observaties naar 470 m² (afgerond).

Ter afsluiting van de gekozen databewerking dient opgemerkt te worden dat de keuze voor de toepassing van de techniek van Winsorizing niet is voortgekomen uit de behoefte om tot significante resultaten te komen, maar uitsluitend om de invloed van de uitschieterende observaties te beperken.

De omvang van de incentives loopt eveneens sterk uiteen, van € 0 tot € 1.471.446. Er is een analyse uitgevoerd waarbij de hoogste incentive (uitschieter) buiten beschouwing is gelaten. De invloed hiervan is dermate beperkt gebleken dat deze observatie buiten beschouwing is gelaten.

Correlatiematrix met significantieanalyse

Figuur 17 (stata):

Correlatiematrix met significantieanalyse									
VARIABLEN	discrepanctie afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs	looptijd	oppervlakte	bereikbaar heid	incentive per m ²	kantoren markt ratio	ondernemers vertrouwen	conjunctuur klok indicator	leegstand
discrepanctie afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs	1.0000								
looptijd	-0.0125 86,33%	1.0000							
oppervlakte	0.0256 72,14%	0.3252 0.0000	1.0000						
bereikbaarheid	-0.0683 34,13%	-0.0046 94,36%	-0.1196 9,49%	1.0000					
incentive per m ²	0.4482 0,00%	0.3272 0,00%	0.1800 1,16%	0.0499 48,72%	1.0000				
kantorenmarkratio	-0.0660 41,32%	0.1528 5,93%	0.0313 69,80%	-0.0744 35,58%	0.1016 20,68%	1.0000			
ondernemers vertrouwen	-0.0312 66,42%	-0.1344 6,24%	-0.1321 6,50%	0.0053 94,17%	-0.0771 28,30%	0.4697 0,00%	1.0000		
conjunctuurklok indicator	-0.0228 75,10%	0.1279 7,64%	0.2097 0,32%	0.0039 95,70%	0.0527 46,35%	0.3915 0,00%	0.0851 23,55%	1.0000	
leegstand	0.0442 53,83%	0.0925 20,08%	0.1688 1,80%	0.0442 53,83%	0.1324 6,44%	0.1317 10,13%	-0.0528 46,20%	0.3827 0,00%	1.0000

Per variabele wordt op rij 1 de correlatiecoëfficiënt weergegeven op een schaal van -1 tot +1. De kans op toeval wordt procentueel op rij 2 weergegeven.

Meervoudige regressieanalyse:

Bij het uitvoeren van een meervoudige regressieanalyse gaat het om het vinden van het best denkbare lineaire verband tussen de afhankelijke variabelen en twee of meer onafhankelijke variabelen. De best denkbare lijn, is die lijn waarbij de gesommeerde (gekwadrateerde) afstand van alle punten tot de lijn zo klein mogelijk is.

De toegevoegde waarde van de meervoudige regressieanalyse is het feit dat hierbij op statistische wijze beoordeeld kan worden of een of meerdere significante variabelen de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs kunnen verklaren.

Binnen dit onderzoek is een keuze gemaakt van variabelen die mogelijk van invloed zijn ter verklaring van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. Enerzijds zijn hierin variabelen meegenomen die veelal van invloed zijn op de hoogte van de huurprijs, waar vanuit mogelijk ook de discrepantie kan worden verklaard. Daarnaast zijn de variabelen met een sterke correlatie met de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs (figuur 19) binnen de meervoudige regressieanalyse meegenomen.

De meeste van de onderstaande variabelen hoeven in feite niet in de regressieanalyse te worden opgenomen, omdat uit de correlatiematrix is gebleken dat die variabelen geen significante correlatie hebben met de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. Alleen de variabele 'bouwjaar' komt niet voor in de correlatiematrix. Dit omdat de variabele 'bouwjaar' een categorische variabele is en de correlatie daarom op een andere wijze berekend moet worden.

De volgende variabelen zijn binnen de meervoudige lineaire regressie (het vinden van de best passende lineaire vergelijking die het verband beschrijft tussen meer dan twee variabelen) betrokken:

- 1) Leegstandspercentage op gemeentelijk niveau;
- 2) Oppervlakte;
- 3) Looptijd van de huurovereenkomst;
- 4) Walk Score;
- 5) Incentives per vierkante meter (m^2);
- 6) Kantorenmarkratio;
- 7) Bouwjaar (gecategoriseerd in de periodes: < 1900, 1900-1950, 1950-1980, 1980-2000 en > 2000);
- 8) Conjunctuurklokindicator;
- 9) Ondernemersvertrouwen;

Deze variabelen zijn conform de stepwise-methode binnen de regressie analyse getoetst. Dit is een methode waarbij de onafhankelijke variabelen in het model automatisch stapsgewijs worden geselecteerd. Bij iedere stap wordt gekeken naar de verklarende kracht van een variabele, en als deze geen significante verklarende kracht heeft voor de afhankelijke variabele, wordt deze uit het model verwijderd. Hierbij is categorie 1 (bouwjaar < 1900) als referentiecategorie gebruikt.

In de stepwise-regressie is bouwjaar niet meegenomen, omdat het een factorvariabele (categorische variabele) is. Deze variabele is samen met de drie andere variabelen (kantorenmarkratio, looptijd en incentives per m^2) in een model opgenomen (figuur 18). Hieruit blijkt dat de variabele 'bouwjaar' geen significant effect heeft.

Bouwjaar als factor variabele (categorische variabele)

Figuur 18 (stata):

Lineaire regressie (bouwjaar afgezet tegen discrepantie afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs)				
Bouwjaar - klasse	Coefficient	Robust Standaard fout	t	p> t
2. 1900 - 1950	-6.574674	5.389387	-1.22	0.225
3. 1950 - 1980	-6.119678	5.79046	-1.06	0.293
4. 1980 - 2000	-.7806792	5.586375	-0.14	0.889
5. > 2000	-2.148527	5.424792	-.40	0.693

De onderzoeker heeft ervoor gekozen om Provincies als mogelijk verklarende variabelen niet nader te analyseren, omdat het aantal observaties per Provincie sterk van elkaar verschilt en dit mogelijk een afwijkende uitkomst oplevert met een beperkte zeggingskracht.

Onderstaande tabel is de uitkomst van de uitgevoerde regressieanalyse:

Figuur 19 (stata):

Meervoudige regressieanalyse					
			Aantal observaties ¹	153	
			F (3, 149) ²	22.19	
			Prob > F ²	0.0000	
			R-Squared ³	0.2193	
Discrepanctie afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs	Robust				
	Coefficient	Standaard fout	t ⁴	p> t ⁴	
	Looptijd huurovereenkomst	-1.021287	.3966996	-2.57	0.011
	Incentive per m²	.1263669	.015734	8.03	0.000
	Constante	30.70848	9.89008	3.10	0.002

¹ De dataset omvat 196 observaties. In de bovenstaande tabel is te zien dat er 153 observaties zijn meegenomen. Dit is omdat niet alle variabelen van de huurtransacties compleet zijn ingevoerd, waardoor deze in de regressieanalyse buiten beschouwing zijn gelaten.

² De statistische grootheid F is de verhouding tussen de gemiddelde variantie binnen een groep en de gemiddelde variantie tussen de groepen. Er wordt getoetst met een kansverdeling die lijkt op de normale verdeling. Uit de tabel blijkt dat de kans op toeval bij een F-waarde van 22,19 vrijwel de nul nadert. De samenhang tussen de variabelen en de geconstateerde discrepantie is hiermee significant.

³ Bovenstaande tabel toont de R-squared (R-kwadraat) en dit is letterlijk het kwadraat van de r (correlatiecoëfficiënt). R-squared wordt ook wel determinatiecoëfficiënt genoemd en is een maatstaf voor de verklarende kracht van het model. Geconcludeerd kan worden dat 21,93 % van de totale variantie in de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs verklaard kan worden aan de hand van de gehanteerde variabelen.

⁴ De kolommen voor de t-waarde en de p-waarde geven aan of een betreffende coëfficiënt significant is. Een coëfficiënt is significant indien de t waarde > 1,96 of < - 1,96 is. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de variabelen 'looptijd' en 'incentive per m²' significantie hebben ten opzichte van discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. Bij beide variabelen is de p>|t| lager dan 0,05 (5%). Dit houdt in dat de coëfficiënten significant verschillen van 0 en dus verklarende kracht hebben voor de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Bevindingen regressieanalyse:

Op basis van figuur 19 kan gesteld worden dat uitsluitend de variabelen 'looptijd' en 'incentive per m²' een significant verklarende kracht hebben ten aanzien van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat bij een toename van de looptijd van de huurovereenkomst het percentage discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs zal afnemen (coëfficiënt -1.02).

De discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs is het gevolg van de wijze van afmelden van de makelaar. Na analyse van huurtransacties van kantoorruimten ontstaat het beeld waarbij huurincentives in absolute zin (€) bij langjarige overeenkomsten toenemen. Terwijl de omvang van incentives bij kortere huurovereenkomsten relatief (%) gezien toenemen.

Ten aanzien van deze variabele kan afrondend worden gesteld dat deze geen significante correlatie heeft met de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs. Wel is de correlatie tussen de looptijd en incentive per m² significant. Vermoedelijk verloopt het effect van de looptijd van de huurovereenkomst op de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs via de incentive per m². Normaal gesproken zou deze relatie duiden op multicollineariteit* tussen looptijd en incentive per m². Maar de correlatie tussen de twee is in dit geval niet zo groot dat multicollineariteit aan de orde is.

Tevens kan gesteld worden dat een toename van de incentive per m² zal leiden tot een toename van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs (coëfficiënt .1263669).

Doordat de incentive per m² de grootste verklarende variabele is en er slechts enkele variabelen aantoonbaar invloed hebben op de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs, lijkt het een logisch gegeven dat een toename van de incentive per m² ook invloed heeft op de toename van de discrepantie.

Van een omvangrijk aantal variabelen was vooraf verondersteld dat zij mogelijk een verklarende kracht zouden hebben om de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs te kunnen duiden.

Dit gold met name voor de veronderstelde invloed van de marktomstandigheden (zoals leegstandspercentage op gemeentelijk niveau, voorraad kantoorruimte, onttrekking, vraag en aanbod, huurprijsniveau) en economische omstandigheden (conjunctuurklokindicator en ondernemersvertrouwen).

Na analyse van de observaties is vastgesteld dat deze variabelen geen verklaringskracht hebben voor de geconstateerde discrepantie.

In figuur 12 is gekeken naar de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs enerzijds en het aanbod van kantoorruimten anderzijds. Hierin is in enkele jaren een redelijk gelijke trend waarneembaar. Over de volledige beschouwingsperiode is echter geen volledig parallel verband zichtbaar tussen de twee variabelen. Het is zichtbaar dat de discrepantie vaak niet de ontwikkeling van het aanbod volgt. Dit is verder duidelijk te zien in correlatiematrix, waar de correlatie tussen het aanbod en de discrepantie vrij klein is (0,0442) en bovendien niet significant.

**Multicollineariteit is een statistisch fenomeen waarin twee of meer verklarende variabelen in een regressiemodel sterk gecorreleerd zijn, wat wil zeggen dat minstens één van deze factoren op basis van het model voorspeld kan worden. Multicollineariteit beïnvloedt de berekening van de coëfficiënten, aangezien ze in dat geval ten minste gedeeltelijk overlappen, en reduceert dus de betrouwbaarheid ervan.*

Algemene conclusie:

Op statistische gronden hebben de variabelen 'looptijd' en 'incentive per m²' een significant verklarende zeggingskracht.

De variabele looptijd heeft geen significante correlatie na uitvoering van de correlatiematrix (figuur 17), maar is binnen de regressieanalyse (figuur 19) wel significant. Vermoedelijk ten gevolge van het effect van de looptijd op de incentive per m². De variabele 'incentive per m²' is immers significant gecorreleerd met de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Doordat de zeggingskracht hiervan slechts een gedeeltelijke verklaring is voor de geconstateerde discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs speelt de willekeur van de betrokken makelaar een grote rol.

Op basis van de interviews/gesprekken met taxateurs en makelaars kan geconcludeerd worden dat makelaars een huurtransactie kunnen melden zonder dat deze volledig is en/of verifieerbaar is. Hierdoor heeft de makelaar een grote mate van vrijheid bij het afmelden van huurtransacties.

Dit heeft tot gevolg dat het vrijwel onmogelijk is om een eenduidige conclusie te trekken naar de verklarende variabelen die leiden tot de geconstateerde discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

De uitgevoerde statistische toetsen bevestigen deze verwachting.

Een regressieanalyse met daarin alle getoetste variabelen is opgenomen als bijlage 5.

Deelvraag hoofdstuk 4

Waarom zijn er afwijkingen tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs?

Om deze vraag binnen de juiste context te kunnen beantwoorden worden eerst de verklarende factoren benoemd om de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs te duiden.

Algemene analyse:

Binnen dit hoofdstuk is naast de correlatie- en regressieanalyse allereerst een analyse uitgevoerd van de binnen de dataset geïnterviewde variabelen.

Hierbij is de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs geanalyseerd op basis van huurgegevens, objectkenmerken, marktgegevens en economische gegevens.

Regressieanalyse:

Op basis van figuur 19 kan gesteld worden dat uitsluitend de variabelen 'looptijd' en 'incentive per m²' een significant verklarende zeggingskracht hebben voor de geconstateerde discrepantie.

Algemene conclusie:

Uit de meervoudige regressieanalyse blijkt dat de variabelen 'looptijd' en 'incentive per m²' significant zijn, waarbij uitsluitend de variabele 'incentive per m²' significant is na uitvoering van de correlatiematrix (figuur 17) en regressieanalyse (figuur 19).

Het aanbod/de leegstand van kantoorruimten heeft geen significantie correlatie met de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs (0,0442, figuur 17).

Op basis hiervan kan gesteld worden dat de discrepantie maar beperkt verklaard kan worden door de in hoofdstuk 4 genoemde variabelen (zie tevens bijlage 5, R-squared = 0,1349). Het aanbod (waaronder leegstand) van kantoorruimten laat wel een zekere gelijke trend zien met de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Doordat de statistische zeggingskracht slechts een gedeeltelijke verklaring geeft voor de geconstateerde discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs, speelt de willekeur van de betrokken makelaar een grote rol.

Deze slotconclusie wordt ondersteund door de interviews met diverse makelaars van kantoorruimten. Deze makelaars geven aan dat binnen de huidige processen huurtransacties afgemeld kunnen worden zonder dat deze volledig is en/of verifieerbaar is. Hierdoor heeft de makelaar een grote mate van vrijheid bij het afmelden van huurtransacties.

Voor makelaars is het van belang om een transactie te melden. Het is voor een makelaar echter minder relevant om huurtransacties volledig, verifieerbaar en correct af te melden. Zij hebben immers geen direct belang bij een toename van de transparantie vanuit concurrentieperspectief. De hoofdreden om niet correct af te melden is met name de bescherming van de marktpositie.

Bovenstaand zijn de belangrijkste factoren waardoor er, veelal, geen correcte afmelding van huurtransacties plaatsvindt.

Analyse interview resultaten

Na afronding van de data-analyse zijn er een drietal een-op-eeninterviews gehouden met:

- Drs. Jef Folkers RT RM MRICS, directeur-eigenaar van Property Value Consultants;
- Ing. Bart Huijts MBA MRE MRICS RT, directeur-eigenaar Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors;
- Michele Kalverla MSc MSRE MRICS RT, associate director | Register Taxateur o.z bij MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

Inleiding

Alle geïnterviewde taxateurs hebben aangegeven, conform het NRVt, gebruik te maken van referenties bij de uitvoering van taxatieopdrachten. De databases die zij gebruiken zijn vrijwel gelijk en worden binnen de taxatiebranche ook het meest gehanteerd.

Daarnaast wordt door eenieder expliciet aangegeven dat incentives vrijwel niet worden weergegeven binnen deze databases. De kwaliteit van de afmeldingen wordt vaak als slecht tot matig beschouwd. Dit komt doordat incentives veelal niet worden vermeld en dat, los van incentives, een transactieprijs wordt genoemd die substantieel afwijkt van de werkelijke huurprijs. En bij afgemelde kantoortransacties met een forse omvang, vanaf circa 2500 m², worden vaak standaard geen huurprijzen vermeld.

Bruikbaarheid referenties

In de interviews is nadrukkelijk ingegaan op de vraag wanneer huurreferenties van kantoorruimten bruikbaar zijn. Er kan gesteld worden dat de geïnterviewden een referentie als bruikbaar beschouwen indien deze volledig zuiver is (vermelding van huurprijs per m² VVO, bij voorkeur een NEN 2580-onderlegger, informatie over looptijd, inzage in de incentive(s) en de achtergrond van de transactie).

Invloed referenties op huurwaarde

De makelaars geven aan dat de voornoemde afmeldingen invloed hebben op de gehanteerde input- (hoogte huurwaarde) en outputparameters (marktwaaarde per m²) van een taxatie en dat de gehanteerde parameters voor een zeer groot deel een afgeleide zijn van de afgemelde huurtransactie.

Het is niet zo dat een verschil van circa 20% verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs een marktwaaardedaling van circa 20 % tot gevolg heeft. De geïnterviewden geven dat de taxateur meer dan drie transacties ziet en hierin zijn eigen afweging maakt. Het staat buiten kijf dat het van invloed is op de taxatiezekerheid ofwel taxatieonzekerheid. De taxateur zou moeten aangeven dat hij niet zeker weet of de gehanteerde data, ondanks controle hiervan, correct zijn. De referentieonzuiverheid is een parameter waar rekening mee gehouden moet worden.

Transactie rechercheren bij makelaars

Tegelijkertijd geven de taxateurs aan dat er slechts op beperkte schaal bij de verhurend makelaars wordt geïnformeerd naar de totstandkoming van de huurtransactie en de juistheid van de afgemelde huurtransactie. De taxateurs herkennen vanuit de praktijk niet dat er taxateurs zijn die een effectieve huurprijs doorrekenen op het moment dat er bij de taxateur de beschikking is over incentives. Daarentegen geven zij wel aan dat hier in de objectivering wel rekening mee gehouden moet worden.

Tegelijkertijd is het voor de geïnterviewden evident dat er grenzen zijn aan de onderzoeksplicht vanuit de taxateur. De tariefstelling en uitvraag hebben uitwerking op data mining en grondigheid van onderzoek. Geconcludeerd zou kunnen worden dat de markt schijnbaar niet bereid is te betalen voor wat nodig is om een hoogwaardiger product te kunnen leveren. Zij ervaren het als een gemiste kans dat marktpartijen geen gezamenlijke verbeterslag kunnen maken naar een voor de markt acceptabel tarief. Indien dit niet wordt bereikt, kan de rol (meerwaarde) van de taxateur invloed hebben op de toekomstbestendigheid van het vak taxateur. Dit mede in het perspectief van de ontwikkelingen rondom blockchain. Er bestaat derhalve een noodzaak om toegevoegde waarde te kunnen blijven leveren door middel van data mining en analyses.

Modelmatige waardering

Uit het onderzoek blijkt dat huurreferenties gedeeltelijk niet en/of niet correct worden afgemeld. Bij een toename van het modelmatig/geautomatiseerd verwerken van beschikbare data kan dit gevolgen hebben voor de taxatie-uitkomsten. De geïnterviewden benadrukken het belang van een, bij voorkeur ervaren, taxateur die een correctie/check uitvoert naar de in- en output. Indien dit niet gebeurt, zal in veel gevallen een marktwaarde worden gepresenteerd die niet juist zal blijken te zijn.

Dataverbetering

Om de transactiedatakwaliteit te verbeteren zou gekeken kunnen worden naar de WOZ. De overheid heeft krachtens wet de mogelijkheid om huurovereenkomsten op te vragen. Voorgesteld wordt om de mogelijkheden te onderzoeken om taxateurs hierin toegang te verstrekken. De data zou hierbij overigens gecodeerd weergegeven kunnen worden (bijvoorbeeld geanonimiseerd presenteren op basis van ligging, bouwjaar, oppervlakte, parkeervoorziening, afwerkingsniveau). Vervolgens zou op basis hiervan de marktwaarde bepaald kunnen worden.

Zo kan op basis van een standaardverdeling en variantie een geobjectiverd breed perspectief gepresenteerd worden. De database van de WOZ zou het datahiat voor taxateurs kunnen beperken. Dit zien de geïnterviewden als een werkbaar systeem.

Uit het onderzoek blijkt dat de totale omvang van kantoor(huur) transacties niet inzichtelijk is en dat slechts een beperkt deel van de huurtransacties op een volledige wijze (laat staan correcte) wordt afgemeld. Op de vraag aan de geïnterviewden of de afgemelde huurtransacties in omvang en volledigheid een representatief beeld weergeven van de kantorenmarkt wordt dan ook ontkennend geantwoord. Hierbij geven de taxateurs met name aan dat slechts een deel van de transacties door tussenkomst van makelaars wordt afgesloten. Hierdoor wordt niet de volledige kantorenmarkt qua transacties inzichtelijk. Daarnaast worden lang niet alle transacties waar makelaars wel betrokken bij zijn op een juiste (volledige) wijze afgemeld. Derhalve is hetgeen aan transacties wordt afgemeld niet voldoende representatief. Als een taxateur echter veel hetzelfde type vastgoed binnen een regio taxeert zou deze met de kwaliteit van de huurreferenties voldoende uit de voeten kunnen. Het is dus afhankelijk vanuit welke context de taxateur opereert. Daarnaast wordt de vraag gesteld of met drie referenties een goede onderbouwing mogelijk is.

