

# Bijlage 1

## Vragenlijst gerenommeerde taxateurs in het vastgoed

	Geïnterviewden:	Organisatie:
1	R. Smulders	DTZ Zadelhoff
2	E. Wiersema	CB Richard Ellis
3	P. Olde Rikkert	Rodenburg bedrijfsmakelaars
4	R. van den Dolder	Rodenburg bedrijfsmakelaars
5	P. Nelisse	Colliers International
6	C. Tolsma	Cushman & Wakefield

1. Mijn vraag aan u is of u kunt aangeven op welk manier u de kosten bepaald in de residuele waardemethode, is dat:
  - a. op basis van onderdelen?
  - b. op basis van elementen?
  - c. of op basis van materialen?
2. Kunt u tevens aangeven welke kosten u doorgaans meeneemt in de residuele waardemethode? Maakt u bijvoorbeeld onderscheid in: bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en een winst- en risico kosten?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<EINDE>

# Bijlage 2

## Vragenlijst kantoorontwikkelaars

In het onderstaande tabel staan de organisaties waar een vragenlijst naar toe is gestuurd:

	Persoon:	Organisatie:	Vragenlijst retour ontvangen:
1	J.H. Tiedema	OVG Projectontwikkeling	Ja
2	C. van Oord	BAM Vastgoed	Nee
3	M. Buitenen	LSI project	Nee
4	Kippersluis	Ballast Nedam	Nee
5	S.C. Visser	Eurocommerce	Nee
6	F. Dechesne	Rabo/Bouwfonds	Nee
7	M. Kooij	ING Real Estate	Nee
8	H.F.J. Wurtz	Heijmans Vastgoed	Nee
9	J.P.C. Quist	Fortress	Ja
10	D. Coster	Multi Vastgoed	Ja
11	H. Krikken	G & S Vastgoed	Nee
12	M. Schaafsma	Schiphol Real Estate	Nee
13	W.H. Algra	Dura Vermeer	Ja
14	F. Kooistra	Fortis Vastgoedontwikkeling	Ja
15	H. Trimp	Trimp & van Tartwijk	Nee
16	S.F. Slavenburg	Slavenburg Bouwbedrijven	Ja
17	A.I.M. van Gastel	Alvesta Vastgoed	Ja
18	K. Koekkoek	TCN Property Projects	Nee
19	J. de Wolf	Volker Wessels	Ja

1. In een (lange) ontwikkelingsperiode van een kantoor kunnen grote veranderingen optreden in de variabelen behorende bij de kostencomponenten en de opbrengsten. Kunt u van de volgende variabelen de mate van waarschijnlijkheid van verandering aangeven in deze ontwikkelingsperiode:
  - a) Veranderingen in de economische activiteit (inflatie en kapitaalmarktrente):
    - Zeer onwaarschijnlijk
    - Onwaarschijnlijk
    - Neutraal
    - Waarschijnlijk
    - Zeer waarschijnlijk
  - b) Veranderingen in de duur van het ontwikkelingsproces (tijdsfactor):
    - Zeer onwaarschijnlijk
    - Onwaarschijnlijk
    - Neutraal

- Waarschijnlijk
- Zeer waarschijnlijk

c) Veranderingen in de huurprijzen:

- Zeer onwaarschijnlijk
- Onwaarschijnlijk
- Neutraal
- Waarschijnlijk
- Zeer waarschijnlijk

d) Veranderingen in de aanvangsrendementen:

- Zeer onwaarschijnlijk
- Onwaarschijnlijk
- Neutraal
- Waarschijnlijk
- Zeer waarschijnlijk

e) Veranderingen in de bouwkosten:

- Zeer onwaarschijnlijk
- Onwaarschijnlijk
- Neutraal
- Waarschijnlijk
- Zeer waarschijnlijk

f) Veranderingen in de grondkosten:

- Zeer onwaarschijnlijk
- Onwaarschijnlijk
- Neutraal
- Waarschijnlijk
- Zeer waarschijnlijk

