

Bijlagen

Bijlage A

Overzicht betrokken deskundigen

Werkzaam bij:	Naam:	Functie:
Hanzevast	Dhr. mr. J.H.G. Smit	Directeur Beleggingen
	Dhr. drs. M.C. Kuipers	Senior Beleggingsadviseur Vastgoed
	Dhr. M. Veen	Adviseur Commercieel Vastgoed
	Dhr. drs. T. Offringa	Beleggingsadviseur
MPC Münchmeyer Petersen Capital	Dhr. E. van Gameren	Financieel Directeur
	Dhr. Ir. J.H. Hoekstra	Commercieel Directeur
Boer Hartog Hooft	Dhr. G.G.M. Ten Have	Directeur Consultancy
DTZ Zadelhoff	Dhr. drs. E.F. Halter	Taxaties
CB Richard Ellis	Dhr. drs. R.L. Bak	Senior researcher
Raad v. Onroerende Zaken	Dhr. drs. B. Teungen. *	Vastgoedbeleggingsanalist

* In opdracht van dhr. drs. A.C. Hordijk (Algemeen Directeur ROZ)

Hoofdcategorie 3 **Gebouw in het algemeen**

- Verticale zone-indeling (hoogte verdiepingen)
- Mogelijkheid horizontale indeling + afmeting hiervan
- Aanwezige ruimte bepaald door obstakels
- Uitwisselbaarheid deuren etc. in pand
- Mogelijkheid installatievoorzieningsindeling
- Positie entree en kern (trap en/of lift)
- Opzet draagstructuur
- Nuttig draagvermogen vloeren (kN/m²)
- Mogelijkheid verdeling oppervlak in losse units
- Voorzieningen per unit
- Toetreding daglicht in gebouw
- Herkenbaarheid
- Bedieningsgemak toegangsdeuren
- Voorzieningen tegen tocht
- Toegankelijkheid minder validen
- Ruimtelijkheid entreehal
- Manier van ontvangst bezoekers
- Aanwezige voorzieningen entreehal
- Loopverbinding parkeren en hoofdtoegang
- Oriëntatie binnen gebouw (labyrintfactor)
- Intervaltijd liften bij topdrukte
- Capaciteit hoofdtrappen
- Loopcomfort trappen (verhouding op- en aantrede)
- Bereikbaarheid secundaire (nood)trappen
- Loopcomfort secundaire (nood)trappen
- Overruimte bij trap/lift
- Maximale loopafstand tot hoofdtrap/lift
- Bereikbaarheid ingang voor goederen
- Voorzieningen goederenuitwisseling
- Voorzieningen verticale goederenverplaatsing
- Voorzieningen t.b.v. naamsaanduiding op gebouw
- Positie centrale netwerkruimte in gebouw
- Vrije hoogte van netwerkruimte
- Nuttig draagvermogen vloer netwerkruimte (kN/m²)
- Positie communicatie- verdeelruimten in gebouw
- Aanwezigheid goteninfrastructuur
- Verplaatsbaarheid werkplekaansluitingen
- Aantal werkplekaansluitingen
- Soort netwerkbekabeling
- Toepassingsmogelijkheden bekabeling
- Voorzieningenniveau schoonmaakonderhoud gevel
- Bereikbaarheid gevel met schoonmaakvoorzieningen
- Voorzieningenniveau intern schoonmaakonderhoud
- Mogelijkheid voor gescheiden afvalopslag
- Ruimte en wijze van vuilafvoer
- Thermische isolatie-index
- Energietoepassing (alternatief of niet)
- Voorzieningenniveau toegang parkeren
- Voorzieningenniveau gebouwen
- Voorzieningenniveau tegen inbraak
- Voorzieningenniveau brand
- Voorzieningenniveau bliksemoverlast