Hierbij is de vraag of zes individuen (twee contractpartijen per referentie) voldoende steekhoudend zijn om een taxatie op te baseren in perspectief tot de betreffende kantorenmarkt. Om voldoende referent te kunnen zijn, zou een groter aantal referenties beschikbaar moeten zijn. De taxateurs beschouwen de eisen vanuit het NRVt als positief. Echter wordt er tegelijkertijd, nog, geen consequent doorlopend toezicht gehouden, waardoor de NRVt reglementen (onder andere omgang met referenties voor wat betreft aantallen en kwaliteit) veelal onvoldoende worden nageleefd.

Veronderstelde discrepantie tussen afmelding huurtransactie en effectieve huur

De geïnterviewden hebben aangegeven dat zij veronderstellen dat de afwijking tussen de afgemelde huur en de effectieve huur circa 5–25% zou bedragen. Waarbij zij, in principe, geen enkele afwijking als acceptabel ervaren. De taxateur moet uit kunnen gaan van correcte, zuivere, afmeldingen om zijn rol zo goed mogelijk te vervullen.

De reden dat makelaars huurtransacties niet op een correcte wijze afmelden ligt volgens de geïnterviewden met name aan het feit dat zij geen belang hebben bij een toename van de transparantie. Dit in verband met concurrentie in de regio, waarbij zij de concurrent niet wijzer wil maken dan hij is. Ofwel het beschermen van de eigen data.

Huurregister

Het oprichten van een (openbaar) huurregister zou volgens de taxateurs een goede ontwikkeling zijn. Dit zou de kwaliteit van taxaties en transparantie van de vastgoedmarkt positief beïnvloeden. De keerzijde is dat er grote, commerciële, belangen spelen bij de openbaarheid van huurgegevens, wat een negatief neveneffect zou kunnen hebben indien de taxateur, die beschikt over deze data, niet vertrouwelijk met deze data zou omgaan. Tegelijkertijd zou een toename van de transparantie invloed kunnen hebben op het bestaansrecht van de taxateur en bestaat de kans op datalekken. Derhalve heeft het inrichten van een al dan niet openbaar huurregister positieve en negatieve aspecten.

Op korte termijn gaat men werken met Standard Business Reporting (SBR is de nationale standaard voor de digitale uitwisseling van alle bedrijfsmatige rapportages), waarin de huurovereenkomsten zijn verwerkt met vermelding van oppervlakten, looptijden, incentives, parkeerplaatsen enzovoort. Deze ontwikkeling zal alleen maar verder toenemen en geeft een volledig beeld van de effectieve huurprijs. De meerwaarde van de taxateur wordt uiteindelijk bepaald door, meer dan nu, een toekomstvisie weer te geven in combinatie met een kwalitatieve beoordeling van het object. Het kwantitatieve gedeelte zal steeds kleiner worden voor een taxateur daar dit geautomatiseerd plaats kan vinden.

De taxateurs geven ten slotte aan dat de kwaliteit van taxaties met name verbeterd kan worden door de kwalitatieve kant van het taxatievak verder te ontwikkelen. De kwantitatieve kant zal de komende jaren alleen nog maar verder groeien door ontwikkelingen op het gebied van automatisering.

De uitgewerkte interviews zijn opgenomen als bijlage 7.

Wanneer is een huurreferentie betrouwbaar?

Uit de interviews is gebleken dat een huurreferentie betrouwbaar is, indien deze volledig zuiver is, met onder andere vermelding van huurprijs, incentives, oppervlakte, looptijd en achtergrond van de transactie.

Relevantie van het onderzoek:

Het uitgevoerde onderzoek heeft relevantie voor de theorie, omdat er niet eerder inzichtelijk is gemaakt wat het verschil is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs van kantoorobjecten. Vanuit de praktijk hebben taxateurs inzicht gekregen in het aangetoonde verschil en zij kunnen hier bij de uitoefening van hun vak rekening mee houden. Bijvoorbeeld door afgemelde transacties te rechercheren bij de makelaar of standaard een correctie opnemen bij de afgemelde huurtransacties.

Vervolgonderzoek:

Uit dit onderzoek is gebleken dat alle betrokken partijen een groot belang toedichten aan de kwaliteitsverbetering van de afgemelde referenties. Tegelijkertijd is vastgesteld dat verschillende belangen tussen makelaar (subjectief) en taxateur (objectief) een verbetering van de afmeldingen (kwantitatief en kwalitatief) in de weg staan. Een vervolgonderzoek zou gericht kunnen zijn op de wijze waarop de afmeldingen verbeterd zouden kunnen worden (in omvang en correctheid).

Beperking(en) van het onderzoek:

Het uitgevoerde onderzoek heeft aantal beperkingen gekend. De onderzoeker had graag het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs inzichtelijk willen maken op basis van het energielabel per object. Helaas was niet van ieder object een energielabel beschikbaar, waardoor een vergelijking binnen de dataset niet mogelijk was.

De grootste beperking van dit onderzoek is echter gelegen in de relatief beperkt beschikbare dataset. Binnen dit onderzoek was een aantal van circa 2500 huurovereenkomsten van kantoorruimten beschikbaar. Deze transacties werden slechts beperkt verwerkt binnen de diverse databases (circa. 200). Het onderzoek zou completer zijn geweest indien de dataset omvangrijker zou zijn en dat grootschalige kantoortransacties frequenter zouden zijn vertegenwoordigd.



Hoofdstuk 5 – CONCLUSIE

Inleiding analyse

In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord aan de hand van de diverse deelvragen, waarbij de conclusies zijn gebaseerd op het verkregen onderzoeksmateriaal. Daarnaast wordt gereflecteerd op de onderzoek beperkingen en wordt ingegaan op de inhoud van een mogelijk vervolgonderzoek.

Het onderzoek had een praktijkgericht karakter waarbij de centrale vraag op een toetsende wijze is beantwoord. Het onderzoek is zowel kwalitatief (literatuuronderzoek, interviews) als kwantitatief (dataset, correlatie- en regressieanalyse) uitgevoerd.

De bevindingen op basis van de literatuurstudie en de uitkomsten van de data-analyse vormden het vertrekpunt voor de interviews met bedrijfsmatig vastgoedtaxateurs en makelaars.

Op basis van voornoemde benaderingen zijn de deelvragen alsmede de centrale vraag beantwoord.

Uitkomst van het theoretische deel

Per 1 januari 2016 is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht. Dit register geeft reglementen en praktijkhandleidingen waaraan een taxatie dient te voldoen, zodanig dat aan de taxatie in het economisch en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Uit de beschikbare literatuur is eveneens gebleken dat een taxateur over voldoende bruikbare referentiegegevens dient te beschikken en deze op eenzelfde consequente wijze zou moeten analyseren en rubriceren waardoor er een verantwoord vergelijkingsmodel ontstaat.

De kwaliteit van taxaties zou met name verbeterd kunnen worden indien de marktinformatie aan de taxateur wordt verbeterd. Dat deze informatievoorziening tot op heden nimmer optimaal is geweest, is het gevolg van het bestaande spanningsveld tussen de informatiebehoefte vanuit de taxateur (onder andere inzage in incentives en dergelijke) en de belangen vanuit marktpartijen (waaronder vastgoedeigenaren en makelaars).

Binnen deze thesis wordt een huurreferentie als bruikbaar beschouwd indien deze eenduidig interpreteerbaar is. Dit houdt in dat een huurreferentie transparant en toetsbaar is en tevens dient de huurreferentie gecorrigeerd te zijn voor verstrekte incentives.

Uitkomst van het praktijkdeel

Binnen het onderzoek is een selectie van huurovereenkomsten van kantoorruimten beschouwd die binnen de achterliggende tien jaren (vanaf 1 januari 2008) zijn afgesloten.

De beschikbaar gestelde huurovereenkomsten (circa 2500) zijn getoetst aan de afmeldingen binnen de diverse transactiedatabases, zoals Tiara (NVM), PropertyNL en Strabo. Slechts een klein deel van de huurovereenkomsten kon binnen de dataset worden gebruikt (de dataset bestaat uit adresgegevens, huurgegevens, objectkenmerken, marktgegevens en economische omstandigheden).

Circa 90% van de huurovereenkomsten kon niet gebruikt worden, omdat deze op onvolledige wijze zijn afgemeld of doordat transacties in zijn geheel niet zijn afgemeld. Dit heeft geresulteerd in een uitgewerkte dataset waarin 196 huurtransacties van kantoorruimten zijn opgenomen. De gemiddelde afwijking tussen de afgemelde huurprijs van kantoorruimten binnen de voornoemde periode en de effectieve huurprijs bedraagt 15,99%.

Op basis van het literatuuronderzoek en na afronding van de data-inventarisatie is aan de hand van de bevindingen een drietal interviews afgenomen met taxateurs van kantoorruimten binnen Nederland.

De geïnterviewden gaven aan, dat de afmeldingen invloed hebben op de gehanteerde input- (hoogte huurwaarde) en outputparameters (marktwaarde per m²) van een taxatie en dat de gehanteerde parameters voor een zeer groot deel een afgeleide zijn van de afgemelde huurtransactie.

Het oprichten van een (openbaar) huurregister zou een goede ontwikkeling zijn. Dit zal de kwaliteit van taxaties en transparantie van de vastgoedmarkt positief beïnvloeden.

Daarnaast heeft de onderzoeker ook gesproken met tien makelaars van kantoorruimten. Uit deze gesprekken is sterk naar voren gekomen dat zij, veelal, bewust niet correct afmelden, omdat toename van transparantie binnen de vastgoedmarkt mogelijk effect heeft op het verdienmodel van de makelaar. De makelaars geven aan dat er voor hen geen direct belang is bij het volledig en correct afmelden van huurtransacties. Dit zijn met name de verklarende factoren vanuit de makelaardij waardoor geen correcte afmelding van huurtransacties plaatsvindt.

Uitkomst van het analysesdeel

Op basis van de uitgewerkte dataset is de conclusie dat er sprake is van een afwijking van de afgemelde huurprijs ten opzicht van de effectieve huurprijs. Enerzijds is dit het gevolg van het feit dat de verhurend makelaar, veelal, de verstrekte incentives niet heeft verwerkt in de afgemelde huurprijs. Anderzijds komt het ook veelvuldig voor dat er evenwel geen incentives zijn verstrekt, maar dat de afgemelde huurprijs substantieel afwijkt van de, veelal lagere, huurprijs die contractueel is overeengekomen (bewust verkeerd invullen).

Binnen de dataset zijn 118 transacties opgenomen waarbij incentives zijn verstrekt en waardoor mede sprake is van een discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huur. De procentuele discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs is hier 21,16%.

Daarnaast zijn er 78 transacties opgenomen waarbij er vermoedelijk geen sprake is van incentives, maar waarbij wel sprake is van een discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huur. De procentuele discrepantie is hier 7,88 %.

Uit een uitgevoerde meervoudige regressieanalyse blijkt dat uitsluitend de variabelen 'looptijd van de huurovereenkomst' en de 'hoogte van de incentive per m²' een verklarende kracht hebben bij het schatten van de afhankelijke variabele.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat bij een toename van de looptijd van de huurovereenkomst, het percentage van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs zal afnemen (-1.021287). Dit is te verklaren uit het afnemen van de procentuele incentives bij het langer worden van de huurovereenkomst.

Tevens kan gesteld worden dat een toename van de incentive per m² zal leiden tot een toename van de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs (.1263669).

De overige variabelen, waaronder het leegstandspercentage per gemeente, oppervlakte, Walk Score, kantorenmarkratio, bouwjaar, conjunctuurklokindicator en ondernemersvertrouwen, hebben geen verklaringskracht voor de geconstateerde discrepantie.

Deelvraag hoofdstuk 5

Op welke wijze zou de kwaliteit van het afmelden mogelijk verbeterd kunnen worden om tot bruikbare huurreferenties te komen?

- Aanpassing regelgeving/uitvoering

Het verdient aanbeveling om een nader onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van een onafhankelijk huurregistratieplatform dat onder toezicht staat van de overheid. Binnen dit platform dienen alle huurovereenkomsten te worden geüpload, die de beheerder (overheid gerelateerd) anonimiseert- en codeert (weglaten gegevens huurder en verhuurder en algemeen maken van de belangrijkste kenmerken*) waarna de bevoegde afnemer, waaronder de taxateur, een geheimhoudingsverklaring ondertekent en de veralgemeniseerde data kan toepassen binnen zijn taxatiewerkzaamheden.

De juistheid van de afmeldingen kan worden vergroot als de incentives (indien van toepassing) verplicht worden vermeld en er een heldere instructie komt waarin is opgenomen op welke wijze incentives moeten worden vermeld/berekend. Op basis van dit onderzoek kan immers geconcludeerd worden dat het op een onjuiste wijze meenemen van incentives grote invloed heeft op het correct afmelden van huurtransacties.

Indien niet op de voorgeschreven wijze wordt afgemeld, kan de sanctie zijn dat de afmelding niet wordt geregistreerd en derhalve niet in de 'ranking' van makelaars wordt meegenomen. Verdergaande sancties kunnen mogelijk worden ingezet bij frequente onjuiste afmeldingen.

Het hanteren van eenduidige voorschriften is hierin van essentieel belang.

- Controleren afmeldingen

Uit navraag bij PropertyNL, NVM en Strabo blijkt dat het controleren van de afgemelde transacties in meer of mindere mate een punt van aandacht is. Met name de NVM heeft hieraan in de achterliggende periode in toenemende mate prioriteit gegeven. Desalniettemin is het een haast onmogelijke opdracht om alle transacties te interpreteren en te verifiëren. Door het vergroten – en verbeteren – van de controles op afmeldingen zal de betrouwbaarheid en daarmee ook de bruikbaarheid worden vergroot. Echter de praktische beperkingen, met name door capaciteit, leiden ertoe dat hierin niet de oplossing gezocht moet worden.

- Eenduidigheid definities

Voor de juistheid van afmeldingen is het essentieel om een standaard te formuleren voor de afmeldingen, die branche breed dienen te worden gevolgd. Dit vergroot de eenduidigheid en verkleint de kans op onjuiste afmeldingen.

Hierbij kan tevens het begrip huurwaarde worden vervangen door het begrip effectieve huurwaarde, waarbij referenties geschoond dienen te zijn van incentives.

**Hierbij worden onder andere straat en huisnummer vervangen door bijvoorbeeld postcodegebieden en oppervlakte/bouwjaar/parkeervoorziening/afwerkingsniveau door een categorie-indeling*

Beantwoording centrale vraag

Op basis van de beschikbare dataset kan worden geconcludeerd dat de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs 15,99 % is.

Op basis van vastgoeddatasets (NVM, Strabo en Property NL), literatuuronderzoek (waaronder recent uitgebrachte scripties), interviews en de uitkomsten van de dataset is in ieder geval vast komen te staan dat de beschikbare huurreferenties van kantoorruimten in Nederland onvoldoende betrouwbaar zijn om tot een onderbouwing van een taxatie te komen.

Dit blijkt uit onderstaande waargenomen feiten:

- De discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs die is geconstateerd.
- Er kan geen volledig eenduidige verklaring gegeven worden voor de waargenomen discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs (willekeur van de makelaar).
- Volledig (en correct) afgemelde huurtransacties omvatten slechts een beperkt deel van de kantorenmarkt.
- Incentives zijn slechts op beperkte schaal correct opgenomen in de afmeldingen.
- Een substantieel deel van de huurtransacties vindt rechtstreeks plaats tussen verhuurder en huurder (zonder tussenkomst makelaar) waardoor de taxateur geen inzage heeft in deze transacties.

Taxateurs gaan bij de uitwerking en onderbouwing van hun taxaties uit van de afgemelde huurprijs. De gehanteerde referenties worden in de praktijk vrijwel niet bij de afmeldende makelaar geverifieerd, waardoor feitelijk, veelal, uitgegaan wordt van een onjuiste huurwaarde. Dit leidt ertoe dat de onderbouwing van een taxatie wat betreft de markthuurprijs, veelal, onjuist is. Dit heeft als mogelijk gevolg dat er binnen taxaties met onjuiste data wordt gewerkt, wat kan leiden tot incorrecte marktwaarden en mogelijk zelfs tot een luchtbel binnen vastgoedtaxaties.

Hierbij is het overigens relevant dat een substantieel deel van de afgemelde transacties is gedaan zonder vermelding van de huurprijs. Dit houdt vermoedelijk verband met het streven van de makelaar om een hoge ranking binnen de diverse data verwerkende organisaties (waaronder PropertyNL, Strabo en NVM) te bewerkstelligen zonder concrete transactiegegevens af te hoeven staan.

Ter afronding kan tevens gesteld worden dat de transparantie binnen de vastgoedbranche wat betreft verhuurafmeldingen van een onvoldoende niveau zijn.

Onderzoeksbeperingen – en vervolgonderzoek

De grootste beperking van het onderzoek is de relatief beperkte omvang van de dataset. In totaal zijn ca. 2500 huurovereenkomsten geïnventariseerd waarvan er slechts circa 200 op een toetsbare wijze zijn afgemeld. De volledigheid van het onderzoek zou groter zijn geweest indien de dataset meer omvang zou hebben gehad en hierin ook meer grootschalige huurtransacties zouden zijn vertegenwoordigd.

Ten slotte zou een vervolgonderzoek waarbij ingegaan wordt op het verbeteren van de kwaliteit van de huurtransactie afmeldingen (van kantoren) zinvol kunnen zijn.

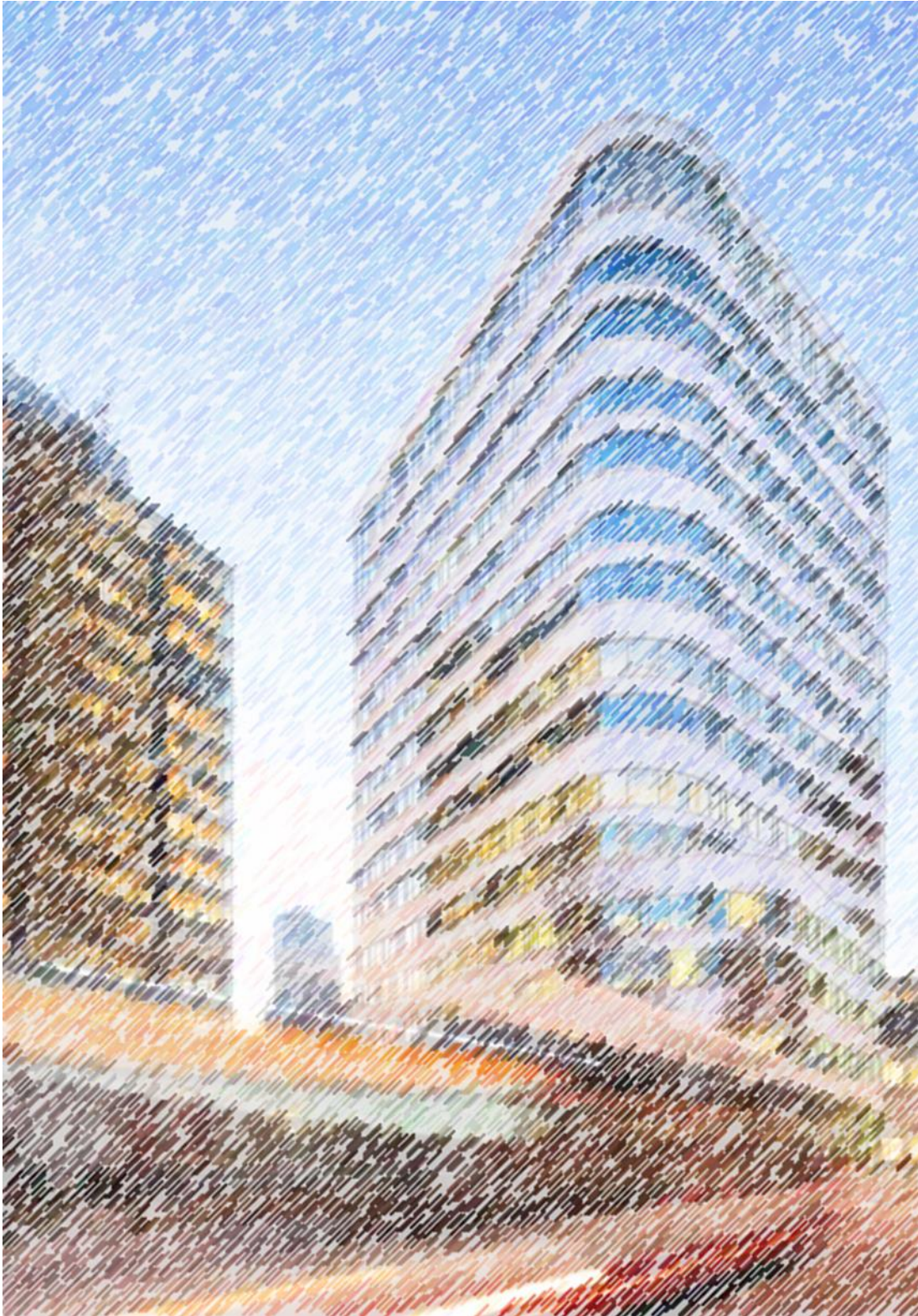
Afsluiting

Op het voorblad van dit onderzoek is een citaat van de filosoof-psycholoog Eric Fromm weergegeven.