2. Kunt u tevens de variabelen behorende bij kostencomponenten en de opbrengsten naar hun gewicht rangschikken. Daarbij staat één (1) voor weinig gevoelig voor veranderingen en dus met beperkte gevolgen voor de uiteindelijke winstgevendheid. Zeven (7) staat voor zeer gevoelig voor veranderingen en dus met grote gevolgen voor de uiteindelijke winstgevendheid.

a) Veranderingen in de economische activiteit (inflatie en kapitaalmarktrente):

1-----2-----3-----4-----5-----6-----7

b) Veranderingen in de duur van het ontwikkelingsproces (tijdsfactor):

1-----2-----3-----4-----5-----6-----7

c) Veranderingen in de huurprijzen:

1-----2-----3-----4-----5-----6-----7

d) Veranderingen in de aanvangsrendementen:

1-----2-----3-----4-----5-----6-----7

e) Veranderingen in bouwkosten:

1-----2-----3-----4-----5-----6-----7

f) Veranderingen in de grondkosten:

1-----2-----3-----4-----5-----6-----7

<EINDE>

# Bijlage 3

## Twintig grootste kantoorsteden (inclusief satellietsteden) van Nederland (G20)

Landsdelen	G20	Satellietsteden
Noord- Nederland	Groningen* Leeuwarden Heerenveen Assen	Drachten
Oost- Nederland	Zwolle Enschede* Arnhem Almere	Hengelo (OV), Almelo
West- Nederland	Amsterdam* Haarlem Den Haag* Rotterdam* Amersfoort Utrecht*	Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer Rijswijk, Zoetermeer Cappelle a/d IJssel Houten, Nieuwegein
Zuid- Nederland	Maastricht Heerlen Tilburg Breda Helmond Eindhoven	

\* De steden Amsterdam, Enschede, Den Haag, Groningen, Rotterdam en Utrecht vormen samen met de daarbij behorende satellietsteden een agglomeratie.

# Bijlage 4

Datareeksen projectontwikkelingsvariabelen G20 stad. De eenheid van de totale opbrengst en totale kosten zijn: €/m<sup>2</sup>.

	Jaar	Gemiddelde huurprijs (DTZ)	Gemiddelde BAR (JLL)	Totale opbrengst	Gemiddelde Bouwkosten (E.I.B)	Gemiddelde bijkomende kosten (Elsevier)	Gemiddelde algemene kosten (EIB)	Grondkosten (IBIS)	Totale kosten	Herleide winst en risicovergoeding		
1. Groningen	1991	96	8,5%	<b>1.129</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	39	<b>834</b>	<b>295</b>
	1992	96	8,0%	<b>1.200</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	41	<b>848</b>	<b>352</b>
	1993	99	8,9%	<b>1.111</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	41	<b>898</b>	<b>213</b>
	1994	99	8,9%	<b>1.111</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	41	<b>896</b>	<b>215</b>
	1995	101	8,9%	<b>1.136</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	41	<b>979</b>	<b>158</b>
	1996	108	8,9%	<b>1.208</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	44	<b>928</b>	<b>280</b>
	1997	116	8,5%	<b>1.361</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	50	<b>899</b>	<b>462</b>
	1998	120	8,1%	<b>1.487</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	53	<b>933</b>	<b>554</b>
	1999	124	7,8%	<b>1.586</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	42	<b>982</b>	<b>604</b>
	2000	119	8,0%	<b>1.489</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	48	<b>999</b>	<b>491</b>
	2001	116	8,1%	<b>1.429</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	42	<b>1.012</b>	<b>417</b>
	2002	116	8,2%	<b>1.412</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	52	<b>1.215</b>	<b>197</b>
	2003	114	8,0%	<b>1.425</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	55	<b>1.166</b>	<b>259</b>
	2004	113	7,4%	<b>1.520</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	64	<b>1.237</b>	<b>283</b>
	2005	112	7,6%	<b>1.467</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	68	<b>1.325</b>	<b>142</b>
	2006	115	7,2%	<b>1.597</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	68	<b>1.368</b>	<b>230</b>
2. Tilburg	1991	86	8,5%	<b>1.014</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	73	<b>868</b>	<b>146</b>
	1992	91	8,5%	<b>1.068</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	66	<b>873</b>	<b>195</b>
	1993	92	8,9%	<b>1.032</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	66	<b>923</b>	<b>110</b>
	1994	92	8,9%	<b>1.032</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	74	<b>929</b>	<b>103</b>
	1995	92	8,9%	<b>1.032</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	74	<b>1.012</b>	<b>21</b>
	1996	94	8,9%	<b>1.058</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	74	<b>959</b>	<b>99</b>
	1997	102	8,5%	<b>1.201</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	67	<b>917</b>	<b>284</b>
	1998	108	8,1%	<b>1.331</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	67	<b>947</b>	<b>384</b>
	1999	113	7,8%	<b>1.454</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	67	<b>1.008</b>	<b>447</b>
	2000	113	8,0%	<b>1.418</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	84	<b>1.035</b>	<b>383</b>
	2001	119	8,1%	<b>1.469</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	125	<b>1.095</b>	<b>374</b>
	2002	126	8,2%	<b>1.530</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	131	<b>1.294</b>	<b>237</b>
	2003	122	8,0%	<b>1.519</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	131	<b>1.242</b>	<b>276</b>
	2004	128	7,4%	<b>1.723</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	135	<b>1.307</b>	<b>416</b>
2005	128	7,6%	<b>1.678</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	121	<b>1.378</b>	<b>300</b>	
2006	130	7,2%	<b>1.806</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	121	<b>1.421</b>	<b>385</b>	
3. Leeuwarden	1991	96	8,5%	<b>1.129</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	39	<b>834</b>	<b>295</b>
	1992	96	8,5%	<b>1.129</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	39	<b>846</b>	<b>283</b>