Bijlage C

Overzicht vragen interview

Doelstelling onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is te komen tot een methode voor de waardering van kantoorpanden die efficiënt toe te passen is en minder tijd, geld en manuren vergt dan de tot nu toe gebruikte werkwijzen. Het gaat er in het onderzoek om tot een methode te komen voor de waardering van kantoorpanden welke geplaatst gaan worden in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Hierbij is het de bedoeling een lijst van criteria op te stellen die een kwantitatieve invulling dienen te krijgen om vervolgens de waarde van een kantoorpand op een objectieve manier te hebben bepaald. Het gaat er derhalve om een lijst van criteria op te stellen die volledig is voor de bepaling van de waarde van een kantoorpand, maar daarentegen niet te lang en daarmee kostbaar en tijdrovend is. Het is daarom noodzakelijk een selectie te maken van belangrijke criteria. Om deze lijst zo objectief mogelijk samen te stellen worden interviews afgenomen bij een aantal deskundigen op het gebied onroerend goedwaardering. De basis van deze lijst ligt in de 134 aspecten waaraan een pand door middel van de zogenaamde Real Estate Norm wordt gewaardeerd. Onderstaand vindt u een overzicht van de vragen. De antwoorden kunt u eenvoudig digitaal invullen in het eveneens aan de e-mail bijgevoegde antwoordformulier. Ik wil u verzoeken het door u ingevulde antwoordformulier naar mij terug te mailen.

Hartelijk dank voor uw deskundige medewerking.

Vragen

1. Bent u bekend met de zogenaamde Real Estate Norm voor de waardering van kantoorpanden?
 2. Wordt binnen uw organisatie de zogenaamde Real Estate Norm gebruikt voor de waardering van panden?
 3. Wordt bij de waardering van een kantoorpand de methode van de Real Estate Norm door uw bureau strikt gevolgd of kan de methodiek meer als leidraad voor de waardering van panden worden gezien? Wat is uw persoonlijke mening daarover?
 4. De Real Estate Norm is opgedeeld in vijf hoofdcategorieën. Stel, u heeft 20 punten die u over deze categorieën kunt verdelen op basis van het gewicht dat u eraan geeft bij de waardebeoordeling van een kantoorpand ten behoeve van plaatsing in een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds (meeste punten = grootste gewicht). Welke gewichtsverdeling zou u aan de vijf hoofdcategorieën geven?
 5. Welk aspect of aspecten per categorie zijn volgens u, gezien de efficiëntie van de waarderingmethode, van belang voor de waardering van een kantoorpand ten behoeve van plaatsing in een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds?
 6. Stel, u dient de door u bij vraag 5 uitgekozen kenmerken per categorie te rangschikken naar het belang dat u eraan hecht voor de waardering van een kantoorpand ten behoeve van plaatsing in een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds (1 = meest belangrijk). Welke rangorde zou u dan per categorie maken?
 7. Acht u een reductie van het aantal aspecten van de Real Estate Norm met circa 80% verantwoord voor de waardebeoordeling van een kantoorpand ten behoeve van plaatsing in een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds?
 8. De Real Estate Norm is een waarderingmethode die hoofdzakelijk gericht is op de fysieke kenmerken van het kantoorpand en de omgeving. Welke (financiële) kenmerken dienen volgens u, naast de hierboven aan bod gekomen kenmerken, in ogenschouw genomen te worden om een goede waardering te maken van een kantoorpand? Hou hierbij wederom rekening met de efficiëntie van de waarderingmethode.
 9. Indien u ook de bij vraag 8 genoemde kenmerken zou moeten rangschikken op basis van het belang dat u eraan hecht (1 = meest belangrijk). Welke rangorde zou u dan maken?
 10. Welke van de door u bij vraag 5 en 8 geselecteerde kenmerken zijn volgens u het meest van belang voor de waardering van een pand ten behoeve van plaatsing in een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds?
 11. Indien u tenslotte ook de bij vraag 10 gekozen kenmerken zou moeten rangschikken, welke volgorde (1 = meest belangrijk) zou u hierin dan maken?
-