Indien het woord ‘mens’ wordt vervangen door ‘taxateur’ dekt dit de kern van het onderzoek, waarbij kennis gezien moet worden als volledige- en correcte informatie.

Immers als een taxateur beschikt over voldoende correcte huurreferenties, is de taxateur vrij om op een juiste wijze zijn bevindingen te onderbouwen.

“Een taxateur is slechts vrij wanneer hij kan kiezen. En hij kan alleen kiezen wanneer hij voldoende kennis bezit om te kunnen vergelijken.”



Bibliografie

(sd).

Accountants, N. B. (2011). *Zeg waar het op staat, hoofdpunten uit de publieke managementletter over het commercieel vastgoed*. Amsterdam: NBA.

Berkhout, T. (2013). Ken uw klassieken. *Real Estate Quaterly*, 5-7.

Berkhout, T., & Roggeveen, S. (2017). *Nederlandse Vastgoedtaxaties 2017*. Nieuwegein: NVM.

Berkhout, T., Arnhem, P. v., & Have, G. t. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.

Berkhout, T., Arnhem, P. v., & Have, G. t. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.

Berkhout, T., Have, G. t., & Arnhem, P. v. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen: Noordhoff Uitgevers BV.

Berkhout, T., Van Arnhem, P., & Ten Have, G. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.

Boer Hartog Hooft. (2010). *W're Amsterdam, deel kantoorruimte*. Amsterdam: Boer Hartog Hooft.

Boris, Z., Dröes, M., & Koppels, P. (2016). De determinanten van incentives op de Amsterdamse kantorenmarkt. *Real Estate Research Quaterly*, 53-64.

Buisman, A. (2014). Onzekerheid bij waarderen. *Vastgoedmarkt*, 46-47.

Buitelaar, E. (2015). Incentives boven huurprijsaanpassingen. *Real Estate Research Quaterly*, 44-50.

Buitelaar, E. (2015). *Kantorenleegstand, incentives en huurprijzen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Carr, L., Dunsiger, S., & Marcus, B. (2010). *Walk score as a global estimate of neighbourhood walkability*. *American Journal of Preventive Medicine* 39(5), pp. 460-463.

Di Pasquale, D., & Wheaton, W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.

Enk, W. v. (2012). Kabinet wil databank met vastgoedgegevens. *PropertyNL*, 16-17.

EVS. (2016). *European Valuation Standards - EVS 2016*. België: Gillis nv/sa.

Folkers, J., Huijts, B., & Kalverla, M. (2018). (H. Stroet, Interviewer)

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholz, P. (2007). *Commercial Real Estate Analysis & Investments*. United States of America: West Group Eagan, MN.

Gool, P. v. (2011, Februari). Incentives verstoren herstel. *Vastgoedmarkt*, pp. 24-25.

Gool, P. v. (2011). *Moet een belegger wel huurincentives geven?* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

- Gool, P. v. (2013). Waarom niet kunnen verkopen tegen getaxeerde marktwaarde? *Real Estate Quaterly*, 8-13.
- Gool, P. v. (2015, maart 24). *Platform Taxateurs en Accountants komt met dode mus voor onderbouwing taxaties*. Amsterdam, Noord-Holland, Nederland: Discussie Paper.
- Holland, J. (2016). Grondige aanpassing leaseregels. *Vastgoedmarkt*.
- Huizinga, V. (2010). *Een verkennend onderzoek naar een mogelijke standaardisatie voor de beoordeling van huurreferenties*. Uitgeest: auteur / ASRE (scriptie).
- IPD. (2013). *Taxatierichtlijnen IPDNederlandse Vastgoedindex*. Almere: IPD.
- Isakson, H. (1985). Arbitrage Pricing Theory, Adjustment Grid Methods, and the Market-Data Approach to Value. *Real Estate Economics*, 274-286.
- Jager, P., & Gool, P. v. (2012). Beleggers slaan handen ineen. *PropertyNL*, 40-43.
- Jager, P., & Gool, P. v. (2012). Beleggers slaan handen ineen. *PropertyNL*, 40-43.
- Jager, P., Theebe, M., Weisz, R., & Gool, P. v. (2013). *Onroerend Goed als belegging*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Jager, P., Theebe, M., Weisz, R., & Gool, P. v. (2013). *Onroerend Goed als belegging*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Kemal, T., & Win, B. d. (2017, 9 27). *Actualiseren en onderhouden van data in de afgelopen kwartalen*. Opgehaald van NVM: <https://leden.nvm.nl/actueel/nieuws/2017/september/datakwaliteit>
- Kemal, T., & Bas, W. d. (2017, september 27). Opgehaald van NVM: <https://leden.nvm.nl/actueel/nieuws/2017/september/datakwaliteit>
- Kemal, T., & De Win, B. (2017, september 27). Opgehaald van nvm: <https://leden.nvm.nl/actueel/nieuws/2017/september/datakwaliteit>
- Kennisconsult. (2018, 11 12). www.kennisconsult.nl/begrippen/6982/. Opgehaald van www.kennisconsult.nl: <https://www.kennisconsult.nl/begrippen/6982/>
- Ling, D., & Archer, W. (2013). *Real Estate Principles, A Value Approach*. New York: Mc Graw-Hill Companies.
- Lusht, K. M. (2012). *Real Estate Valuation, principles and applications*. United States of America: KLM Publishing State College.
- Meeuwen, v. R. (2008). *Hoe inzichtelijk zijn huurtransacties op de kantorenmarkt in Nederland?* Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Muijsson, M. (2010). *Incentives op de kantorenmarkt, kan het niet anders?* Bilthoven.
- Naber, H. (2017). *“goed gewaardeerd” – “goed getaxeerd”*. Dalen: auteur / ASRE (sriptie).
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs . (2017). *Reglement NRVT - Grootzakelijk Vastgoed*. Rotterdam: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs . (2017). *Reglement NRVT Bedrijfsmatig Vastgoed*. Rotterdam: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). (2017). *Reglement NRVT - Grootzakelijk Vastgoed*. Rotterdam: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). (2017). *Reglement NRVT Bedrijfsmatig Vastgoed*. Rotterdam: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
- Onderstal, M. (2013). *Taxateurs en taxaties op waarde geschat, een verkennend onderzoek naar de oorzaken van onnauwkeurigheid bij taxaties en de mogelijkheden om de nauwkeurigheid te vergroten*. Utrecht: auteur / ASRE (scriptie).
- Pijl, B. (2017). *De waardeonderbouwing van taxaties bedrijfsmatig vastgoed. Een kritische analyse*. Amersfoort.
- Platform Taxateurs en Accountants. (2014). *Goed gewaardeerd vastgoed*. PTA.
- PropertyNL. (2012). Stop meer geld en energie in taxaties. *Paul Wessels*, 32-34.
- RICS. (2014). *Red Book*. Voorburg: RICS.
- RICS. (2014). *Red Book*. Voorburg: RICS.
- Steven, D. L., & Syverson, C. (2008). The Review of Economics and Statistics. *Market distortions when agents are better informed: The Value of information in Real Estate Transactions*, 599-611.
- Stivad. (2017, november 3). Opgehaald van www.stivad.nl
- StiVAD. (2017, november 3). Opgehaald van www.stiVAD.nl
- Swagerman, O. (2010). *Een studie naar de rol en de werking die incentives vervullen binnen de Nederlandse kantorenmarkt*. Amsterdam.
- Terstegge, M., & De Wit, M. (2012). Incentives in het huurrecht. *Huurrecht in praktijk*, 102-108.
- Vis, J. (2013). Taxeren....verwacht er niet te veel van! *Real Estate Research Quaterly*, 14-20.
- Wit, M. d., & Terstegge, M. (2012). Incentives in het huurrecht. *Huurrecht in praktijk*, 102-108.
- Ziervans. (2015). *De determinanten van incentives op de Amsterdamse kantorenmarkt*. Amsterdam.

Voor de bovenstaande bronnen is gekozen omdat de literatuur zowel inzicht geeft in de basistheorie van de taxatieleer, in combinatie met een beschouwing vanuit beleggers perspectief. Ook geeft deze literatuur een internationale beschouwing van taxatieleer in zijn algemeenheid.

Daarnaast is gekozen voor een breed scala aan artikelen in vakbladen en relevante scripties om te komen tot een verdieping van het centrale onderwerp.

Ten slotte zijn ook enkele reglementen beschouwd om de kaders voor het taxeren van onroerend goed op een heldere wijze inzichtelijk te maken.



Bijlagen

1. Voorbeeld berekeningen (verschil afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs)
2. Samenvatting dataset in grafiekvorm
3. Dataset;
4. Uitgewerkte analyses op basis van dataset;
5. Regressie analyse van alle getoetste variabelen;
6. Voorbeeld afmelding formulieren Tiara, PropertyNL, Strabo en Vastgoedmarkt;
7. Uitgewerkte interviews taxateurs;
8. Uitgewerkte interviews makelaars.

Bijlage 1:

Voorbeeld berekeningen (verschil afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs)

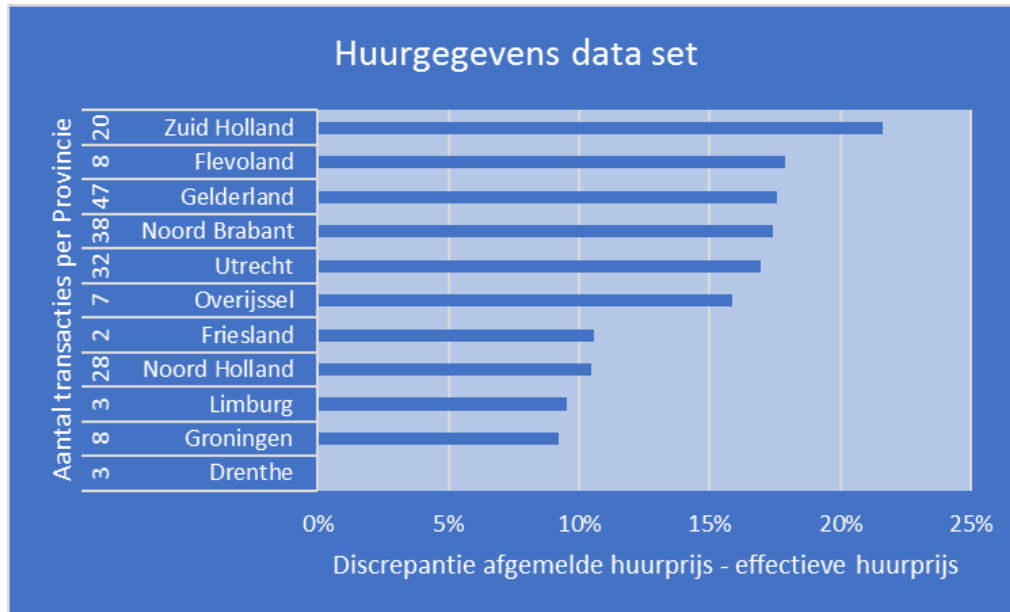
MARKTHUUR		versie 2.17		M/GMVastgoedtaxaties B.V.	
Type ruimte	Bouwlaag	Totaal VWO ca.		Gem. huurwaarde/ m²	
Kantoorruimte	Begane grond	ca. 1.000 m² VWO	€ 100,0 /m² =	€ 100.000	
Kantoorruimte	1e verdieping	ca. 1.000 m² VWO	€ 100,0 /m² =	€ 100.000	
Kantoorruimte	2e verdieping	ca. 1.000 m² VWO	€ 100,0 /m² =	€ 100.000	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
		ca. - m² VWO	€ - /m² =	€ -	
Totaal VVO circa		ca. 3.000 m² VWO	€ 100,0 /m²		
Ongebonden grond		ca. - m²	€ - /m² =	€ -	
Parkeerplaatsen eigen terrein		- p.p.	€ - /p.p. =	€ -	
Parkeerplaatsen garage		- p.p.	€ - /p.p. =	€ -	
Markthuurst			€ 100,0 /m² incl. p.p. =	€ 300.000	
EXPLOITATIELASTEN					
Onroerende zaak belasting	0,5674%	€ 3.000.000	=	€ 17.022	
Waterschapslasten	0,0000%	€ 3.000.000	=	€ 350	
Rioolrecht	€ -	€ 1	=	€ 1.791	
Opstalverzekering (incl. 21 % assurantiebelasting)	1,0		=	€ 5.042	
Objectbeheer	1,00%	€ 300.000	=	€ 3.000	
Structurele leegstand	0,00%	€ 300.000	=	€ -	
Verhuur- promotiekosten	16,00%	€ -	=	€ -	
Niet verrekenbare BTW	0,00%	€ 19.667	=	€ -	
Overig		€ -	=	€ -	
Erfpachtscanon		€ - per jaar	=	€ -	
Onderhoud	ca. € 5,00 /m² BVO		=	€ 16.667	
Subtotaal exploitatiekosten		% exploitatielasten:	14,62%	€ 43.871	
Netto markthuurst				€ 256.129	
Kapitalisatie op basis van een netto yield*	7,00%	v.o.n.	=	€ 3.658.981	
CORRECTIES					
Marktwaarde vrij op naam voor correcties			v.o.n.	=	€ 3.658.981
Type Correctie:	Marktthuurst verhuurd deel	Actuele huur (jr 1)	Gern. rest. Looptijd. mnd.	CW huursverschil	
Huurverschil	€ 300.000,00	€ 300.000,00	120,0	€ -	
Erfpacht reservering afkoop	Contante waarde € -	Directe correctie € -	€ -		
Achterstallig / groot onderhoud	Contante waarde € -	Directe correctie € -	€ -		
Aanvangsleegstand	€ -	€ -	€ -		
Mutatieleegstand	€ -	€ -	€ -		
Huurvrije perioden / incentives	€ -	€ -	€ -		
Verhuur- en promotiekosten	€ -	€ -	€ -		
Incidentele baten	€ -	€ -	€ -		
Incidentele lasten	€ -	€ -	€ -		
BTW niet verrekenbaar (contract)	€ -	€ -	€ -		
Waardebestanddelen/ incidentele opbrengsten					
ca. 0 m²	€ -	K.K.	€ -	VON	
ca. 0 m²	€ -	K.K.	€ -	VON	
Overige			€ -		
Disconteringsvoet:	7,00%			€ -	
Gecorrigeerde waarde vrij op naam				€ 3.658.981	
Verwervingskosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting	0,10% 6,00% 6,10%			€ 210.366	
Overdrachtsbelasting waardebestandsdeel wonen				€ -	
Overdrachtsbelasting recht van erfpacht				€ -	
MARKTWAARDE			k.k.	€ 3.448.615	
MARKTWAARDE (AFGEROND)			k.k.	€ 3.450.000	
MARKTHUUR (AFGEROND)				€ 300.000	

MARKTHUUR					
Type ruimte	Bouwlaag	Totaal VWO ca.	Gem. huurwaarde/ m²		
Kantoorruimte	Begane grond	ca. 1.000 m² WO	€ 90,0 /m²	=	€ 90.000
Kantoorruimte	1e verdieping	ca. 1.000 m² WO	€ 90,0 /m²	=	€ 90.000
Kantoorruimte	2e verdieping	ca. 1.000 m² WO	€ 90,0 /m²	=	€ 90.000
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
		ca. - m² WO	€ - /m²	=	€ -
Totaal VVO circa		ca. 3.000 m² WO	€ 90,0 /m²		
Ongebonden grond		ca. - m²	€ - /m²	=	€ -
Parkeerplaatsen eigen terrein		- p.p.	€ - /p.p.	=	€ -
Parkeerplaatsen garage		- p.p.	€ - /p.p.	=	€ -
Markthuurst			€ 90,0 /m² incl. p.p.	=	€ 270.000
EXPLOITATIELASTEN					
Onroerende zaak belasting	0,5674%	€ 2.700,00		=	€ 15.320
Waterschapslasten	0,0000%	€ 2.700,00		=	€ 350
Rioolrecht	€ -	1		=	€ 1.612
Opstalverzekering (incl. 21 % assurantiebelasting)	1,0			=	€ 5.042
Objectbeheer	1,00%	€ 270,00		=	€ 2.700
Structurele leegstand	0,00%	€ 270,00		=	€ -
Verhuur- promotiekosten	16,00%	€ -		=	€ -
Niet verrekenbare BTW	0,00%	€ 19.367		=	€ -
Overig		€ -		=	€ -
Erfpachts canon		€ -	per jaar	=	€ -
Onderhoud	ca. € 5,00 /m² BVO			=	€ 16.667
Subtotaal exploitatiekosten		% exploitatielasten:	15,44%		€ 41.690
Netto markthuurst					€ 228.310
Kapitalisatie op basis van een netto yield*	7,00%		v.o.n.	=	€ 3.261.571
CORRECTIES					
Marktwaarde vrij op naam voor correcties			v.o.n.	=	€ 3.261.571
Type Correctie:	Marktthuurst verhuurd deel	Actuele huur (jr 1)	Gem. rest. Looptijd. mnd.		CW huursverschil
Huursverschil	€ 270.000,00	€ 300.000,00	120,0		€ 216.572
Erfpacht reservering afkoop	Contante waarde € -	Directe correctie € -	€ -		
Achterstallig / groot onderhoud	Contante waarde € -	Directe correctie € -	€ -		
Aanvangsleegstand	€ -	€ -	€ -		
Mutatieleegstand	€ -	€ -	€ -		
Huurvrije perioden / incentives	€ -	€ -	€ -		
Verhuur- en promotiekosten	€ -	€ -	€ -		
Incidentele baten	€ -	€ -	€ -		
Incidentele lasten	€ -	€ -	€ -		
BTW niet verrekenbaar (contract)	€ -	€ -	€ -		
Waardebestanddelen/ incidentele opbrengsten					
ca. 0 m²	€ -	K.K.	€ -	VON	
ca. 0 m²	€ -	K.K.	€ -	VON	
Overige			€ -		
Disconteringsvoet:	7,00%			=	€ 216.572
Gecorrigeerde waarde vrij op naam				=	€ 3.478.143
Verwervingskosten zoals notariskosten	0,10%			=	€ 199.969
en overdrachtsbelasting	6,00%			=	€ -
Overdrachtsbelasting waardebestandsdeel wonen	6,10%			=	€ -
Overdrachtsbelasting recht van erfpacht				=	€ -
MARKTWAARDE			k.k.		€ 3.278.174
MARKTWAARDE (AFGEROND)			k.k.		€ 3.280.000
MARKTHUUR (AFGEROND)					€ 270.000

Bijlage 2:

Samenvatting dataset in grafiekvorm (gecomprimeerde weergave)

Figuur 22: Aantal- en verdeling huurtransacties in dataset:



Figuur 23: Landkaart met weergave huurcontracten dataset



Bijlage 3:
Dataset (gecomprimeerde weergave)

Figuur 24:

Adres gegevens			Markt gegevens			Huur informatie								Object kenmerken			
nrs.	Plaats	Provincie	Leegstandpercentage	Landelijke onttrekking kantoorruimte per transactiedatum (G4 is per stad weergegeven) **	Kantorenmarkratio*	Ingangsdatum	Oppervlakte	Looptijd	Afgemaalde huurprijs	Bron afgemaalde huurprijs	Effectieve huur	Verschil in EURO	Verschil %	Omvang Incentive (€)	Bouwjaar	Multi (M) / single (S) tenant	Bereikbaarheid / Walk score
1	Almere	Flevoland	16,59%	492.000	5,39%	1-12-2013	1.558 m²	7	€ 250.240	PropertyNL	€ 178.103	€ 72.137	40,50%	€ 62.000	1998	M	46
2	Arnhem	Gelderland	15,86%	1.080.000	9,04%	1-9-2016	450 m²	5	€ 44.000	Tiara	€ 42.800	€ 1.200	2,80%	€ 6.000	1878	S	98
3	Arnhem	Gelderland	14,18%	565.000	10,60%	1-5-2017	831 m²	5	€ 57.500	Tiara	€ 40.000	€ 17.500	43,75%	€ 87.500	1894	S	78
4	Arnhem	Gelderland	14,18%	565.000	10,60%	1-1-2017	74 m²	1	€ 10.500	Tiara	€ 9.000	€ 1.500	16,67%	€ 1.500	1890	M	78
5	Soest	Utrecht	16,59%	492.000	13,12%	1-10-2013	175 m²	3	€ 21.000	Tiara	€ 21.000	€ 0	0,00%	€ 0	2004	M	79
6	Leusden	Utrecht	14,18%	565.000	16,35%	1-9-2017	300 m²	5	€ 32.160	Tiara	€ 30.999	€ 1.161	3,75%	€ 5.806	1998	M	57
7	Leusden	Utrecht	14,18%	565.000	16,35%	1-9-2017	1.051 m²	5	€ 112.668	Tiara	€ 80.402	€ 32.266	40,13%	€ 0	1998	M	57
8	Leusden	Utrecht	14,18%	565.000	16,35%	1-9-2017	414 m²	5	€ 44.381	Tiara	€ 31.616	€ 12.765	40,38%	€ 63.827	1998	M	57
9	Leusden	Utrecht	14,18%	565.000	16,35%	1-9-2017	1.051 m²	5	€ 112.668	Tiara	€ 78.878	€ 33.790	42,84%	€ 168.952	1998	M	57
10	Best	Noord Brabant	14,13%	189.000	3,18%	1-10-2011	2.105 m²	3,5	€ 187.345	PropertyNL	€ 210.745	-€ 23.400	-11,10%	€ 0	2001	S	37
11	Doorwerth	Gelderland	14,13%	189.000	0,00%	1-12-2011	210 m²	5	€ 25.000	Tiara	€ 22.200	€ 2.800	12,61%	€ 15.000	1973	S	67
12	Hoogeveen	Drenthe	15,71%	395.500	0,00%	1-5-2012	295 m²	5	€ 42.000	Tiara	€ 42.000	€ 0	0,00%	€ 0	1878	S	93
13	Hoogeveen	Drenthe	14,13%	189.000	0,00%	1-3-2011	240 m²	5	€ 42.000	Tiara	€ 42.000	€ 0	0,00%	€ 0	1899	M	93
14	Apeldoorn	Gelderland	17,10%	638.000	5,35%	1-5-2015	240 m²	1	€ 17.400	Tiara	€ 17.400	€ 0	0,00%	€ 0	1981	M	42
15	Almere	Flevoland	17,54%	80.000	4,79%	1-6-2014	680 m²	2	€ 90.000	Tiara	€ 74.730	€ 15.270	20,43%	€ 5.000	2002	S	58
16	Groningen	Groningen	17,10%	638.000	8,56%	1-8-2015	160 m²	3	€ 17.700	Tiara	€ 17.700	€ 0	0,00%	€ 0	1996	M	52
17	Groningen	Groningen	17,10%	638.000	8,56%	1-10-2015	349 m²	6	€ 37.332	Tiara	€ 37.332	€ 0	0,00%	€ 0	1996	M	52
18	Groningen	Groningen	15,86%	1.080.000	7,21%	1-3-2016	349 m²	5	€ 40.135	Tiara	€ 40.135	€ 0	0,00%	€ 0	1996	M	52
19	Arnhem	Gelderland	15,86%	1.080.000	9,04%	7-7-2016	130 m²	2	€ 15.000	Tiara	€ 15.000	€ 0	0,00%	€ 0	1905	M	97
20	Breda	Noord Brabant	14,13%	189.000	24,85%	1-7-2011	2.030 m²	10	€ 250.000	Tiara	€ 275.000	-€ 25.000	-9,09%	€ 0	1922	S	92
21	Arnhem	Gelderland	16,59%	492.000	5,98%	15-12-2013	80 m²	1	€ 25.200	Tiara	€ 16.200	€ 9.000	55,56%	€ 0	1889	M	68
22	Utrecht	Utrecht	13,50%	14.000	32,71%	1-11-2010	338 m²	5	€ 90.000	Tiara	€ 75.083	€ 14.917	19,87%	€ 49.583	1920	S	91
23	Houten	Utrecht	15,86%	1.080.000	15,83%	1-9-2016	495 m²	4	€ 55.000	Tiara	€ 55.055	-€ 55	-0,10%	€ 0	1995	S	83
24	Amersfoort	Utrecht	16,59%	492.000	9,22%	1-6-2013	335 m²	5	€ 38.330	PropertyNL	€ 35.530	€ 2.800	7,88%	€ 14.000	1984	M	98
25	Oosterbeek	Gelderland	15,71%	395.500	38,17%	1-1-2012	390 m²	5	€ 42.500	Tiara	€ 42.000	€ 500	1,19%	€ 0	1948	S	89
26	Randwijk	Gelderland	14,13%	189.000	49,24%	1-2-2011	500 m²	3	€ 59.000	Tiara	€ 57.361	€ 1.639	2,86%	€ 4.917	1892	S	20
27	Amersfoort	Utrecht	17,54%	634.000	8,99%	1-8-2014	143 m²	1	€ 17.341	PropertyNL	€ 13.916	€ 3.425	24,61%	€ 3.425	2000	M	75
28	Apeldoorn	Gelderland	14,13%	189.000	18,38%	1-1-2011	811 m²	10	€ 129.760	Tiara	€ 105.430	€ 24.330	23,08%	€ 5.000	2009	M	75
29	Arnhem	Gelderland	14,13%	189.000	8,15%	1-9-2011	151 m²	5	€ 21.385	Tiara	€ 16.039	€ 5.346	33,33%	€ 26.731	1998	M	80
30	Veenendaal	Gelderland	15,86%	1.080.000	2,51%	22-2-2016	487 m²	10	€ 110.000	PropertyNL	€ 113.000	-€ 3.000	-2,65%	€ 0	1925	S	91
31	Amsterdam	Noord Holland	14,13%	51.500	19,96%	1-4-2011	120 m²	5	€ 22.200	Tiara	€ 22.200	€ 0	0,00%	€ 0	2001	M	94
32	Eindhoven	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	11,51%	1-7-2016	155 m²	10	€ 21.000	Tiara	€ 18.500	€ 2.500	13,51%	€ 25.000	2003	S	97
33	Breda	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	26,85%	1-5-2016	244 m²	5	€ 32.375	PropertyNL	€ 24.217	€ 8.158	33,69%	€ 40.792	2005	M	94
34	Den Haag	Zuid Holland	17,10%	638.000	13,01%	9-3-2015	176 m²	2	€ 20.340	Tiara	€ 20.340	€ 0	0,00%	€ 0	2000	M	92
35	Zaandam	Noord Holland	15,71%	395.500	4,07%	1-12-2012	160 m²	5	€ 17.700	Tiara	€ 16.365	€ 1.335	8,16%	€ 6.675	2012	M	70
36	Leidschendam	Zuid Holland	15,86%	1.080.000	7,88%	1-2-2016	211 m²	10	€ 21.230	Tiara	€ 14.587	€ 6.643	45,54%	€ 66.433	2010	M	85
37	Amsterdam	Noord Holland	16,59%	492.000	17,70%	1-2-2013	158 m²	5	€ 35.300	Tiara	€ 31.770	€ 3.530	11,11%	€ 17.650	1970	M	93
38	Amsterdam	Noord Holland	15,86%	1.080.000	42,56%	1-9-2016	572 m²	6	€ 128.588	Tiara	€ 102.588	€ 26.000	25,34%	€ 156.000	1993	M	93
39	Leidschendam	Zuid Holland	17,54%	634.000	0,74%	1-5-2014	435 m²	2	€ 52.500	PropertyNL	€ 38.787	€ 13.713	35,35%	€ 132.930	2010	M	85
40	Eindhoven	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	11,51%	15-4-2016	257 m²	2	€ 37.000	Tiara	€ 28.625	€ 8.375	29,26%	€ 16.750	2003	M	98
41	Den Haag	Zuid Holland	14,18%	565.000	26,06%	1-5-2017	90 m²	2	€ 11.700	Tiara	€ 10.163	€ 1.538	15,13%	€ 3.075	2000	M	92
42	Amsterdam	Noord Holland	14,18%	565.000	48,48%	1-6-2017	104 m²	5	€ 20.000	Tiara	€ 16.699	€ 3.301	19,76%	€ 1.518	1975	M	93
43	Amsterdam	Noord Holland	17,54%	80.000	15,92%	1-11-2014	117 m²	10	€ 16.800	Tiara	€ 16.948	-€ 148	-0,87%	€ 13.525	1992	M	93
44	Meppel	Drenthe	17,54%	634.000	0,00%	15-9-2014	132 m²	2	€ 10.200	Tiara	€ 10.200	€ 0	0,00%	€ 0	2007	M	40
45	Kolham	Groningen	15,86%	1.080.000	7,21%	1-7-2016	420 m²	5	€ 21.500	Tiara	€ 21.500	€ 0	0,00%	€ 0	2004	M	24
46	Breda	Noord Brabant	14,18%	565.000	12,79%	1-6-2017	200 m²	3	€ 27.260	Tiara	€ 24.231	€ 3.029	12,50%	€ 9.087	2005	M	94
47	Breda	Noord Brabant	14,13%	189.000	24,85%	1-5-2011	853 m²	5	€ 135.000	Tiara	€ 108.000	€ 27.000	25,00%	€ 135.000	2005	M	94
48	Amsterdam	Noord Holland	16,59%	93.500	17,70%	1-2-2013	158 m²	5	€ 35.300	Tiara	€ 34.594	€ 706	2,04%	€ 3.530	1993	M	93
49	Eindhoven	Noord Brabant	17,54%	492.000	11,65%	1-11-2014	1.295 m²	8	€ 164.879	PropertyNL	€ 112.480	€ 52.399	46,59%	€ 0	1982	M	73
50	Hilversum	Noord Holland	17,54%	634.000	8,78%	1-5-2014	235 m²	5	€ 55.000	Tiara	€ 38.500	€ 16.500	42,86%	€ 0	1931	M	88
51	Hilversum	Noord Holland	13,50%	240.000	8,14%	1-4-2010	747 m²	6	€ 104.580	Tiara	€ 89.381	€ 15.199	17,01%	€ 108.593	2000	M	96
52	Hoorn	Noord Holland	17,10%	638.000	0,00%	16-3-2015	702 m²	5	€ 56.546	PropertyNL	€ 49.546	€ 7.000	14,13%	€ 35.000	1996	M	72
53	Hoorn	Noord Holland	13,50%	240.000	33,17%	1-1-2010	150 m²	5	€ 15.000	Tiara	€ 14.040	€ 960	6,84%	€ 4.800	1977	M	75
54	Arnhem	Gelderland	14,18%	565.000	10,60%	1-5-2017	378 m²	1	€ 20.000	Tiara	€ 18.333	€ 1.667	9,09%	€ 1.667	1920	S	94
55	Arnhem	Gelderland	17,54%	634.000	12,02%	1-10-2014	234 m²	3	€ 34.000	PropertyNL	€ 27.083	€ 6.917	25,54%	€ 1.250	1956	M	81
56	Boxtel	Noord Brabant	17,54%	634.000	0,00%	1-1-2014	725 m²	0,5	€ 85.000	Tiara	€ 72.000	€ 13.000	18,06%	€ 0	2001	M	90
57	Utrecht	Utrecht	17,10%	28.500	15,72%	1-5-2015	365 m²	10	€ 58.400	Tiara	€ 51.626	€ 6.775	13,12%	€ 11.250	1956	M	95
58	Utrecht	Utrecht	17,54%	57.500	13,84%	1-5-2014	655 m²	6	€ 104.800	PropertyNL	€ 78.470	€ 26.330	33,55%	€ 0	1956	M	95
59	Utrecht	Utrecht	17,54%	57.500	13,84%	1-12-2014	383 m²	20	€ 63.195	PropertyNL	€ 61.589	€ 1.606	2,61%	€ 5.154	1956	M	95
60	s-Hertogenbosch	Noord Brabant	17,54%	634.000	13,82%	1-8-2014	325 m²	5	€ 42.500	PropertyNL	€ 39.800	€ 2.700	6,78%	€ 13.500	2004	M	97

61	s-Hertogenbosch	Noord Brabant	17,54%	634.000	13,82%	1-11-2014	260 m ²	3	€ 33.800 PropertyNL	€ 30.000	€ 3.800	12,67%	€ 0	2004 M	97
62	Heerlen	Limburg	17,54%	634.000	18,25%	1-1-2014	260 m ²	5	€ 25.500 PropertyNL	€ 22.950	€ 2.550	11,11%	€ 12.750	1986 S	58
63	Elst	Gelderland	13,50%	240.000	24,35%	1-12-2010	87 m ²	3	€ 18.000 Tiara	€ 21.420	-€ 3.420	-15,97%	€ 0	2009 M	88
64	Veenendaal	Gelderland	16,59%	492.000	10,41%	1-1-2013	843 m ²	10	€ 89.700 PropertyNL	€ 87.458	€ 2.243	2,56%	€ 22.425	1989 S	48
65	Almere	Flevoland	15,71%	395.500	1,92%	1-12-2012	228 m ²	3	€ 34.200 PropertyNL	€ 25.800	€ 8.400	32,56%	€ 25.200	1994 M	95
66	Naarden	Noord Holland	17,10%	638.000	5,92%	1-7-2015	132 m ²	1,5	€ 15.000	€ 15.000	€ 0	0,00%	€ 0	1960 M	69
67	Oosterhout	Noord Brabant	17,54%	634.000	3,29%	1-12-2014	600 m ²	5	€ 72.000 PropertyNL	€ 72.000	€ 0	0,00%	€ 0	2001 M	57
68	Oosterhout	Noord Brabant	16,59%	492.000	15,05%	1-11-2013	325 m ²	5	€ 37.375 PropertyNL	€ 37.375	€ 0	0,00%	€ 0	2001 M	57
69	Bussum	Noord Holland	17,54%	634.000	0,00%	1-1-2014	515 m ²	5	€ 95.275 Tiara	€ 123.500	-€ 28.225	-22,85%	€ 0	1900 M	92
70	Rotterdam	Zuid Holland	17,54%	18.500	7,44%	1-11-2014	216 m ²	3	€ 25.800 Tiara	€ 25.800	€ 0	0,00%	€ 0	1979 M	95
71	Rotterdam	Zuid Holland	17,10%	11.000	15,91%	1-3-2015	76 m ²	2	€ 12.000 Tiara	€ 12.000	€ 0	0,00%	€ 0	1979 M	95
72	Leusden	Friesland	13,50%	240.000	11,06%	1-3-2010	225 m ²	5	€ 35.120 Tiara	€ 29.000	€ 6.120	21,10%	€ 5.000	1926 M	82
73	Hoofddorp	Noord Holland	15,86%	1.080.000	7,72%	1-8-2016	1.964 m ²	2	€ 190.000 Tiara	€ 190.000	€ 0	0,00%	€ 0	2001 M	60
74	Enschede	Overijssel	15,86%	1.080.000	14,64%	1-12-2016	135 m ²	1	€ 12.825 PropertyNL	€ 15.600	-€ 2.775	-17,79%	€ 0	2001 M	61
75	Helmond	Noord Brabant	12,49%	150.000	13,17%	1-1-2009	128 m ²	5	€ 19.500 Tiara	€ 18.000	€ 1.500	8,33%	€ 0	1973 M	82
76	Leeuwarden	Friesland	14,18%	565.000	14,94%	1-1-2018	2.890 m ²	5	€ 455.000 PropertyNL	€ 455.000	€ 0	0,00%	€ 0	1964 M	99
77	Almere	Flevoland	14,13%	189.000	5,67%	1-1-2011	1.100 m ²	5	€ 160.000 Tiara	€ 138.667	€ 21.333	15,38%	€ 106.667	2000 M	76
78	Breda	Noord Brabant	15,71%	395.500	6,73%	1-1-2012	1.571 m ²	10	€ 205.125 PropertyNL	€ 182.869	€ 22.256	12,17%	€ 222.563	1990 M	77
79	Venlo	Limburg	17,54%	634.000	11,39%	1-5-2014	1.641 m ²	1	€ 145.000 PropertyNL	€ 133.846	€ 11.154	8,33%	€ 11.600	2001 M	26
80	Almere	Flevoland	16,59%	492.000	5,39%	1-8-2013	163 m ²	1	€ 12.600 Tiara	€ 12.600	€ 0	0,00%	€ 0	1991 M	66
81	Amsterdam	Noord Holland	13,50%	88.000	17,67%	1-1-2010	110 m ²	2	€ 38.500 Tiara	€ 35.000	€ 3.500	10,00%	€ 0	1911 M	94
82	Hooglanderveen	Utrecht	15,71%	395.500	11,19%	1-10-2012	670 m ²	5	€ 110.000 Tiara	€ 105.000	€ 5.000	4,76%	€ 25.000	2005 M	80
83	s-Hertogenbosch	Noord Brabant	15,71%	395.500	23,65%	1-6-2012	660 m ²	5	€ 102.500 Tiara	€ 97.500	€ 5.000	5,13%	€ 0	1910 M	97
84	s-Hertogenbosch	Noord Brabant	14,18%	565.000	25,65%	1-1-2017	435 m ²	5	€ 60.000 PropertyNL	€ 55.000	€ 5.000	9,09%	€ 0	1910 M	97
85	Geertruidenberg	Noord Brabant	13,50%	240.000	0,00%	1-8-2010	135 m ²	5	€ 19.200 Tiara	€ 17.600	€ 1.600	9,09%	€ 8.000	1986 M	80
86	Voorhuizen	Gelderland	15,86%	1.080.000	30,52%	14-3-2016	200 m ²	5	€ 25.000 PropertyNL	€ 24.000	€ 1.000	4,17%	€ 0	1991 M	62
87	Amersfoort	Utrecht	17,10%	638.000	5,71%	1-7-2015	290 m ²	4	€ 50.000 Tiara	€ 46.375	€ 3.625	7,82%	€ 0	1927 M	86
88	Amersfoort	Utrecht	16,59%	492.000	9,22%	1-1-2013	108 m ²	2	€ 13.500 Tiara	€ 11.530	€ 1.970	17,09%	€ 3.940	1918 M	55
89	Amersfoort	Utrecht	14,18%	565.000	13,41%	1-1-2017	170 m ²	5	€ 40.000 Tiara	€ 29.250	€ 10.750	36,75%	€ 16.250	1918 M	55
90	Hoevelaken	Gelderland	13,50%	240.000	47,23%	1-10-2010	2.606 m ²	5	€ 308.098 Tiara	€ 308.098	€ 0	0,00%	€ 140.660	2009 M	59
91	Amersfoort	Utrecht	15,71%	395.500	11,19%	1-11-2012	120 m ²	3	€ 20.000 PropertyNL	€ 19.333	€ 667	3,45%	€ 2.000	1998 M	69
92	Amersfoort	Utrecht	15,86%	1.080.000	11,29%	1-10-2016	180 m ²	3	€ 16.560 Tiara	€ 16.560	€ 0	0,00%	€ 0	1998 M	69
93	Helmond	Noord Brabant	17,10%	638.000	0,00%	1-6-2015	575 m ²	5	€ 66.125 PropertyNL	€ 50.483	€ 15.643	30,99%	€ 33.338	2001 M	73
94	Deventer	Overijssel	13,50%	240.000	7,95%	1-2-2010	154 m ²	3	€ 21.490 Tiara	€ 17.500	€ 3.990	22,80%	€ 1.500	2000 M	58
95	Breda	Noord Brabant	17,10%	638.000	9,37%	1-6-2015	275 m ²	5	€ 46.600 PropertyNL	€ 46.600	€ 0	0,00%	€ 0	1992 M	73
96	Breda	Noord Brabant	17,54%	634.000	20,54%	1-7-2014	259 m ²	5	€ 46.782 PropertyNL	€ 46.782	€ 0	0,00%	€ 0	1992 M	73
97	Veldhoven	Noord Brabant	17,59%	638.000	0,00%	1-1-2015	136 m ²	5	€ 15.350 PropertyNL	€ 15.350	€ 0	0,00%	€ 0	1948 M	69
98	Veldhoven	Noord Brabant	16,59%	492.000	38,30%	1-2-2013	122 m ²	5	€ 39.000 PropertyNL	€ 39.000	€ 0	0,00%	€ 0	1934 M	69
99	Veldhoven	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	3,94%	1-12-2016	24 m ²	1	€ 7.000 PropertyNL	€ 7.000	€ 0	0,00%	€ 0	1934 M	69
100	Veldhoven	Noord Brabant	17,54%	634.000	23,79%	1-3-2014	385 m ² o.t.	1	€ 63.000 PropertyNL	€ 63.000	€ 0	0,00%	€ 0	1964 M	69
101	Amersfoort	Utrecht	14,18%	565.000	13,41%	1-3-2017	125 m ²	2	€ 13.800 PropertyNL	€ 13.800	€ 0	0,00%	€ 0	1959 M	88
102	Amersfoort	Utrecht	14,18%	565.000	13,41%	1-7-2017	150 m ²	1	€ 17.500 Tiara	€ 17.500	€ 0	0,00%	€ 0	1999 M	94
103	Amersfoort	Utrecht	17,10%	638.000	5,71%	19-10-2015	700 m ²	10	€ 160.000 PropertyNL	€ 156.787	€ 3.213	2,05%	€ 0	1902 M	96
104	Amersfoort	Utrecht	14,13%	189.000	16,95%	1-6-2011	270 m ²	10	€ 30.000 Tiara	€ 30.000	€ 0	0,00%	€ 0	1926 S	88
105	Amersfoort	Utrecht	15,86%	1.080.000	11,29%	1-10-2016	520 m ²	10	€ 77.500 Tiara	€ 77.500	€ 0	0,00%	€ 0	1930 M	79
106	Harderwijk	Gelderland	12,49%	150.000	0,00%	1-4-2009	370 m ²	5	€ 52.500 Tiara	€ 44.625	€ 7.875	17,65%	€ 39.375	2006 M	80
107	Harderwijk	Gelderland	17,54%	634.000	6,38%	1-1-2014	395 m ²	5	€ 50.000 Tiara	€ 31.600	€ 18.400	58,23%	€ 39.500	2006 M	80
108	Amersfoort	Utrecht	15,86%	1.080.000	11,29%	1-4-2016	242 m ²	5	€ 26.620 PropertyNL	€ 22.760	€ 3.860	16,96%	€ 5.990	2001 M	98
109	Arnhem	Gelderland	9,84%	159.000	41,92%	1-1-2008	975 m ²	10	€ 115.000 Tiara	€ 100.000	€ 15.000	15,00%	€ 100.000	1878 M	97
110	Almere	Flevoland	17,54%	634.000	4,79%	1-10-2014	1.388 m ²	10	€ 175.000 Tiara	€ 156.102	€ 18.898	12,11%	€ 138.980	1999 M	43
111	Tilburg	Noord Brabant	14,13%	189.000	26,78%	1-12-2011	505 m ²	5	€ 87.500 PropertyNL	€ 82.830	€ 4.670	5,64%	€ 23.350	1928 M	82
112	Hilversum	Noord Holland	17,10%	638.000	9,72%	1-5-2015	80 m ²	2	€ 11.100 Tiara	€ 11.213	-€ 113	-1,00%	€ 3.375	1921 M	96
113	Kampen	Overijssel	17,54%	634.000	0,00%	1-3-2014	100 m ²	2	€ 13.200 PropertyNL	€ 12.000	€ 1.200	10,00%	€ 2.400	1899 M	92
114	Zutphen	Gelderland	17,54%	634.000	0,00%	1-1-2014	310 m ²	5	€ 38.750 Tiara	€ 38.750	€ 0	0,00%	€ 0	2009 M	32
115	Lochem	Gelderland	17,54%	634.000	0,00%	1-8-2014	79 m ²	5	€ 10.800 Tiara	€ 10.800	€ 0	0,00%	€ 0	2000 M	44
116	Lochem	Gelderland	9,84%	159.000	43,27%	1-4-2008	150 m ²	10	€ 26.535 Tiara	€ 20.119	€ 6.416	31,89%	€ 16.313	2000 M	44
117	Groningen	Groningen	12,49%	150.000	17,86%	15-8-2009	7.379 m ²	10	€ 1.069.955 Tiara	€ 833.820	€ 236.135	28,32%	€ 1.471.446	1970 M	76
118	Lelystad	Flevoland	15,71%	395.500	0,00%	1-8-2012	210 m ²	5	€ 21.300 Tiara	€ 18.000	€ 3.300	18,33%	€ 0	1993 M	63
119	Lelystad	Flevoland	13,50%	240.000	3,69%	1-9-2010	1.500 m ²	5	€ 180.000 Tiara	€ 173.600	€ 6.400	3,69%	€ 62.000	1992 M	64
120	Amsterdam	Noord Holland	13,50%	88.000	17,67%	1-9-2010	45 m ²	2	€ 11.400 Tiara	€ 10.800	€ 600	5,56%	€ 0	1005 M	99
121	Amsterdam	Noord Holland	14,13%	51.500	19,96%	16-3-2011	28 m ²	0,5	€ 8.640 Tiara	€ 7.800	€ 840	10,77%	€ 0	1005 M	99
122	Amsterdam	Noord Holland	15,71%	80.000	20,84%	1-2-2012	28 m ²	1	€ 9.000 Tiara	€ 7.800	€ 1.200	15,38%	€ 0	1005 M	99
123	Rotterdam	Zuid Holland	15,86%	1.080.000	6,98%	1-7-2016	2.014 m ²	20	€ 183.751 Tiara	€ 147.992	€ 35.759	24,16%	€ 357.588	2004 M	94
124	Hellevoetsluis	Zuid Holland	13,50%	240.000	0,00%	1-3-2010	190 m ²	5	€ 27.500 Tiara	€ 29.294	-€ 1.794	-6,12%	€ 0	1993 M	84
125	Groningen	Groningen	15,71%	395.500	14,73%	1-10-2012	399 m ²	5	€ 61.110 PropertyNL	€ 42.777	€ 18.333	42,86%	€ 91.665	2003 M	93
126	Breda	Noord Brabant	15,71%	395.500	6,73%	1-7-2012	225 m ²	1	€ 12.000 PropertyNL	€ 11.000	€ 1.000	9,09%	€ 1.000	1989 S	62
127	Breda	Noord Brabant	14,13%	189.000	24,85%	1-7-2011	200 m ²	1	€ 18.000 Tiara	€ 9.000	€ 9.000	100,00%	€ 9.000	1989 M	62
128	Amersfoort	Utrecht	12,49%	150.000	42,25%	1-7-2009	220 m ²	5	€ 35.000 Tiara	€ 28.800	€ 6.200	21,53%	€ 0	1998 M	69
129	Rotterdam	Zuid Holland	16,59%	37.000	6,33%	15-9-2013	207 m ²	5	€ 24.615 PropertyNL	€ 19.891	€ 4.724	23,75%	€ 796	1991 M	68
130	Roermond	Limburg	14,13%	189.000	35,04%	1-9-2011	277 m ²	5	€ 36.400 Tiara	€ 33.367	€ 3.033	9,09%	€ 15.167	1724 M	96
131	s-Hertogenbosch	Noord Brabant	17,54%	634.000	13,82%	1-5-2014	1.612 m ²	5	€ 200.430 PropertyNL	€ 150.430	€ 50.000	33,24%	€ 250.000	1998 M	85
132	Amersfoort	Utrecht	17,54%	634.000	8,99%	1-12-2014	265 m ²	2	€ 25.174 Tiara	€ 21.200	€ 3.974	18,75%	€ 7.950	1998 M	62
133	Dordrecht	Zuid Holland	17,10%	638.000	7,64%	1-3-2015	218 m ²	10	€ 31.200 Tiara	€ 26.680	€ 4.520	16,9			