1993	100	8,9%	<b>1.122</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	39	<b>896</b>	<b>226</b>
1994	100	8,9%	<b>1.122</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	39	<b>894</b>	<b>228</b>
1995	100	8,9%	<b>1.122</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	26	<b>964</b>	<b>158</b>
1996	98	8,9%	<b>1.096</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	39	<b>923</b>	<b>173</b>
1997	98	8,5%	<b>1.148</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	34	<b>883</b>	<b>264</b>
1998	102	8,1%	<b>1.261</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	34	<b>914</b>	<b>346</b>
1999	102	7,8%	<b>1.309</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	34	<b>975</b>	<b>334</b>
2000	113	8,0%	<b>1.418</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	49	<b>1.000</b>	<b>418</b>
2001	108	8,1%	<b>1.333</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	49	<b>1.018</b>	<b>315</b>
2002	108	8,2%	<b>1.317</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	51	<b>1.214</b>	<b>103</b>
2003	108	8,0%	<b>1.350</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	51	<b>1.163</b>	<b>187</b>
2004	113	7,4%	<b>1.520</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	56	<b>1.229</b>	<b>291</b>
2005	113	7,6%	<b>1.480</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	56	<b>1.313</b>	<b>167</b>
2006	120	7,2%	<b>1.667</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	56	<b>1.356</b>	<b>311</b>

4. Heerenveen	2000	109	8,0%	<b>1.361</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	47	<b>998</b>	<b>364</b>
	2001	105	8,1%	<b>1.290</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	36	<b>1.006</b>	<b>285</b>
	2002	105	8,2%	<b>1.274</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	36	<b>1.199</b>	<b>75</b>
	2003	103	8,0%	<b>1.281</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	36	<b>1.148</b>	<b>133</b>
	2004	108	7,4%	<b>1.453</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	36	<b>1.209</b>	<b>243</b>
	2005	108	7,6%	<b>1.414</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	56	<b>1.313</b>	<b>101</b>
	2006	120	7,2%	<b>1.667</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	56	<b>1.356</b>	<b>311</b>

5. Assen	1991	88	8,5%	<b>1.035</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	30	<b>825</b>	<b>210</b>
	1992	91	8,5%	<b>1.071</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	30	<b>837</b>	<b>233</b>
	1993	90	8,9%	<b>1.006</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	32	<b>889</b>	<b>117</b>
	1994	90	8,9%	<b>1.006</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	32	<b>887</b>	<b>119</b>
	1995	90	8,9%	<b>1.006</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	32	<b>969</b>	<b>37</b>
	1996	91	8,9%	<b>1.019</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	32	<b>916</b>	<b>102</b>
	1997	94	8,5%	<b>1.106</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	33	<b>883</b>	<b>224</b>
	1998	95	8,1%	<b>1.173</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	33	<b>913</b>	<b>260</b>
	1999	94	7,8%	<b>1.205</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	33	<b>973</b>	<b>232</b>
	2000	107	8,0%	<b>1.331</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	33	<b>984</b>	<b>348</b>
	2001	115	8,1%	<b>1.414</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	34	<b>1.003</b>	<b>410</b>
	2002	120	8,2%	<b>1.463</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	34	<b>1.197</b>	<b>266</b>
	2003	113	8,0%	<b>1.406</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	34	<b>1.146</b>	<b>260</b>
	2004	113	7,4%	<b>1.520</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	34	<b>1.207</b>	<b>313</b>
	2005	113	7,6%	<b>1.480</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	55	<b>1.311</b>	<b>169</b>
2006	110	7,2%	<b>1.528</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	66	<b>1.366</b>	<b>162</b>	

6. Zwolle	1991	97	8,5%	<b>1.141</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	82	<b>877</b>	<b>264</b>
	1992	97	8,9%	<b>1.090</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	82	<b>889</b>	<b>201</b>
	1993	99	8,9%	<b>1.112</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	82	<b>939</b>	<b>173</b>
	1994	100	8,9%	<b>1.124</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	82	<b>938</b>	<b>186</b>
	1995	102	8,9%	<b>1.146</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	82	<b>1.020</b>	<b>126</b>
	1996	108	8,9%	<b>1.208</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	82	<b>967</b>	<b>241</b>
	1997	116	8,5%	<b>1.359</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	96	<b>946</b>	<b>413</b>
	1998	121	8,1%	<b>1.488</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	96	<b>976</b>	<b>511</b>
	1999	124	7,8%	<b>1.583</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	102	<b>1.043</b>	<b>540</b>
	2000	130	8,0%	<b>1.619</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	102	<b>1.053</b>	<b>566</b>
	2001	127	8,1%	<b>1.568</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	107	<b>1.076</b>	<b>492</b>
	2002	127	8,2%	<b>1.549</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	112	<b>1.275</b>	<b>274</b>
	2003	121	8,0%	<b>1.506</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	113	<b>1.225</b>	<b>281</b>
	2004	118	7,4%	<b>1.588</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	120	<b>1.293</b>	<b>295</b>
	2005	116	7,6%	<b>1.520</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	128	<b>1.384</b>	<b>135</b>
2006	115	7,2%	<b>1.597</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	128	<b>1.427</b>	<b>170</b>	

7. Enschede	1991	89	8,5%	<b>1.047</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	30	<b>825</b>	<b>222</b>
	1992	89	8,5%	<b>1.047</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	28	<b>835</b>	<b>212</b>
	1993	90	8,9%	<b>1.017</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	33	<b>890</b>	<b>126</b>

1994	95	8,9%	<b>1.065</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	33	<b>888</b>	<b>177</b>
1995	97	8,9%	<b>1.093</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	37	<b>975</b>	<b>118</b>
1996	99	8,9%	<b>1.113</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	40	<b>925</b>	<b>189</b>
1997	104	8,5%	<b>1.219</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	52	<b>902</b>	<b>317</b>
1998	110	8,1%	<b>1.355</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	57	<b>937</b>	<b>418</b>
1999	113	7,8%	<b>1.454</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	52	<b>993</b>	<b>461</b>
2000	118	8,0%	<b>1.471</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	61	<b>1.012</b>	<b>459</b>
2001	122	8,1%	<b>1.506</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	70	<b>1.039</b>	<b>467</b>
2002	124	8,2%	<b>1.508</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	75	<b>1.238</b>	<b>270</b>
2003	119	8,0%	<b>1.490</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	87	<b>1.198</b>	<b>291</b>
2004	116	7,4%	<b>1.565</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	104	<b>1.277</b>	<b>288</b>
2005	113	7,6%	<b>1.482</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	94	<b>1.351</b>	<b>132</b>
2006	110	7,2%	<b>1.528</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	96	<b>1.396</b>	<b>132</b>