142	Apeldoorn	Gelderland	17,54%	634.000	6,88%	1-1-2014	166 m ²	3	€ 11.975 PropertyNL	€ 19.320	-€ 7.345	-38,02%	€ 0	1980 M	48
143	Amsterdam	Noord Holland	13,50%	88.000	17,67%	1-7-2010	225 m ²	5	€ 41.625 Tiara	€ 46.000	-€ 4.375	-9,51%	€ 0	1930 M	99
144	Oosterbeek	Gelderland	15,71%	395.500	38,17%	1-4-2012	560 m ²	5	€ 60.000 Tiara	€ 40.000	€ 20.000	50,00%	€ 100.000	1900 S	89
145	Arnhem	Gelderland	15,71%	395.500	13,12%	1-3-2012	1.700 m ²	5	€ 380.000 Tiara	€ 380.000	€ 0	0,00%	€ 0	2002 S	98
146	Doetinchem	Gelderland	12,49%	150.000	26,14%	1-4-2009	740 m ²	10	€ 105.820 Tiara	€ 92.570	€ 13.250	14,31%	€ 132.500	2002 M	62
147	Doetinchem	Gelderland	13,50%	240.000	17,43%	1-11-2010	394 m ²	2	€ 58.353 Tiara	€ 58.353	€ 0	0,00%	€ 0	2002 M	62
148	Arnhem	Gelderland	14,13%	189.000	8,15%	1-12-2011	1.176 m ²	2	€ 165.480 Tiara	€ 165.480	€ 0	0,00%	€ 0	2004 M	85
149	Amsterdam	Noord Holland	17,54%	634.000	15,92%	1-8-2014	268 m ²	5	€ 71.456 Tiara	€ 59.554	€ 11.902	19,98%	€ 59.554	2012 M	75
150	Rotterdam	Zuid Holland	16,59%	37.000	6,33%	1-10-2013	200 m ²	1	€ 21.000 PropertyNL	€ 18.478	€ 2.522	13,65%	€ 2.522	1961 M	98
151	Amsterdam	Noord Holland	15,71%	395.500	20,84%	9-7-2012	3.300 m ²	5	€ 544.500 PropertyNL	€ 454.575	€ 89.925	19,78%	€ 449.625	1987 M	91
152	Amsterdam	Noord Holland	14,13%	189.000	19,96%	1-3-2011	3.321 m ²	5	€ 452.545 PropertyNL	€ 419.957	€ 32.588	7,76%	€ 162.940	1981 M	74
153	Vlaardingen	Zuid Holland	16,59%	492.000	0,00%	18-3-2013	116 m ²	1	€ 20.000 PropertyNL	€ 13.000	€ 7.000	53,85%	€ 7.000	2003 S	97
154	Den Haag	Zuid Holland	17,54%	69.000	11,25%	1-7-2014	85 m ²	5	€ 15.000 Tiara	€ 12.840	€ 2.160	16,82%	€ 2.160	1915 S	93
155	Rotterdam	Zuid Holland	15,86%	1.080.000	6,98%	1-1-2016	210 m ²	2	€ 23.100 Tiara	€ 21.331	€ 1.769	8,29%	€ 0	1985 M	50
156	Rotterdam	Zuid Holland	17,10%	11.000	15,91%	1-4-2015	348 m ²	6	€ 39.382 PropertyNL	€ 26.593	€ 12.789	48,09%	€ 52.444	1985 M	50
157	Rotterdam	Zuid Holland	15,86%	154.000	6,98%	1-7-2016	348 m ²	10	€ 41.124 PropertyNL	€ 30.008	€ 11.116	37,04%	€ 82.260	1985 M	50
158	Voorburg	Zuid Holland	15,86%	1.080.000	7,88%	1-7-2016	185 m ²	5	€ 22.671 Tiara	€ 20.404	€ 2.267	11,11%	€ 10.202	2000 M	85
159	Rotterdam	Zuid Holland	17,54%	18.500	7,44%	1-9-2014	295 m ²	3	€ 26.550 PropertyNL	€ 24.337	€ 2.213	9,09%	€ 6.084	1994 M	97
160	Delft	Zuid Holland	17,10%	638.000	20,13%	1-9-2015	460 m ²	5	€ 55.200 Tiara	€ 35.775	€ 19.425	54,30%	€ 29.137	1996 M	59
161	Arnhem	Gelderland	13,50%	240.000	13,55%	1-4-2010	450 m ²	5	€ 65.000 Tiara	€ 56.000	€ 9.000	16,07%	€ 45.000	1978 M	98
162	Arnhem	Gelderland	9,84%	159.000	41,92%	1-3-2008	715 m ²	10	€ 65.000 Tiara	€ 72.000	-€ 7.000	-9,72%	€ 15.000	1921 S	91
163	Arnhem	Gelderland	14,18%	565.000	10,60%	1-4-2017	335 m ²	3	€ 40.000 Tiara	€ 38.333	€ 1.667	4,35%	€ 5.000	1912 S	99
164	Arnhem	Gelderland	14,18%	565.000	10,60%	1-10-2017	100 m ²	5	€ 10.500 Tiara	€ 10.500	€ 0	0,00%	€ 0	1901 M	89
165	Arnhem	Gelderland	17,54%	634.000	12,02%	1-7-2014	270 m ²	5	€ 29.500 Tiara	€ 17.375	€ 12.125	69,78%	€ 25.625	1905 M	91
166	Arnhem	Gelderland	17,10%	638.000	5,36%	1-1-2015	270 m ²	3	€ 20.000 Tiara	€ 17.500	€ 2.500	14,29%	€ 1.500	1905 M	91
167	Arnhem	Gelderland	17,54%	634.000	12,02%	1-6-2014	255 m ²	2	€ 26.000 Tiara	€ 19.934	€ 6.066	30,43%	€ 11.131	1880 M	98
168	Arnhem	Gelderland	14,13%	189.000	8,15%	1-3-2011	157 m ²	5	€ 19.000 Tiara	€ 16.150	€ 2.850	17,65%	€ 14.250	1939 M	98
169	Arnhem	Gelderland	9,84%	159.000	41,92%	1-3-2008	120 m ²	1	€ 19.950 Tiara	€ 17.950	€ 2.000	11,14%	€ 0	1904 M	94
170	Doetinchem	Gelderland	14,13%	189.000	15,94%	1-1-2011	160 m ²	4	€ 39.000 Tiara	€ 26.450	€ 12.550	47,45%	€ 4.600	1890 M	97
171	Elst	Gelderland	9,84%	159.000	13,58%	1-1-2008	628 m ²	5	€ 84.780 Tiara	€ 78.500	€ 6.280	8,00%	€ 0	1994 M	51
172	Oosterbeek	Gelderland	12,49%	150.000	0,00%	1-1-2009	444 m ²	10	€ 77.500 Tiara	€ 75.750	€ 1.750	2,31%	€ 17.500	2009 M	70
173	Oosterbeek	Gelderland	12,49%	150.000	0,00%	1-1-2009	290 m ²	10	€ 51.940 Tiara	€ 51.940	€ 0	0,00%	€ 0	2009 M	70
174	Breda	Noord Brabant	9,84%	159.000	51,08%	1-11-2008	5.263 m ²	10	€ 790.000 PropertyNL	€ 631.463	€ 158.538	25,11%	€ 701.625	2002 S	50
175	Velp	Gelderland	14,13%	189.000	17,77%	1-10-2011	597 m ²	5	€ 80.765 Tiara	€ 63.625	€ 17.140	26,94%	€ 145.000	1975 M	59
176	Velp	Gelderland	13,50%	240.000	32,37%	15-12-2010	199 m ²	5	€ 25.925 Tiara	€ 19.972	€ 5.953	29,81%	€ 30.390	1975 M	59
177	Zwolle	Overijssel	17,10%	638.000	16,69%	1-12-2015	295 m ²	3	€ 33.440 PropertyNL	€ 25.833	€ 7.607	29,45%	€ 21.500	1991 M	83
178	Zwolle	Overijssel	15,86%	1.080.000	14,71%	1-10-2016	232 m ²	2	€ 22.639 PropertyNL	€ 21.639	€ 1.000	4,62%	€ 5.000	1991 M	83
179	Amsterdam	Noord Holland	15,71%	88.000	20,84%	1-9-2012	312 m ²	5	€ 65.208 PropertyNL	€ 58.687	€ 6.521	11,11%	€ 29.344	1902 M	98
180	Amsterdam	Noord Holland	17,54%	89.500	15,92%	1-2-2014	633 m ²	3	€ 117.105 PropertyNL	€ 105.690	€ 11.415	10,80%	€ 90.591	1902 M	98
181	Enschede	Overijssel	14,18%	565.000	25,65%	1-1-2017	32 m ²	1	€ 4.020 PropertyNL	€ 4.020	€ 0	0,00%	€ 0	2001 M	78
182	Groningen	Groningen	14,18% n.b.		16,70%	1-5-2018	516 m ²	5	€ 63.260 Tiara	€ 63.260	€ 0	0,00%	€ 0	2017 M	42
183	Groningen	Groningen	14,18% n.b.		16,70%	1-5-2018	437 m ²	5	€ 54.570 Tiara	€ 53.097	€ 1.474	2,78%	€ 7.368	2017 M	42
184	Breda	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	26,85%	1-9-2016	1.462 m ²	5	€ 135.000 Tiara	€ 135.000	€ 0	0,00%	€ 0	1988 S	64
185	Hilversum	Noord Holland	15,86%	1.080.000	16,96%	1-8-2016	4.003 m ²	10	€ 442.600 PropertyNL	€ 441.125	€ 1.475	0,33%	€ 14.753	1985 M	70
186	Hilversum	Noord Holland	17,54%	634.000	8,78%	1-3-2014	263 m ²	5	€ 20.000 PropertyNL	€ 20.000	€ 0	0,00%	€ 0	1985 M	70
187	Hilversum	Noord Holland	17,54%	634.000	8,78%	1-3-2014	254 m ²	5	€ 20.000 PropertyNL	€ 20.000	€ 0	0,00%	€ 0	1985 M	70
188	Amersfoort	Utrecht	15,71%	395.500	11,19%	1-8-2012	642 m ²	3	€ 91.974 PropertyNL	€ 46.913	€ 45.061	96,05%	€ 45.061	1999 M	39
189	Amersfoort	Utrecht	15,86%	1.080.000	11,29%	1-1-2016	433 m ²	5	€ 46.785 PropertyNL	€ 32.924	€ 13.861	42,10%	€ 69.305	1997 M	19
190	Breda	Noord Brabant	14,18%	565.000	12,79%	1-1-2017	438 m ²	3	€ 63.525 Tiara	€ 40.000	€ 23.525	58,81%	€ 0	2005 M	94
191	Breda	Noord Brabant	14,18%	565.000	12,79%	29-9-2017	259 m ²	5	€ 32.375 Tiara	€ 30.217	€ 2.158	7,14%	€ 10.792	2005 M	94
192	Breda	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	26,85%	1-12-2016	556 m ²	5	€ 83.400 PropertyNL	€ 59.900	€ 23.500	39,23%	€ 35.500	1989 M	57
193	Breda	Noord Brabant	15,86%	1.080.000	26,85%	1-7-2016	555 m ²	5	€ 69.930 PropertyNL	€ 57.944	€ 11.986	20,69%	€ 59.969	1989 M	57
194	Elst	Gelderland	17,54%	634.000	5,23%	1-5-2014	423 m ²	5	€ 42.300 Tiara	€ 31.208	€ 11.092	35,54%	€ 18.958	1994 M	51
195	Almelo	Overijssel	15,86%	1.080.000	0,96%	1-6-2016	566 m ²	5	€ 24.000 Tiara	€ 19.000	€ 5.000	26,32%	€ 0	1980 S	87
196	Elst	Gelderland	16,59%	492.000	11,89%	1-8-2013	753 m ²	5	€ 75.300 Tiara	€ 60.124	€ 15.176	25,24%	€ 60.056	1994 M	51

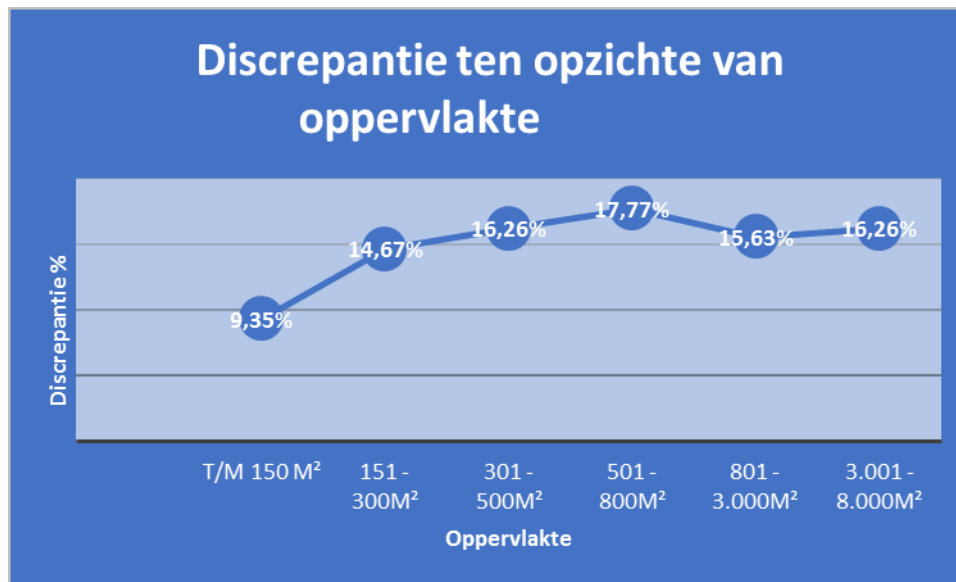
* De kantorenmarktratio geeft de verhouding aan tussen het transactievolume in een jaar en het aanbod aan het eind van dat jaar. Hoe hoger de kantorenmarktratio, hoe krapper de markt (bron: Dynamis).

Omwille van de leesbaarheid is de hierboven weergegeven dataset een gecomprimeerde weergave van de originele dataset. Een groot aantal geïnventariseerde variabelen zijn hierboven niet weergegeven.

Bijlage 4:
Uitgewerkte analyses op basis van dataset

Discrepanantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot gemiddelde oppervlakte:

Figuur 25:



Toelichting:

Op basis van de dataset zijn er zes oppervlakte categorieën bepaald (zie bovenstaande grafiek), waarbij per categorie de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs inzichtelijk is gemaakt.

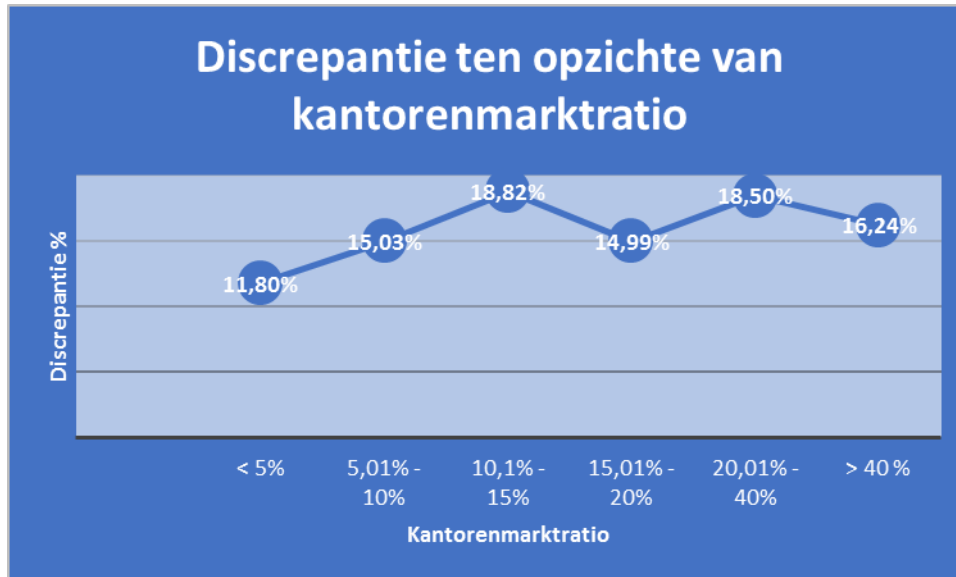
Conclusie:

Op basis van de observaties kan geconcludeerd worden dat de spreiding ligt tussen de 9,35 % en 17,77 % afwijking. Waarbij de discrepantie het kleinste is binnen de transacties met een oppervlakte tot 150 m².