8. Arnhem	1991	95	8,5%	<b>1.118</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	52	<b>847</b>	<b>270</b>
	1992	98	8,5%	<b>1.153</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	52	<b>859</b>	<b>294</b>
	1993	99	8,9%	<b>1.112</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	52	<b>909</b>	<b>203</b>
	1994	99	8,9%	<b>1.112</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	58	<b>913</b>	<b>199</b>
	1995	99	8,9%	<b>1.112</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	61	<b>999</b>	<b>114</b>
	1996	106	8,9%	<b>1.185</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	58	<b>942</b>	<b>243</b>
	1997	106	8,5%	<b>1.241</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	62	<b>912</b>	<b>329</b>
	1998	114	8,1%	<b>1.401</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	62	<b>942</b>	<b>459</b>
	1999	125	7,8%	<b>1.603</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	85	<b>1.026</b>	<b>577</b>
	2000	156	8,0%	<b>1.944</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	119	<b>1.070</b>	<b>874</b>
	2001	144	8,1%	<b>1.778</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	119	<b>1.088</b>	<b>689</b>
	2002	128	8,2%	<b>1.555</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	128	<b>1.291</b>	<b>264</b>
	2003	128	8,0%	<b>1.594</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	128	<b>1.240</b>	<b>354</b>
	2004	128	7,4%	<b>1.723</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	175	<b>1.348</b>	<b>375</b>
	2005	125	7,6%	<b>1.645</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	208	<b>1.464</b>	<b>180</b>
	2006	125	7,2%	<b>1.736</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	208	<b>1.507</b>	<b>229</b>

9. Almere	1991	82	8,5%	<b>965</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	79	<b>874</b>	<b>90</b>
	1992	90	8,5%	<b>1.059</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	79	<b>886</b>	<b>172</b>
	1993	90	8,9%	<b>1.007</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	81	<b>938</b>	<b>69</b>
	1994	88	8,9%	<b>994</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	86	<b>941</b>	<b>53</b>
	1995	88	8,7%	<b>1.017</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	75	<b>1.012</b>	<b>5</b>
	1996	88	8,4%	<b>1.053</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	94	<b>979</b>	<b>75</b>
	1997	88	8,0%	<b>1.106</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	73	<b>922</b>	<b>184</b>
	1998	94	7,6%	<b>1.239</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	69	<b>949</b>	<b>290</b>
	1999	106	7,5%	<b>1.407</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	85	<b>1.026</b>	<b>381</b>
	2000	130	7,7%	<b>1.694</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	95	<b>1.046</b>	<b>648</b>
	2001	134	7,8%	<b>1.718</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	108	<b>1.077</b>	<b>641</b>
	2002	118	7,6%	<b>1.546</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	116	<b>1.279</b>	<b>267</b>
	2003	120	7,5%	<b>1.600</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	126	<b>1.237</b>	<b>363</b>
	2004	120	7,0%	<b>1.714</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	166	<b>1.339</b>	<b>375</b>
	2005	115	6,9%	<b>1.667</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	133	<b>1.390</b>	<b>277</b>
	2006	118	6,8%	<b>1.728</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	133	<b>1.433</b>	<b>295</b>

10. Amsterdam	1991	132	8,5%	<b>1.555</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	59	<b>854</b>	<b>701</b>
	1992	123	8,5%	<b>1.445</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	59	<b>867</b>	<b>578</b>
	1993	136	8,9%	<b>1.525</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	64	<b>921</b>	<b>604</b>
	1994	136	8,9%	<b>1.532</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	64	<b>919</b>	<b>613</b>
	1995	140	8,7%	<b>1.607</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	69	<b>1.007</b>	<b>600</b>
	1996	132	8,4%	<b>1.566</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	66	<b>951</b>	<b>616</b>
	1997	157	8,0%	<b>1.966</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	63	<b>912</b>	<b>1.053</b>
	1998	171	7,6%	<b>2.245</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	65	<b>945</b>	<b>1.300</b>
	1999	192	7,5%	<b>2.563</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	70	<b>1.011</b>	<b>1.552</b>
	2000	221	7,7%	<b>2.867</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	70	<b>1.021</b>	<b>1.845</b>
	2001	216	7,8%	<b>2.764</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	72	<b>1.042</b>	<b>1.723</b>
	2002	203	7,6%	<b>2.666</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	86	<b>1.249</b>	<b>1.417</b>

2003	194	7,5%	<b>2.592</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	83	<b>1.195</b>	<b>1.397</b>
2004	192	7,0%	<b>2.741</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	88	<b>1.261</b>	<b>1.480</b>
2005	191	6,9%	<b>2.763</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	94	<b>1.351</b>	<b>1.411</b>
2006	181	6,8%	<b>2.659</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	98	<b>1.397</b>	<b>1.262</b>

11. Haarlem	1991	104	8,5%	<b>1.228</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	64	<b>859</b>	<b>369</b>
	1992	96	8,5%	<b>1.134</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	64	<b>871</b>	<b>264</b>
	1993	96	8,9%	<b>1.083</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	64	<b>921</b>	<b>163</b>
	1994	96	8,9%	<b>1.083</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	64	<b>919</b>	<b>165</b>
	1995	101	8,7%	<b>1.161</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	92	<b>1.030</b>	<b>131</b>
	1996	98	8,4%	<b>1.161</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	92	<b>976</b>	<b>185</b>
	1997	102	8,0%	<b>1.276</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	79	<b>929</b>	<b>347</b>
	1998	110	7,6%	<b>1.448</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	79	<b>959</b>	<b>488</b>
	1999	120	7,5%	<b>1.603</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	108	<b>1.049</b>	<b>555</b>
	2000	136	7,7%	<b>1.768</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	79	<b>1.030</b>	<b>738</b>
	2001	153	7,8%	<b>1.962</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	108	<b>1.077</b>	<b>884</b>
	2002	150	7,6%	<b>1.974</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	108	<b>1.271</b>	<b>703</b>
	2003	150	7,5%	<b>2.000</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	108	<b>1.220</b>	<b>780</b>
	2004	150	7,0%	<b>2.143</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	250	<b>1.423</b>	<b>720</b>
2005	150	6,9%	<b>2.174</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	251	<b>1.507</b>	<b>666</b>	
2006	150	6,8%	<b>2.206</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	251	<b>1.550</b>	<b>656</b>	

12. Den Haag	1991	106	8,5%	<b>1.249</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	112	<b>907</b>	<b>342</b>
	1992	105	8,5%	<b>1.235</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	110	<b>918</b>	<b>318</b>
	1993	105	8,9%	<b>1.180</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	110	<b>967</b>	<b>213</b>
	1994	105	8,9%	<b>1.180</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	123	<b>978</b>	<b>202</b>
	1995	105	8,7%	<b>1.202</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	146	<b>1.083</b>	<b>119</b>
	1996	104	8,4%	<b>1.236</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	146	<b>1.030</b>	<b>206</b>
	1997	108	8,0%	<b>1.345</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	125	<b>975</b>	<b>371</b>
	1998	109	7,6%	<b>1.432</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	147	<b>1.028</b>	<b>404</b>
	1999	115	7,5%	<b>1.537</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	156	<b>1.097</b>	<b>440</b>
	2000	116	7,7%	<b>1.508</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	153	<b>1.104</b>	<b>404</b>
	2001	129	7,8%	<b>1.654</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	167	<b>1.137</b>	<b>517</b>
	2002	127	7,6%	<b>1.664</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	167	<b>1.330</b>	<b>334</b>
	2003	125	7,5%	<b>1.667</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	204	<b>1.316</b>	<b>351</b>
	2004	126	7,0%	<b>1.798</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	170	<b>1.343</b>	<b>455</b>
2005	124	6,9%	<b>1.800</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	242	<b>1.499</b>	<b>301</b>	
2006	124	6,8%	<b>1.826</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	242	<b>1.542</b>	<b>284</b>	