In algemene zin kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet verklaarbaar is door het verschil in oppervlakten van de verschillende huurtransacties van kantoorruimten.

Discrepancie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot de kantorenmarktratio*:

Figuur 26:



Bron: NVM Business en eigen bewerking

Toelichting:

* De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding hiertussen ruimer en daalt de kantorenmarktratio.

Voorbeeld:

Een kantorenmarktratio van 20% geeft aan dat 20% van het beschikbare aanbod is opgenomen in het afgelopen jaar.

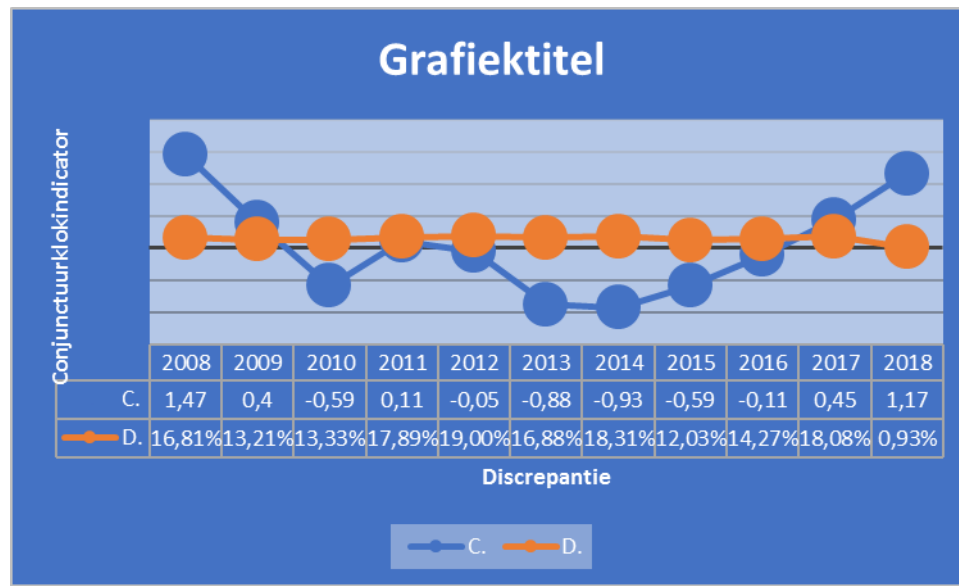
Conclusie:

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de spreiding ligt tussen de 11,80 % en 18,82 % afwijking. In algemene zin kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet verklaarbaar is door de kantorenmarktratio.

Sterker: In de kantorenmarkt met een ratio lager dan 5% (de laagste geselecteerde categorie en waarbij de kantorenmarkt als ruim is te beschouwen) is de geconstateerde discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs het meest gering (11,80%).

Discrepantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot de conjunctuurklokindicator*:

Figuur 27:



Bron: CBS en eigen bewerking

Toelichting:

*De Conjunctuurklok van het CBS is een hulpmiddel voor het bepalen van de stand en het verloop van de Nederlandse conjunctuur. Een belangrijk kenmerk van de conjunctuur is namelijk dat deze cyclisch verloopt. Perioden van hoge groei wisselen af met perioden van nauwelijks groei, of zelfs van krimp. De conjunctuur wordt bepaald aan de hand van een aantal conjunctuurrelevante indicatoren, te weten BBP, consumptie, gewerkte uren, omzet uitzendbranche, werkloosheid, investeringen, uitvoer, producentenvertrouwen, prijzen koopwoningen, consumentenvertrouwen, faillissementen, productie, vacatures.

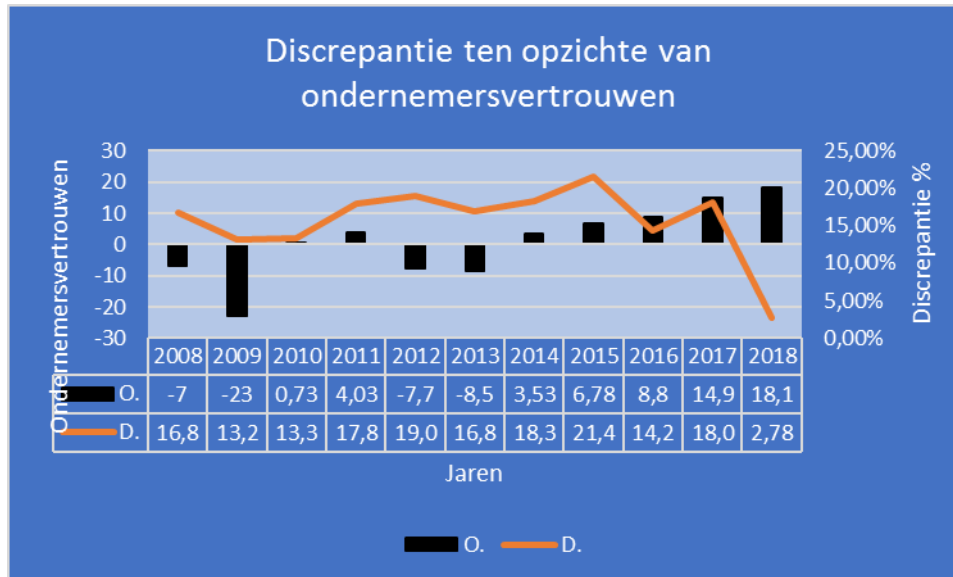
Conclusie:

In algemene zin kan gesteld worden dat de afwijking tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs op jaarbasis een beeld laat zien dat de economische ontwikkelingen en de geconstateerde afwijkingen elkaar niet structureel volgen.

Er lijkt derhalve geen relatie te bestaan tussen de conjunctuur en de afwijking tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Discrepanantie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs in relatie tot het ondernemersvertrouwen*:

Figuur 28:



Bron: CBS en eigen bewerking

Toelichting:

Het ondernemersvertrouwen geeft de stemming van het Nederlandse niet-financiële bedrijfsleven weer. Per bedrijfstak wordt het ondernemersvertrouwen samengesteld op basis van vragen over recente ontwikkelingen en verwachtingen van de ondernemers zoals bijvoorbeeld de omzetontwikkeling.

Het ondernemersvertrouwen Nederland wordt vervolgens samengesteld uit een gewogen gemiddelde van het vertrouwen per bedrijfstak. Het ondernemersvertrouwen geeft een indicatie van de richting waarin de Nederlandse economie zich naar verwachting zal ontwikkelen.

De Conjunctuurenquête Nederland wordt gehouden onder bedrijven in het niet-financiële bedrijfsleven.

Uitgesloten zijn: banken, verzekeraars en pensioenfondsen. De waarneming vindt plaats bij bedrijven met 5 of meer werkzame personen.

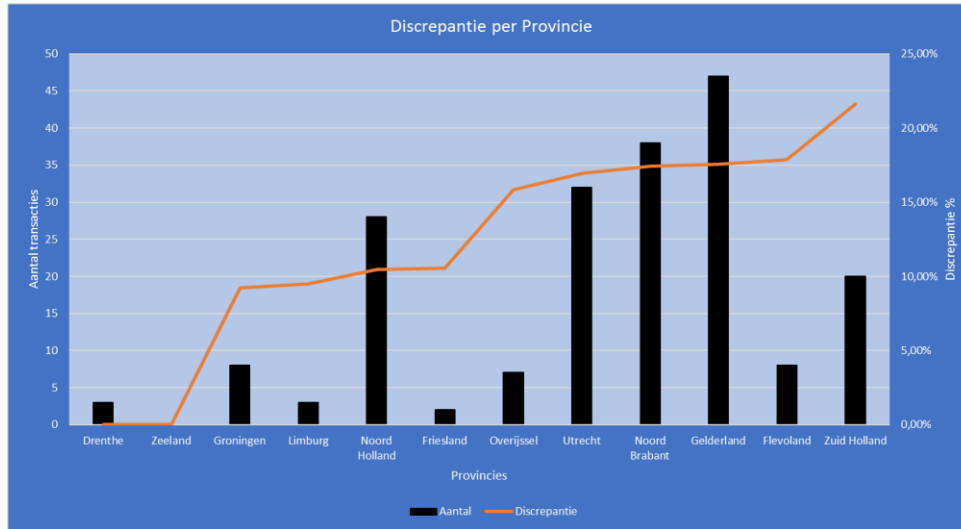
Conclusie:

In algemene zin kan gesteld worden dat de afwijking tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs op jaarbasis een beeld laat zien dat het ondernemersvertrouwen en de geconstateerde afwijkingen elkaar niet volgen. Een uitzondering hierop is het jaar 2018 waarin een groot ondernemersvertrouwen waarneembaar is en een beperkte discrepantie bestaat tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Er lijkt derhalve geen relatie te bestaan tussen het ondernemersvertrouwen en de afwijking tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs.

Discrepancie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs inzichtelijk gemaakt per provincie:

Figuur 29:



Toelichting:

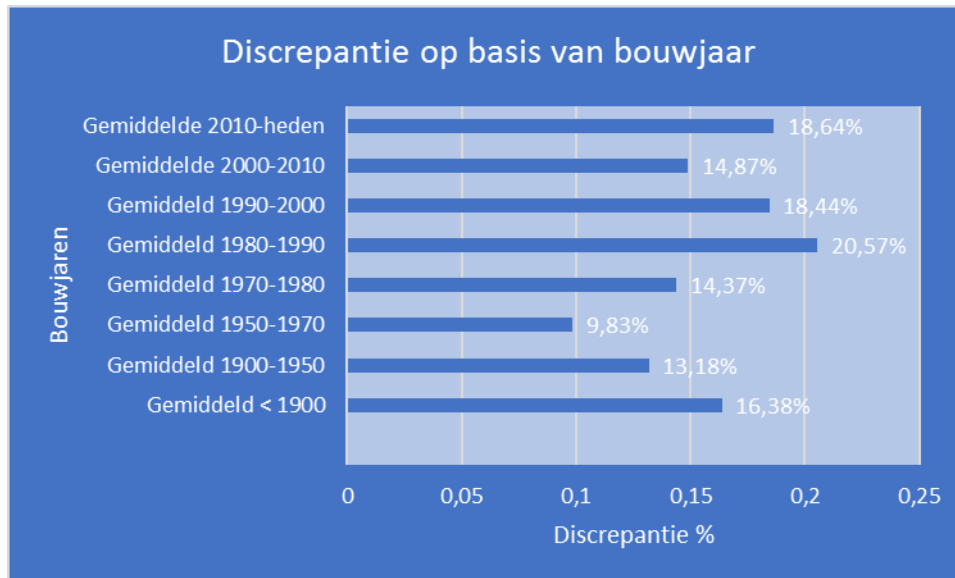
Uit de verzamelde dataset is gebleken dat een aantal uitschieters (positief- en negatief) waarneembaar zijn bij het verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs per provincie. De provincies Drenthe en Zeeland kennen in zijn geheel geen afwijking hetgeen verklaarbaar is door de geringe onderzoekspopulatie in de provincie Drenthe (3) en het feit dat er van de provincie Zeeland geen transacties in de dataset zijn opgenomen.

Conclusie:

De kantorenmarkt in de provincies Noord Holland (waaronder Amsterdam), Zuid Holland (waaronder Den Haag en Rotterdam) en Utrecht hebben een (sterk) afwijkende dynamiek ten opzichte van de andere provincies. Deze grotere marktdynamiek laat echter zien dat de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs hoger is dan de overige Provincies. Het landelijke gemiddelde is 15,99 %. De discrepanties in de Provincie Noord Holland, Utrecht en Zuid Holland zijn respectievelijk 10,46 %, 16,94 % en 21,62 %. Het gemiddelde van deze drie Provincies ligt daarmee op 16,34%.

Discrepancie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs inzichtelijk gemaakt op basis van bouwjaar:

Figuur 30:



Toelichting:

Op basis van beschikbare informatie is de dataset onderverdeeld in acht verschillende categorieën bouwjaar. Met tussentijdse renovaties/grootschalige verbouwingen is rekening gehouden, voor zover bekend.

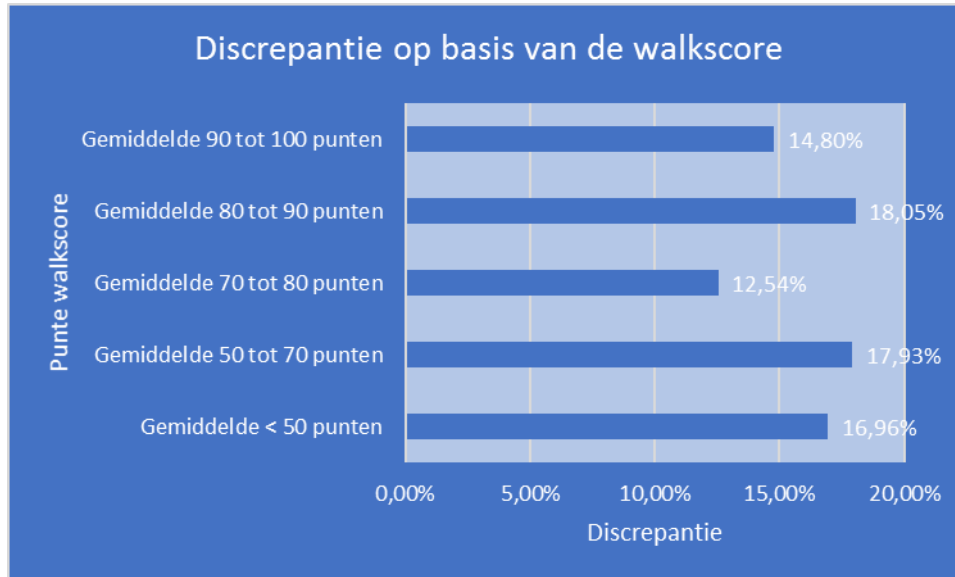
Conclusie:

In algemene zin kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet verklaarbaar is door het bouwjaar van het kantoorobject.

Sterker: De discrepantie in de laatste bouwperiode (2010 tot heden) is hoger dan het gemiddelde van de dataset, terwijl de objecten met een bouwjaar tot 1980 lager liggen dan de gemiddelde afwijking.

Discrepancie tussen afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs inzichtelijk gemaakt op basis van walkscore*:

Figuur 31:



Toelichting:

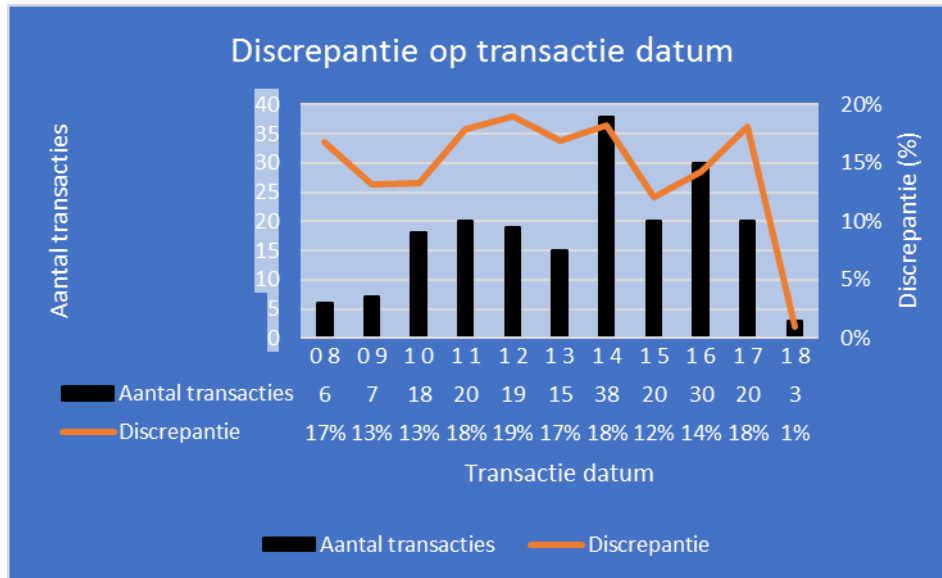
*De beloopbaarheid van een kantoorgebouw wordt bemeaten middels de Walk Score. Deze waardering wordt gegeven op een schaal van 1 tot 100. Hoe hoger de score, hoe beter de beloopbaarheid. Bij het toekennen van de score wordt gekeken naar de afstand tot faciliteiten zoals winkels, restaurants en scholen. De validiteit van deze methodiek om de beloopbaarheid van faciliteit te meten is inmiddels wetenschappelijk erkend (Carr, Dunsiger, & Marcus, 2010).

Conclusie:

In algemene zin kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet verklaarbaar is door de beloopbaarheid van een kantoorobject.

Discrepancie tussen afgemelde transactie jaren:

Figuur 32:



Toelichting:

In zijn algemeenheid bevindt de discrepantie tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs zich binnen de bandbreedte van 12 % tot 19 %. Een uitschieter wordt gevormd door het jaar 2018 waarin drie huurtransacties zijn meegenomen en waarvan twee afmeldingen geen discrepantie heeft met de effectieve huurprijs.

Conclusie:

In algemene zin kan gesteld worden dat de discrepantie tussen de effectieve huurprijs en de afgemelde huurprijs niet verklaarbaar is door het jaar waarin de transactie tot stand is gekomen.

Bijlage 5:
Regressie analyse met alle getoetste variabelen

Figuur 33:

Meervoudige regressie analyse				
			Aantal observaties	153
			F (21, 129)	.
			Prob > F	.
			R-Squared	0.1349
Discrepanctie afgemelde huurprijs en effectieve huurprijs	Robust			
	Coefficient	Standaard fout	t ⁴	p> t ⁴
Looptijd huurovereenkomst	-.4608505	.4442376	-1.04	0.301
Incentive per m²	.0000618	.0000178	3.47	0.001
Oppervlakte	-.0065885	.0028623	-2.30	0.023
Walkscore (bereikbaarheid)	-.0542434	.1065905	-0.51	0.612
Kantorenmarkratio	.0026869	.0033046	0.81	0.418
Ondernemersvertrouwen	.059162	.1753662	0.34	0.736
Conjuncuurklok indicator	📈-1.755625	📈3.313213	-0.53	0.597
Leegstandspercentage	.1144081	.1302022	0.88	0.381
Bouwjaar - klasse	Robust			
	Coefficient	Standaard fout	t	p> t
2. 1900 - 1950	📈-6.574674	📈5.389387	-1.22	0.225
3. 1950 - 1980	📈-6.119678	📈5.79046	-1.06	0.293
4. 1980 - 2000	📈-.7806792	📈5.586375	-0.14	0.889
5. > 2000	📈-2.148527	📈5.424792	-.40	0.693
Constante	📈7.604644	📈9.855178	0.77	0.442

Bijlage 6:

Voorbeeld afmelding formulieren PropertyNL, Tiara en Vastgoedmarkt

PropertyNL:

Figuur 34:

Report a new transaction

IN 5 STAPPEN KUNT U EEN TRANSACTIE MELDEN.

1 Step 3

2 Step 4

3 Step 3

4 Step 4

5 Step 6

Transaction

Naam gebouw

Soort transactie *

Please choose an option

Soort gebruik *

Please choose an option

Transactie datum *

Gebouw status *

Please choose an option

Metrage (vvo) *

m²

Waarvan kantoorruimte (vvo)

m²

Waarvan bvo

m²

Waarvan vvo

m²

Er zijn parkeerplaatsen bij deze transactie

☐ Ja

☒ Nee

Transactie publiceren *

☒ Ja

☐ Nee

*Transacties die als strikt vertrouwelijk worden gemeld, worden niet individueel gepubliceerd in PropertyNL magazine of nieuwsbrief en in de dataprodukten zoals de Calcasa PropertyNL Analyzer. De informatie in deze transacties kan wel worden gebruikt voor het produceren van generieke overzichten over de marktdynamiek, zoals prijsindexen en opnameniveaus.

1 Stap 1

2 Stap 2

3 Stap 3

4 Stap 4

5 Stap 5

Naam gebied/omgeving

Postcode / Huisnummer *

van

tot

suffix

Gebouwnaam

Straat *

BAGCode

Plaats *

Gemeente

Corop

Provincie

Land *

Nederland

Nieuwe transactie melden

IN 5 STAPPEN KUNT U EEN TRANSACTIE MELDEN.

1 Stap 1 2 Stap 2 3 Stap 3 4 Stap 4 5 Stap 5

Partijen

Partij type	Huurder
Naam organisatie *	
Branche *	Maak een keuze uit de lijst

Partij type	Verhuurder
Naam organisatie *	
Branche *	Maak een keuze uit de lijst
	Partij verwijderen

Partij toevoegen	Maak een keuze uit de lijst
------------------	--

Nieuwe transactie melden

IN 5 STAPPEN KUNT U EEN TRANSACTIE MELDEN.