13. Rotterdam	1991	102	8,5%	<b>1.206</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	147	<b>943</b>	<b>263</b>
	1992	104	8,5%	<b>1.228</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	147	<b>955</b>	<b>273</b>
	1993	104	8,9%	<b>1.166</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	147	<b>1.005</b>	<b>162</b>
	1994	102	8,9%	<b>1.147</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	159	<b>1.014</b>	<b>133</b>
	1995	102	8,7%	<b>1.174</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	159	<b>1.096</b>	<b>77</b>
	1996	113	8,4%	<b>1.344</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	153	<b>1.038</b>	<b>306</b>
	1997	117	8,0%	<b>1.466</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	182	<b>1.031</b>	<b>435</b>
	1998	121	7,6%	<b>1.588</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	199	<b>1.079</b>	<b>510</b>
	1999	126	7,5%	<b>1.680</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	199	<b>1.139</b>	<b>541</b>
	2000	135	7,7%	<b>1.756</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	309	<b>1.260</b>	<b>496</b>
	2001	134	7,8%	<b>1.718</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	420	<b>1.389</b>	<b>329</b>
	2002	140	7,6%	<b>1.845</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	420	<b>1.583</b>	<b>263</b>
	2003	139	7,5%	<b>1.850</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	410	<b>1.522</b>	<b>328</b>
	2004	136	7,0%	<b>1.936</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	400	<b>1.573</b>	<b>363</b>
2005	133	6,9%	<b>1.928</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	400	<b>1.657</b>	<b>271</b>	
2006	132	6,8%	<b>1.941</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	400	<b>1.700</b>	<b>241</b>	

14. Amersfoort	1991	100	8,5%	<b>1.176</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	86	<b>882</b>	<b>295</b>
	1992	99	8,5%	<b>1.159</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	96	<b>904</b>	<b>255</b>
	1993	99	8,9%	<b>1.107</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	96	<b>953</b>	<b>153</b>
	1994	104	8,9%	<b>1.169</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	96	<b>952</b>	<b>217</b>

1995	106	8,7%	<b>1.213</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	96	<b>1.034</b>	<b>179</b>
1996	108	8,4%	<b>1.280</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	96	<b>981</b>	<b>299</b>
1997	115	8,0%	<b>1.431</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	81	<b>930</b>	<b>501</b>
1998	123	7,6%	<b>1.612</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	108	<b>988</b>	<b>624</b>
1999	138	7,5%	<b>1.833</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	136	<b>1.077</b>	<b>756</b>
2000	139	7,7%	<b>1.799</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	147	<b>1.098</b>	<b>700</b>
2001	150	7,8%	<b>1.923</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	147	<b>1.117</b>	<b>806</b>
2002	150	7,6%	<b>1.974</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	147	<b>1.311</b>	<b>663</b>
2003	147	7,5%	<b>1.953</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	193	<b>1.304</b>	<b>649</b>
2004	148	7,0%	<b>2.107</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	193	<b>1.365</b>	<b>742</b>
2005	147	6,9%	<b>2.123</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	193	<b>1.449</b>	<b>674</b>
2006	145	6,8%	<b>2.132</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	193	<b>1.492</b>	<b>640</b>

15. Utrecht	1991	104	8,5%	<b>1.228</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	79	<b>874</b>	<b>354</b>
	1992	103	8,5%	<b>1.215</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	79	<b>886</b>	<b>328</b>
	1993	105	8,9%	<b>1.177</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	81	<b>938</b>	<b>239</b>
	1994	105	8,9%	<b>1.181</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	81	<b>936</b>	<b>245</b>
	1995	105	8,7%	<b>1.208</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	81	<b>1.018</b>	<b>190</b>
	1996	108	8,4%	<b>1.288</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	83	<b>967</b>	<b>321</b>
	1997	116	8,0%	<b>1.456</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	88	<b>938</b>	<b>518</b>
	1998	122	7,6%	<b>1.607</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	110	<b>990</b>	<b>617</b>
	1999	135	7,5%	<b>1.795</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	125	<b>1.066</b>	<b>729</b>
	2000	139	7,7%	<b>1.804</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	141	<b>1.092</b>	<b>712</b>
	2001	141	7,8%	<b>1.806</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	196	<b>1.165</b>	<b>640</b>
	2002	141	7,6%	<b>1.851</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	198	<b>1.361</b>	<b>490</b>
	2003	133	7,5%	<b>1.776</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	159	<b>1.271</b>	<b>505</b>
	2004	130	7,0%	<b>1.857</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	182	<b>1.354</b>	<b>503</b>
	2005	129	6,9%	<b>1.874</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	285	<b>1.542</b>	<b>332</b>
	2006	131	6,8%	<b>1.924</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	285	<b>1.585</b>	<b>339</b>