1 Stap 1 2 Stap 2 3 Stap 3 4 Stap 4 5 Stap 5

TRANSACTIE SAMENVATTING

Soort transactie	Huur
Soort contract	Kortlopend
Transactie datum	2023-01-01
Invoerdatum	2023-01-01
Energie label	A
Energie Prestatie Coëfficiënt	1.0
Energie Registratiedatum	2023-01-01
Metrage (vvo)	100
Waarvan kantoorruimte (vvo)	50
Gemiddelde prijs per m ²	1000
Huuropbrengst per jaar	10000
Transactie publiceren	

BESCHRIJVING

Eye-move (ten behoeve van Tiara / NVM):

Figuur 35:

14-11-2018 9:38

Transactie van een BOG object

Amsterdamseweg 0 ong Arnhem

koper / huurder

type transactie

deeltransactie

huurconditie

koopconditie

toelichting

prijs transactie

btw-tarief transactie

btw-belast (transactie)

datum ondertekening akte

datum ingang
huurvereenkomst

duur huurvereenkomst
(maanden)

Kies een optie

✓

✕

datum transport

reden vestiging

postcode herkomst

naam notaris

woonplaats notaris

telefoonnummer notaris

nvm-nummer makelaar

afmeldend kantoor

naam makelaar

oppervlakte perceel

type bog

prijs parkeerplaatsen (niet overdekt)

btw parkeerplaatsen (niet overdekt)

btw-belast (niet overdekt)

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

aantal parkeerplaatsen
(niet overdekt)

servicekosten

btw-tarief (servicekosten)

btw-belast
(servicekosten)

conditie (servicekosten)

reden intrekking

standaard bedrijfsindeling
(sbi) codes

duur contractvrije
huurperiode

indicatieopenbaar

incentives

contante waarde
incentives

aantal maanden
incentives

sale and lease

nationaliteit belegger

☒

☐

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

①

kies

✕

Nederlands

nationaliteit belegger	Nederlands
type belegger	
afgemeld bij ventu	☐
prijs parkeerplaatsen (overdekt)	
btw parkeerplaatsen (overdekt)	
btw belast (overdekt)	☐
aantal parkeerplaatsen (overdekt)	
opslaan	

Vastgoedmarkt:

Figuur 36:

11/6/2018

Transacties/aanbod inzenden

TRANSACTIESAANBOD VASTGOEDMARKT

Transacties/aanbod inzenden

Titel *

Geef uw inzending een duidelijke (unieke) titel zodat u deze in een later stadium makkelijker terug kan vinden

Locatiegegevens

Plaats *

Adres *

Postcode *

Huisnr. van *

Huisnr. tot

Bedrijfsgebied/kantorenpark

Gebouwgegevens

Gebouwnaam

Status bouw *

Duurzaamheidscertificaat

Transactiegegevens

Transactiedatum *



Ingangsdatum contract *



Type transactie *

Gebruikerstransactie

Nieuw aanbod

Beleggingstransactie

Mutatie aanbod

Duur *

Kortlopend (t/m 3 jaar)

Langlopend (vanaf 3 jaar)

Soort *

<https://transactiesaanbod.vastgoedmarkt.nl/transactie-inzenden/>

1/3

Koop

Huur

Verlenging

Onderhuur

Uitbreiding

Type 1 *

Aantal m2 *

Type 2

Aantal m2

Type 3

Aantal m2

Type 4

Aantal m2

Aantal parkeerplaatsen

Prijs 1 *

Prijsinformatie *

Per m2

Per jaar

Per maand

Koopsom

Vanaf

Niet publiceren

Prijs 2

Prijsinformatie

Per m2

Per jaar

Per maand

Koopsom

Vanaf

Niet publiceren

Betrokken partijen

Verhuurder/verkoper *

Huurder/koper *

Makelaar Verhuurder/verkoper 1 *

Makelaar Verhuurder/verkoper 2

Makelaar Verhuurder/verkoper 3

Makelaar Huurder/koper 1

Makelaar Huurder/koper 2

Opmerkingen

In dit veld kan aanvullende informatie worden ingevuld zoals makelaar vertrekkende huurder, volledig verhuurd, resterend aanbod etc.



<http://www.vakmedianet.nl>

Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: [Gebruiksvoorwaarden](http://www.vakmedianet.nl/gebruiksvoorwaarden) (<http://www.vakmedianet.nl/gebruiksvoorwaarden>) en [Privacy Statement](http://www.vakmedianet.nl/privacy) (<http://www.vakmedianet.nl/privacy>)

Bijlage 7:

Uitgewerkte interviews taxateurs

Interview **Michele Kalverla MSc MSRE MRICS RT**

Functie: **Associate Director | Register Taxateur o.z bij MVGM Vastgoedtaxaties B.V.**

Nevenfunctie(s): **Gast docent vastgoed academie**

Vraag HS:

- Maakt u bij het taxeren van kantoorobjecten, conform de NRVt regelgeving, gebruik van referenties?
Zo ja? Maakt u hierbij gebruik van transactie data bases? Zo ja, welke?

Antwoord MK:

- *Ja, wij maken gebruik van referenties, hierbij gebruiken wij de data base van de NVM (Tiara) en onze eigen data base.*

Vraag HS:

- Bestaat er een verschil tussen de NVM data base en de eigen data base?

Antwoord MK:

- *Bij de eigen data base weet je meer over de achtergrond van de transacties.*

Vraag HS

- Wanneer is een huurreferentie van kantoorruimten als bruikbaar te kwalificeren?

Antwoord MK:

- *Metrage, afgesproken huur, bij voorkeur incentives, looptijd en de achtergrond van de transactie.*

Vraag HS:

- Zijn dit zaken die u los van de dataset kunt verifiëren?

Antwoord MK:

- *Incentives en de looptijd van de huurovereenkomst niet altijd.*

Vraag HS:

- Gaat u bij twijfels over de juistheid van informatie verifiëren bij de verhurend makelaar danwel eigenaar/huurder?

Antwoord MK:

- *Soms wel. Ik doe dit alleen wanneer er sprake is van forse afwijkingen / uitschieters. Waarbij de referenties niet aansluiten bij de verwachtingen die er zijn op basis van het totaal aan referenties en het marktbeeld. Bij twijfel proberen wij altijd de informatie te verifiëren.*

Vraag HS:

- In hoeverre vormen deze afmeldingen voor u de basis om een markthuurwaarde voor een te taxeren object te bepalen?

Antwoord MK:

- *Bij het taxeren van verhuurde kantoorobjecten kijk ik altijd naar recent afgesloten huurovereenkomst(en) binnen het object en informeer ik bij de eigenaar hoe deze tot stand zijn gekomen. De markthuurwaarde wordt voor ca. 75% bepaald op basis van referentie transactie gegevens.*

Waar mogelijk proberen wij de markthuurwaarde te baseren op basis van referentie transactie gegevens. In sommige situaties zijn er geen goede vergelijkbare huurreferenties voorhanden. In dit geval wordt er gekeken naar minder passende referenties en worden deze gecorrigeerd, algemene marktgegevens, aanbod en de visie / ervaring van de taxateur.

Vraag HS:

- Wat is uw indruk bij de afmeldingen vanuit de makelaardij?

Antwoord MK:

- *Mijn beeld is dat deze niet altijd even betrouwbaar zijn. Ter vergelijking: de afmeldingen binnen de woningmarkt zijn voor zowel verhuur- als verkoop transacties veel betrouwbaarder. Hierbij is het wel relevant om aan te geven dat verkooptransacties van woningen ingeschreven worden in een openbaar register (kadaster).*

Vraag HS:

- U erkent dat er sprake is van een discrepantie tussen afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs, hoe gaat u hier taxatie technisch mee om?

Antwoord MK:

- *Vaak wordt er geïnformeerd bij een regionale makelaar naar de stand van zaken van de actuele kantorenmarkt waarbij gesproken wordt over marktomstandigheden, huurprijzen en incentives. De getaxeerde huurwaarde laat ik aansluiten bij de referenties indien ik weet dat er geen incentives zijn verstrekt. Binnen de berekening neem ik bij verhuurde kantoorobjecten vrijwel altijd een (veronderstelde) incentive op bij een toekomstig mutatie moment. Waardoor de effectieve huur lager zal uitvallen dan de huurwaarde die in de berekening wordt aangehouden. Mijn ervaring is dat de afgemelde transactieprijs over het algemeen exclusief incentives zijn weergegeven.*
Voorbeeld: Als mij bekend is dat er een vijfjarige huurovereenkomst is gesloten met een afgemelde huur van € 100,-- per vierkante meter en een huurkorting van 12 maanden (zijnde 20 %) ga ik niet uit van een effectieve huur van €80,-- per vierkante meter, maar hanteer ik bij een eerstvolgend expiratie moment binnen mijn waardering een incentive van 12 maanden.

Vraag HS:

- Er is geen correct inzicht in de totale omvang van het aantal kantoortransacties in Nederland. Een deel hiervan is afgemeld in transactie data bases, waarvan vervolgens slechts weer een deel met vermelding van een huurprijs (al dan niet correct). Vindt u dat de afgemelde huurtransacties in omvang een representatief beeld vertegenwoordigt van de kantorenmarkt?

Antwoord MK:

- *Een taxateur werkt altijd op basis van gegevens die voor hem beschikbaar zijn. Indien getwijfeld wordt aan de juistheid van de afmelding(en) of dat er vrijwel geen referenties beschikbaar zijn, dan taxeren wij met gebruikmaking van een schattingonzekerheid waarbij expliciet benoemd wordt dat er onvoldoende vergelijkbare referenties zijn en/of dat de afgemelde huurprijs als niet marktconform wordt beschouwd. Hierbij dient de taxateur wel aan te geven hoe de markthuurwaarde tot stand is gekomen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van minder passende referenties en deze referenties vervolgens te corrigeren ten opzichte van het getaxeerde.*

Vraag HS:

- Wat vindt u van de onderstaande gegevens vanuit de PropertyNL en Tiara database? Zijn de uitkomsten hiervan voor u verrassend?

PropertyNL:

<i>Totaal aantal geregistreerde huurtransacties</i>	<i>19.571</i>
<i>Totaal aantal geregistreerde huurtransacties met vermelding van huurprijs</i>	<i>11.593 (59,24%)</i>
<i>Gemiddelde oppervlakte per eenheid van transacties met vermelding huurprijs</i>	<i>723 m²</i>

Tiara:

<i>Totaal aantal geregistreerde huurtransacties</i>	<i>30.535</i>
<i>Totaal aantal geregistreerde huurtransacties met vermelding van huurprijs</i>	<i>25.647 (83,99%)</i>
<i>Gemiddelde oppervlakte per eenheid van transacties met vermelding huurprijs</i>	<i>299 m²</i>

Antwoord MK:

- *Mij is bekend dat met name kleinere en middelgrootte makelaarskantoren werken met de data van de NVM (Tiara) en dat de grotere makelaarskantoren die veelal betrokken zijn bij grote(re) kantoortransacties gebruik maken van PropertyNL. Hierdoor is o.a het verschil in gemiddelde transactie omvang van de data bases te verklaren. Daarnaast hanteert PropertyNL een hogere ondergrens voor afmeldingen.*

Vraag HS:

- Grootschalige kantoortransacties zijn over het algemeen wel opgenomen in de datasets, alleen veelal zonder vermelding van huurprijzen, hoe vindt u dat een taxateur grotzakelijk vastgoed hiermee om dient te gaan?

Antwoord MK:

- *Bij grootschalige kantoortaxaties kun je eenvoudiger refereren naar andere steden en en zul je met name ook met de lokale makelaar in contact moeten treden.*

Vraag HS:

- Hoe groot veronderstelt u dat discrepantie is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs?

Antwoord MK:

- *Ca. 25 % afwijking (iets meer dan een jaar incentive).*

Vraag HS

- Heeft het mogelijke verschil tussen de afgemelde transactie huurprijs en de effectieve huurprijs invloed op de getaxeerde marktwaarde van kantoorobjecten?

Antwoord MK:

- *Uiteindelijk zul je dat moeten verwerken in de gehanteerde incentives, dus dat je wel uitgaat van de afgemelde huurprijs en daarnaast corrigeert voor incentives.*

Vraag HS:

- Gebeurt dat in de praktijk ook?

Antwoord MK:

- *Vanaf ca. 600/700 m² kantoortransacties zie je dat afmeldingen over het algemeen plaatsvinden met verwerking van de incentives.*

Vraag HS:

- Bij het ontbreken van referenties zoekt u contact met makelaars, zoals u eerder aangaf is deze input essentieel ter onderbouwing van de taxatie. Wat is uw inschatting van de mogelijke gevolgen bij een verdere geautomatiseerde uitvoering van taxaties op basis van beschikbare datasets (derhalve zonder input van betrokken makelaar(s)?

Antwoord MK:

- *Ik denk dat met name banken een belangrijke rol gaan spelen doordat zij een data base opbouwen (op basis van beschikbare huurprijzen, oppervlakten, incentives e.d.). Tegelijkertijd heb ik de verwachting dat met name de grote taxatie kantoren op basis van uitgevoerde taxaties een data base opbouwen waardoor op een goed onderbouwde wijze de huurwaarde vastgesteld kan worden. In ieder geval beter dan kleinschalige, lokale taxatie kantoren, afhankelijk van het type vastgoed.*

Vraag HS:

- Hoe kijkt u naar volledig geautomatiseerde data verwerkende taxatie bureaus?

Antwoord MK:

- *Ik denk dat de grote taxatie kantoren en de banken dit wel zouden kunnen op basis van de beschikbare, uitgebreide, data bases. Op korte termijn zal er gewerkt gaan worden met SBR (SBR is de nationale standaard voor de digitale uitwisseling van alle bedrijfsmatige rapportages), waarin de huurovereenkomsten zijn verwerkt met vermelding van oppervlakten, looptijden, incentives, parkeerplaatsen e.d.. Deze ontwikkeling zal alleen maar verder toenemen. En daarbij krijg je volledig beeld van de effectieve huur.*

Vraag HS:

- Vanuit deze redenering zou geautomatiseerd beschikt kunnen gaan worden over de juiste transactiegegevens (oppervlakte, incentives, looptijd e.d.). Waarin zit dan de meerwaarde van de taxateur?

Antwoord MK:

- *De meerwaarde van de taxateur wordt uiteindelijk bepaald door, meer dan nu, een toekomstvisie weer te geven in combinatie met een kwalitatieve beoordeling van het object. Het kwantitatieve gedeelte zal steeds kleiner worden voor een taxateur daar dit geautomatiseerd plaats kan vinden.*

Vraag HS:

- Wat zou de reden kunnen zijn dat makelaars niet op een correcte wijze afmelden?

Antwoord MK:

- *Met name door concurrentie in de regio, waarbij je de concurrent niet wijzer wil maken dan dat hij is. Ofwel het beschermen van de eigen data.*

Vraag HS:

- Wat zou u vinden van een openbaar huurregister? Vergelijkbaar met het kadaster om het vertrouwen en de betrouwbaarheid van taxaties te verbeteren?

Antwoord MK:

- *Als je huurtransacties openbaar registreert dan kan dit gevolgen hebben voor betrokken partijen (waaronder het benaderen van huurders door derden richting expiratedatum e.d.). Daarnaast is het niet altijd wenselijk voor partijen dat financiële gegevens vanuit het huurcontract voor derden beschikbaar is. Het risico op datalekken is aanwezig waardoor partijen hier niet positief naar kijken.*

Vraag HS:

- Op welke wijze zou de kwaliteit van taxaties verbeterd kunnen worden?

Antwoord MK:

- *Door met name de kwalitatieve kant van het taxatie vak verder te ontwikkelen. De kwantitatieve kant zal de komende jaren alleen nog maar verder worden uitgebreid door verdere ontwikkelingen op het gebied van automatisering.*

HS = Hans Stroet

MK = Michele Kalverla

Interview Ing. Bart Huijts MBA MRE MRICS RT
Functie: Directeur-eigenaar Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors
Nevenfunctie(s): o.a. lid van het tuchtcollege Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kerndocent Real Estate Valuation bij de ASRE, trainer taxatiemethodieken bij Flux, docent Taxatieleer Academie voor Vastgoed, Reed Business, Taxatiemanagementinstituut.

Vraag HS:

- Maakt u bij het taxeren van kantoorobjecten, conform de NRVt regelgeving, gebruik van referenties?
Zo ja? Maakt u hierbij gebruik van transactie data bases? Zo ja, welke?

Antwoord BH:

- *Ja, wij maken gebruik van referenties bij de uitwerking van taxatieopdrachten. Wij gebruiken: Tiara (NVM), Vastgoeddata (incl. Strabo). Binnen deze datasets worden incentives niet expliciet weergegeven.*

Vraag HS:

- Wanneer is een huurreferentie van kantoorruimten als bruikbaar te kwalificeren?

Antwoord BH:

- *De referentie moet volledig zuiver zijn, dat wil zeggen: huurprijs per m² VVO, een NEN 2580 onderlegger, informatie over looptijd en inzage in de overeengekomen incentives. Daarbij moet opgemerkt worden dat niemand binnen de markt nagedacht heeft over de wijze waarop de effectieve huur berekend dient te worden (hoe maak je deze contant?).*

Vraag HS:

- Stel: Er is een referentie beschikbaar met een aanvangshuur van €100 per m², huurvrije periode bij aanvang en een huurkorting in jaar 4. Gaat u hierbij (of bij vergelijkbare referenties) de effectieve huur berekenen?

Antwoord BH:

- *Nee, zelden. Het komt überhaupt weinig voor dat je over deze informatie kunt beschikken. In de objectivering zou je hier wel rekening mee moeten houden als je hier de beschikking over zou hebben. Als er een discount wordt gegeven zou hiermee wel rekening gehouden moeten worden. Ikzelf ken geen casus waarbij ik de effectieve huur volledig heb doorgerekend.*

Vraag HS:

- Neemt u bij referenties van kantoorruimten contact op met de afmeldende makelaar?

Antwoord BH:

- *Ja, ik schat in dat wij dat bij 30% van de taxaties van kantoorruimten doen. Dit doet de junior taxateur. Hierbij wordt overwegend positief gereageerd door de makelaar. Hierbij krijgen wij een mondelinge toelichting op de huurtransactie. Wij krijgen geen inzage in de onderliggende huurovereenkomst. Hier ligt mogelijk een taak voor de data verzamelaar om dit te ontsluiten. Op zich jammer, maar het past in de wereld waarin wij zitten. Dus een subjectieve gissing naar de vermoedelijke prijs in de markt door een professional. Als alles heel erg duidelijk zou zijn, heeft men geen taxateurs nodig.*

-

Vraag HS:

- Heeft u een beeld van de wijze waarop andere taxateurs / taxatiebureaus hiermee omgaan?

Antwoord BH:

- *Ik hoor daar zelden over. Wij hanteren het beleid dat als er onduidelijkheid bestaat bij een referentie (bijv. ten opzichte van het marktbeeld) dan nemen wij hierover contact op met de verhurend makelaar. Je bent als taxateur verplicht om "te prikken" in de markt om te verifiëren hoe deze in elkaar zit.*

Vraag HS:

- In hoeverre heeft de tariefstelling volgens u invloed op het rechercheren van referenties door taxateurs (bijv. contact opnemen met de verhurend makelaar)? Zijn veel kantoren niet uitsluitend gericht aan het voldoen aan de eisen vanuit het NRVt (minimaal 3 referenties) waarbij de referenties met een toelichting passend worden gemaakt voor de gehanteerde markthuurwaarde.

Antwoord BH:

- *1) Er zijn nog kantoren die niets met NRVt hebben en zelfs de regels niet hebben doorgenomen.
2) Zeker in de financieringswereld doen banken aanbestedingen op basis van tarief en is het peanuts en monkeys verhaal aan de orde. De vraag hierbij is: hoe scherp kun je offren en wat kun je dan leveren?
Dus het gedrag van opdrachtgever vraagt om dit soort behaviour. Uiteindelijk geldt voor iedere taxateur dat de vraag gesteld moet worden waar de systeemgrens van onderzoek eindigt. Hierbij geeft ons kantoor ook, binnen de rapportage, expliciet aan waar de grenzen van onderzoek liggen. Dit is ook een NRVt eis. Het is jammer dat niet alle taxateurs eenzelfde diepgaande wijze van onderzoek hanteren. Het is niet goed voor mijn praktijk dat de praktijk zo werkt. Ik zou dat graag anders zien. De tariefstelling en uitvraag hebben uitwerking op data mining en grondigheid van onderzoek.
Wij zitten in een economisch bestel en dit houdt in dat je bij een lage tariefstelling geen hoogwaardige kwaliteit mag verwachten, je kunt immers voor het geld van een Trabant geen Mercedes kwaliteit verwachten.
Binnen Business Valuation ligt de honorering 3 a 4 keer hoger voor hetzelfde object. Hieruit kun je concluderen dat de markt niet bereid is te betalen voor hetgeen wij nodig zouden hebben om een hoogwaardiger product te kunnen leveren.
Het is jammer dat marktpartijen niet kunnen zeggen: wat is de best practise en hoe kunnen wij een verbeterslag bewerkstelligen naar een voor de markt acceptabel tarief. Als wij daar niet in*

slagen dan is blockchain ook zo klaar. Er bestaat derhalve een noodzaak om toegevoegde waarde te kunnen blijven leveren door middel van data mining en analyses. Als dit niet op een goede wijze wordt opgepakt zullen taxateurs wellicht voor een groot deel overbodig gaan worden.

De financieringsmarkt heeft een taxatie nodig ter securisatie van een lening. Die securisatie heeft een getal nodig en geen rapport. Het rapport is nodig om aan te geven hoe je van A naar B bent gegaan zodat derden kunnen toetsen. Zou een computer niet in staat zijn om eenzelfde getal te produceren? Ik verwacht dat dit binnenkort mogelijk zal zijn.

Vraag HS:

- Binnen mijn onderzoek kom ik op een dataset van ca. 200 referenties (ca. 2.500 huurovereenkomsten onderzocht) met een discrepantie van ca. 20% tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs. De grote huurtransacties zijn hierbij overigens zeer beperkt beschikbaar. Als je slag maakt naar geautomatiseerde gegevens verwerking kun je je afvragen wat hiervan de gevolgen zijn, hoe kijkt u hier tegenaan?

Antwoord BH:

- *Dit slaat ontzettend door. Waarbij je onder aan de streep een forse afwijking kan krijgen. Je zou eigenlijk moeten kijken hoe dit bij de WOZ is geregeld. Zij hebben krachtens wet de mogelijkheid om huurovereenkomsten op te vragen. Daar ligt een data base met een wettelijke grondslag. Het gaat er hierbij om erover na te denken wie de rechten zou moeten krijgen om hiertoe inzage te krijgen. Ik zou er voorstander van zijn om taxateurs hierin toegang te verstrekken, na bijvoorbeeld het ondertekenen van een geheimhoudingsverklaring. De data zou hierbij overigens gecodeerd weergegeven kunnen worden (bijv. geanonimiseerd presenteren obv ligging, bouwjaar, oppervlakte, parkeervoorziening, afwerkingsniveau). Vervolgens zou je op basis hiervan de marktwaarde kunnen bepalen.
Hierbij kun je op basis van een standaard verdeling en variantie een geobjectiverd breed perspectief presenteren, dit zal beter zijn voor de securisatie waar het feitelijk over gaat. De data base van de WOZ zou het data hiaat voor taxateurs kunnen beperken. Dit zou een werkbaar systeem kunnen zijn.
Ik denk dat de AFM met name een wettelijk kader zal gaan scheppen waarbij de kwaliteit van de securisatie verbeterd moet worden.*

Vraag HS:

- Stel dat een dergelijke dataset beschikbaar komt voor taxateurs, waarin is dan hun meerwaarde gelegen?

Antwoord BH:

- *Bij de WOZ zie je vaak genoeg dat het misgaat waar het gaat over uitgangspunten. Het blijven toetsen van formules en dergelijke zal werk blijven voor de taxateur. Ook binnen juridische geschillen zal een deskundige (taxateur) een beoordeling dienen te geven en zul je de taxateur nodig hebben. De taxateur zal echter op een hoger niveau moeten gaan acteren om een meerwaarde te kunnen blijven houden. Je ziet dat het vak van taxateur met name op HBO niveau is blijven hangen. Middels een geautomatiseerd model kunnen parameters / variabelen worden ingevoerd waarna er een marktwaarde uitrolt. Bij academisch taxeren wordt gewerkt met een gevoeligheidsanalyse en wordt een toelichting gegeven ten aanzien van de onzekerheid van de taxatie. Daarnaast is een taxatie voorzien van een risico inschatting en een kwalitatieve analyse van het object en wordt gebruik gemaakt van een regressie analyse. Deze extra diepgang wordt niet betaald en dus blijven we werken vanuit een rekenmodel waarbij de standaard nog steeds grofweg 10x de huur is.*

De kwaliteit van taxaties kan volgens mij ook vergroot worden als een taxateur minimaal 10 jaar ervaring binnen de makelaardij zou hebben gehad om gevoel te krijgen bij de wijze waarop een prijs tot stand komt. Het is van groot belang dat een taxateur de flexibele ruimte bij de prijsvorming kan inschatten. Er bestaat handelingsruimte die een professional heeft binnen het door wet en recht gegeven kader (discretionaire ruimte). Als je deze weet te benoemen bereik je een academische diepgang.

Kwaliteit van taxaties kan verbeterd worden door betere datasets, uniforme werkwijze in methodologie, verder uitgewerkte methodologieën voor redelijk specifiek vastgoed (waaronder c-locatie winkelvastgoed, exploitatie gebonden vastgoed, horeca vastgoed) waardoor taxateurs eenduidiger gaan werken.

Vraag HS:

- *Er is geen correct inzicht in de totale omvang van het aantal kantoortransacties in Nederland. Een deel hiervan is afgemeld in transactie data bases, waarvan vervolgens slechts weer een deel met vermelding van een huurprijs (al dan niet correct). Vindt u dat de afgemelde huurtransacties in omvang een representatief beeld vertegenwoordigt van de kantorenmarkt?*

Antwoord BH:

- *Kun je met 3 referenties en perfecte data spreken van een goede onderbouwing? De vraag is of zes individuen (2 contractpartijen per referenties) voldoende steekhoudend zijn om jouw taxatie op te baseren in perspectief tot de betreffende kantorenmarkt? Bij een statistische onderbouwing gaat dit mis. Het aantal van drie referenties is voortgekomen vanuit het verleden. Om voldoende referent te kunnen zijn zou je een groter aantal moeten hebben. De kwaliteit van referentie huurtransacties is onvoldoende, ik zou graag een verbetering hierin zien. Maar we moeten het hier mee doen. Volgens mij doen wij dat als professionals het beste in de markt (tot nog toe). Wij hebben toegevoegde waarde en doen het met de ter beschikking staande informatie.*

Vraag HS:

- Heeft het mogelijke verschil tussen de afgemelde transactie huurprijs en de effectieve huurprijs invloed op de getaxeerde marktwaarde van kantoorobjecten?

Antwoord BH:

- *Ja, dat is zo.
De omvang hiervan moet door de taxateur individueel worden bepaald en valt onder de discretionaire bevoegdheid van de taxateur. Het is niet zo dat een verschil van ca. 20% verschil tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs een marktwaarde daling van ca. 20 % tot gevolg heeft. De taxateur ziet meer dan die drie transacties en gaat zijn eigen afweging maken. Het staat buiten kijf dat het van invloed is op de taxatie zekerheid cq. taxatie onzekerheid. De taxateur zou moeten aangeven dat hij niet zeker weet of de gehanteerde data, ondanks controle hiervan, correct is. De referentie onzuiverheid is een parameter waar rekening mee gehouden moet worden. Zolang een computer subjectieve en emotionele elementen niet kan nabootsen en in een formule kan stoppen blijft een taxateur noodzakelijk.*

Vraag HS:

- Welke afwijking bij een afmelding wordt door u als acceptabel ervaren?

Antwoord BH:

- *Geen enkele. Je mag niet liegen, derhalve bestaat er geen ruimte om een individueel belang te dienen. De taxateur moet uit kunnen gaan van correcte, zuivere, afmeldingen om zijn rol zo goed mogelijk te vervullen.*

Vraag HS:

- In hoeverre zijn de huurreferenties van kantoorruimten betrouwbaar om tot een onderbouwing van een taxatie te komen?

Antwoord BH:

- *We doen het ermee, en dat feit impliceert dat het in ieder geval redelijk is. Anders zouden wij ons niet werk niet moeten/kunnen doen. Als je veel hetzelfde type vastgoed binnen een regio taxeert kun je met de kwaliteit van de huurreferenties voldoende uit de voeten. Het is dus afhankelijk vanuit de context waarin je opereert.*

Vraag HS:

- Merk je in de praktijk dat taxateurs nogal eens gebruik maken van de methode “doelzoeken”, waarbij referenties worden weergegeven om een vooraf veronderstelde huurwaarde te legitimeren?

-

Antwoord BH:

- *Ja, maar dat heeft te maken met mijn werkzaamheden als mediator. Ik heb binnen een onteigeningsdossier meegemaakt dat door twee taxateurs van een (groot) taxatiebureau twee verschillende waarderingen waren afgegeven op hetzelfde briefpapier en met dezelfde beschikbaarheid van referentie data. Het gaat derhalve om de interpretatie hiervan en de onafhankelijkheid van de taxateur.*

HS = Hans Stroet

BH = Bart Huijts

Interview Drs. Jef Folkers RT RM MRICS
Functie: Directeur-eigenaar van Property Value Consultants
Nevenfunctie(s): o.a. lid taxatie commissie RICS, lid audit commissie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Vraag HS:

- Maakt u bij het taxeren van kantoorobjecten, conform de NRVT regelgeving, gebruik van referenties?
Zo ja? Maakt u hierbij gebruik van transactie data bases? Zo ja, welke?

Antwoord JF:

- *Ja, wij maken gebruik van referenties bij de uitwerking van taxatieopdrachten. Wij gebruiken: Tiara (NVM), Real Capital Analytics (RCA), makelaars, eigen database inzake tankstations en diversen. Binnen deze datasets worden incentives slechts zeer beperkt, incidenteel, weergegeven.*

Vraag HS:

- Wanneer is een huurreferentie van kantoorruimten als bruikbaar te kwalificeren?

Antwoord JF:

- *Een referentie is als bruikbaar te beoordelen indien deze marktconform zijn afgemeld danwel de randvoorwaarden bekend worden gemaakt.*

Vraag HS:

- In hoeverre vormen deze afmeldingen voor u de basis om een markthuurwaarde voor een taxatie object te bepalen?

Antwoord JF:

- *Deels van invloed.*

Vraag HS:

- Neemt u bij referenties van kantoorruimten contact op met de afmeldende makelaar?

Antwoord JF:

- *Dat gebeurt vrijwel niet. Heel soms, indien wij gerede twijfel hebben over de afgemelde referentie (s), nemen wij contact op met de betrokken makelaar.*

Vraag HS:

- Heeft u een beeld van de wijze waarop andere taxateurs / taxatiebureaus hiermee omgaan?

Antwoord JF:

- *Ja, voor zover ik kan inschatten gebeurt dat op dezelfde wijze. Bij grootschalige kantoorobjecten gebeurt dit vaker.*

Vraag HS:

- In hoeverre zijn de huurreferenties van kantoorruimten betrouwbaar om tot een onderbouwing van een taxatie te komen?

Antwoord JF:

- *De referenties zijn (groten) deels betrouwbaar om tot een onderbouwing te komen.*

Vraag HS:

- Heeft het mogelijke verschil tussen de afgemelde transactieprijs en de effectieve huurprijs invloed op de getaxeerde marktwaarde van kantoorobjecten?

Antwoord JF:

- *Ja, indien de taxateur uitgaat van onjuiste input gegevens (referenties) heeft dit gevolgen voor de output (getaxeerde marktwaarde).*

Vraag HS:

- Er is geen correct inzicht in de totale omvang van het aantal kantoortransacties in Nederland. Een deel hiervan is afgemeld in transactie data bases, waarvan vervolgens slechts weer een deel met vermelding van een huurprijs (al dan niet correct). Vindt u dat de afgemelde huurtransacties in omvang een representatief beeld vertegenwoordigt van de kantorenmarkt?

Antwoord JF:

- *Nee, ten opzichte van de totale kantorenmarkt waarbinnen huurtransacties plaatsvinden wordt een deel door tussenkomst van makelaars afgesloten. Hierdoor wordt niet de volledige kantorenmarkt qua transacties inzichtelijk. Daarnaast worden lang niet alle transacties waar makelaars wel bij betrokken zijn op een juiste (volledige) wijze afgemeld. Derhalve is hetgeen aan transacties wordt afgemeld niet voldoende representatief.*

Vraag HS:

- Vind u dat de gestelde minimum eisen vanuit het NRVt hierbij voldoende basis vormt?

Antwoord JF:

- *Ja. Ik ben van mening dat de vakinhoudelijke eisen die door de NRVt worden gesteld een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van taxaties. Echter er wordt tegelijkertijd geen consequent doorlopend toezicht gehouden waardoor de NRVt reglementen (o.a. omgang met referenties voor wat betreft aantallen en kwaliteit) veelal onvoldoende worden nageleefd.*

Vraag HS:

- Hoe groot veronderstelt u dat de gemiddelde discrepantie is tussen de afgemelde huurprijs en de effectieve huurprijs?

Antwoord JF:

- 5 % - 20 %

Vraag HS:

- Hanteert u een afwijking van de afgemelde huurprijs om deze te gebruiken bij de onderbouwing van de gehanteerde huurwaarde?

Antwoord JF:

- *Ja.*

Vraag HS:

- Wanneer is een afmelding van een kantoortransactie in uw ogen juist?

Antwoord JF:

- *Indien op een transparante wijze de transactie inzichtelijk wordt gemaakt. Derhalve een bruto huurprijs om vervolgens middels het inzichtelijk maken van de omvang van de incentive(s) te komen tot de effectieve huur.*

Vraag HS:

- Wat is uw inschatting van de mogelijke gevolgen bij een verdere geautomatiseerde uitvoering van taxaties indien er een substantiële discrepantie blijkt te bestaan tussen de afgemelde huur en de effectieve huur?

Antwoord JF:

- *Indien er niet kritisch door een taxateur wordt meegekeken bij de uitkomsten van een automatisch gegenereerd rekenmodel op basis van afgemelde huurtransacties zal er een afwijking van de werkelijke marktwaarde ontstaan. Onder veel taxateurs leeft de inschatting dat de afgemelde transactie prijzen niet overeenkomstig zijn met de effectieve huren. Als er derhalve bij een geautomatiseerde methodiek derhalve geen correctie / check wordt uitgevoerd naar de in- en output zal een marktwaarde worden gepresenteerd die niet juist zal blijken te zijn.*

Vraag HS:

- Welke afwijking bij een afmelding wordt door u als acceptabel ervaren?

Antwoord JF:

- *In principe mag geen enkele afwijking als acceptabel worden beschouwd, echter een afwijking < ca. 5% zal al een substantiële kwaliteitsverbetering tot stand brengen ten opzichte van de, door mij ingeschatte, huidige afwijkingsomvang.*

Vraag HS:

- Wat zou de reden kunnen zijn dat makelaars niet op een correcte wijze afmelden?

Antwoord JF:

- *Dat kan diverse oorzaken hebben, waarbij de meest voor de hand liggende redenen zijn: geen opbrengst, geen tijd, attitude, geen belang bij vergroting transparantie.*

Vraag HS:

- Wat vind u van de kwaliteit / transparantie van de transacties van verhuurde kantoorruimten?

Antwoord JF:

- *In zijn algemeenheid beoordeel ik deze als matig tot slecht. Dit komt doordat veelal incentives niet worden vermeld en dat, los van incentives, een transactieprijs wordt genoemd die substantieel afwijkt van de werkelijke huurprijs. En bij afgemelde kantoortransacties met een forse omvang, vanaf ca. 2.500 m², worden veelal sowieso geen huurprijzen vermeld.*

Vraag HS:

- Wat zou u vinden van een (openbaar) huurregister ? vergelijkbaar met het kadaster om het vertrouwen en de betrouwbaarheid van taxaties te verbeteren.

Antwoord JF:

- *Op zich zou dit een ontwikkeling zijn die voor de kwaliteit van taxaties en transparantie van de vastgoedmarkt heel positief zou zijn.
De keerzijde is dat er grote, commerciële, belangen spelen bij de openbaarheid van huurgegevens hetgeen een negatief neveneffect zou kunnen hebben indien de taxateur die beschikt over deze data niet vertrouwelijk met deze data zou omgaan. Tegelijkertijd zou een toename van de transparantie invloed hebben op het bestaansrecht van de taxateur.
Derhalve heeft het inrichten van een al dan niet openbaar huurregister positieve en negatieve aspecten.*

Vraag HS:

- Wat zou de inrichting van een dergelijk register voor invloed kunnen hebben voor het toekomstige van een taxateur commercieel vastgoed?

Antwoord JF:

- *Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat er minder werk is voor de taxateur commercieel vastgoed.*

Vraag HS:

- Zou hierin een reden kunnen liggen dat er vanuit de zijde van de taxateurs geen lobby hiervoor wordt gestart?

Antwoord JF:

- *Ik ben van mening dat hierin zeker een reden is gelegen dat taxateurs zich niet pro actief inzetten om te komen tot initiatieven waarbij de transparantie van huurgegevens zal toenemen. Overigens ben ik van mening dat de kwaliteit van de taxaties in de achterliggende ca. 10 jaar fors is toegenomen, waarbij je ook kunt constateren dat de specialisaties binnen het taxatie vak fors zijn toegenomen (zorg, woningen, logistiek, exploitatie gebonden etc.). Tegelijkertijd zie je heel duidelijk een tweedeling bij de taxateurs. Enerzijds heb je kwalitatief goede taxateurs die zich volledig bezig houden met het taxatie vak en anderzijds de met name lokale/regionale taxateurs die taxaties uitvoeren naast hun hoofd werkzaamheden, veelal makelaardij en de landelijke partijen die deels een matig onderbouwd bulkproduct leveren. Binnen de laatste groep is veelal waarneembaar dat de minimum gestelde eisen vanuit het NRVt niet altijd correct worden nageleefd en dat taxaties niet eenduidig worden uitgevoerd. Tenslotte ben ik van mening dat de rol van de taxateur naar de toekomst toe substantieel zal gaan veranderen, waarbij veel meer data driven getaxeerd zal gaan worden. Hierbij zal de meerwaarde van de taxateur met name gelegen zijn in het interpreteren / verklaren van de beschikbare data.*

HS = Hans Stroet

JF = Jef Folkers

Bijlage 8:
Uitgewerkte interviews makelaars

In hoofdlijnen zijn de onderstaande vragen voorgelegd. Direct onder de vraag zijn de antwoorden, geclusterd, uitgewerkt:

- Meld u alle huurtransacties van kantoorruimten af?

Nee, een beperkt deel van de afgesloten huurovereenkomsten worden op nadrukkelijk verzoek van direct belanghebbenden (veelal huurder danwel verhuurder) niet afgemeld danwel afgemeld waarbij nadrukkelijk wordt gegeven dat de huurtransactie niet mag worden gepubliceerd. In enkele situaties kan het noodzakelijk zijn om geheimhouding te betrachten (bijv. indien een vastgoedeigenaar meerdere vergelijkbare ruimten verhuurd).

- Meld u alle huurtransacties van kantoorruimten volledig en correct af? En zo nee, waarom niet?

Nee, niet in alle situaties melden wij de transactie volledig en correct af. De oorzaak hiervan is met name gelegen in het feit dat het voor een verhuurder (veelal de opdrachtgever) niet wenselijk is dat effectieve huurprijzen transparant worden gepubliceerd omdat dit gevolgen kan hebben voor andere huurders van vergelijkbare ruimten en voor de huurprijzen van toekomstige leegstaande ruimten. Daarnaast werd aangegeven dat makelaars van mening zijn dat indien er een substantieel verschil is tussen de vraagprijs en de effectieve huurprijs dit mogelijk een negatieve rol speelt bij de beeldvorming van het betreffende kantoor. Tevens is het bij enkele transacties wenselijk om niet correct af te melden om andere marktpartijen juiste informatie te onthouden zodat de bij de transactie betrokken makelaar hierin een kennis- en concurrentie voorsprong heeft (commerciële afweging). Tenslotte geven enkele makelaars aan dat mogelijk (een deel van) het werk komt te vervallen als de afmeldingen juist worden gedaan en zij door de komst van machine learning (algoritmen) deels overbodig worden.

- Bent u ermee bekend op welke wijze de effectieve huurprijs berekend dient te worden?

Hierop werd wisselend geantwoord. Overwegend werd aangegeven dat de verstrekte incentives (huurvrije periode, ingroei huur, afbouw pakket e.d.) binnen de initiële huurtermijn gecorrigeerd dient te worden.

- Wat is voor u de reden om een huurtransactie af te melden?

Voor de benaderde makelaars is de relevantie van het afmelden van een transactie met name gelegen in het feit om aan de vastgoedmarkt zichtbaar te maken dat zij actief zijn en bestaansrecht hebben als makelaar binnen een bepaalde wijk, plaats of regio.

- Bent u van mening dat een makelaar ten alle tijden een huurtransactie op een correct wijze dient af te melden?

Aangegeven wordt dat dit wenselijk is doordat hierdoor de transparantie binnen het vastgoed toeneemt en daardoor op een betere wijze kan worden geadviseerd- en getaxeerd. Tegelijkertijd wordt het als niet realistisch beschouwd om te veronderstellen dat makelaars correct zullen gaan afmelden omdat hier geen direct belang is voor de makelaar. Het belang ligt bij derden die in veelvoorkomende gevallen een vergelijkbare dienstverlening heeft (consultancy/taxaties) als het kantoor van de bij de transactie betrokken makelaar.

- Wat zou u vinden van de oprichting van een register waarin alle huurovereenkomsten worden geregistreerd teneinde de transparantie binnen de vastgoedmarkt te verbeteren?

Overwegend wordt hier afwijzend op gereageerd omdat men bang is dat hierdoor een deel van de werkzaamheden van de makelaar als adviseur zullen afnemen. Door als enige over transactie specifieke kennis te beschikken kan een makelaar zich onderscheiden ten opzichte van concullega's. Bij een verdere toename van transparantie is men in zijn algemeenheid bang dat dit ten koste zal gaan van de inkomsten.

- Bent u zich ervan bewust dat derden (taxateurs) hierdoor mogelijk uitgaan van onjuiste informatie om een huurwaarde te kunnen bepalen in een taxatie?

Hier is men zich deels bewust van. De impact van onjuiste afmeldingen wordt door enkelen gebagatelliseerd. Tegelijkertijd geven enkele makelaars aan dat taxateurs ook navraag bij de makelaar kunnen doen naar een bepaalde transactie.

“Onze kennis kan alleen maar beperkt zijn, terwijl onze onwetendheid noodzakelijkerwijs oneindig is.”

Karl Popper
Oostenrijks-Brits filosoof
1902 - 1994