16. Maastricht	1991	95	8,5%	<b>1.121</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	32	<b>827</b>	<b>294</b>
	1992	96	8,5%	<b>1.134</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	32	<b>839</b>	<b>295</b>
	1993	96	8,9%	<b>1.083</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	32	<b>889</b>	<b>195</b>
	1994	100	8,9%	<b>1.122</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	32	<b>887</b>	<b>235</b>
	1995	100	8,9%	<b>1.122</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	32	<b>969</b>	<b>152</b>
	1996	100	8,9%	<b>1.122</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	34	<b>918</b>	<b>203</b>
	1997	106	8,5%	<b>1.241</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	33	<b>883</b>	<b>358</b>
	1998	115	8,1%	<b>1.415</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	33	<b>913</b>	<b>502</b>
	1999	119	7,8%	<b>1.527</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	32	<b>973</b>	<b>555</b>
	2000	132	8,0%	<b>1.645</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	45	<b>996</b>	<b>649</b>
	2001	138	8,1%	<b>1.698</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	45	<b>1.015</b>	<b>683</b>
	2002	138	8,2%	<b>1.677</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	46	<b>1.209</b>	<b>468</b>
	2003	138	8,0%	<b>1.719</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	56	<b>1.167</b>	<b>551</b>
	2004	138	7,4%	<b>1.858</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	56	<b>1.228</b>	<b>630</b>
	2005	139	7,6%	<b>1.822</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	58	<b>1.315</b>	<b>507</b>
	2006	140	7,2%	<b>1.944</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	58	<b>1.358</b>	<b>587</b>

17. Heerlen	1991	96	8,5%	<b>1.134</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	29	<b>825</b>	<b>310</b>
	1992	96	8,5%	<b>1.134</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	27	<b>835</b>	<b>300</b>
	1993	96	8,9%	<b>1.083</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	29	<b>887</b>	<b>197</b>
	1994	96	8,9%	<b>1.083</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	32	<b>887</b>	<b>196</b>
	1995	96	8,9%	<b>1.083</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	33	<b>970</b>	<b>113</b>
	1996	96	8,9%	<b>1.083</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	33	<b>917</b>	<b>166</b>
	1997	100	8,5%	<b>1.174</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	43	<b>893</b>	<b>282</b>
	1998	104	8,1%	<b>1.289</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	43	<b>923</b>	<b>365</b>
	1999	108	7,8%	<b>1.382</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	46	<b>987</b>	<b>395</b>
	2000	110	8,0%	<b>1.376</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	85	<b>1.036</b>	<b>340</b>
	2001	116	8,1%	<b>1.426</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	85	<b>1.054</b>	<b>372</b>
	2002	119	8,2%	<b>1.445</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	89	<b>1.252</b>	<b>194</b>
	2003	119	8,0%	<b>1.481</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	104	<b>1.216</b>	<b>265</b>

2004	119	7,4%	<b>1.601</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	104	<b>1.277</b>	<b>324</b>
2005	117	7,6%	<b>1.533</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	128	<b>1.384</b>	<b>148</b>
2006	117	7,2%	<b>1.618</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	133	<b>1.432</b>	<b>186</b>

18. Breda	1991	94	8,5%	<b>1.106</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	87	<b>882</b>	<b>224</b>
	1992	104	8,5%	<b>1.224</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	64	<b>872</b>	<b>352</b>
	1993	104	8,9%	<b>1.169</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	64	<b>921</b>	<b>247</b>
	1994	98	8,9%	<b>1.096</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	64	<b>919</b>	<b>176</b>
	1995	102	8,9%	<b>1.146</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	53	<b>990</b>	<b>156</b>
	1996	105	8,9%	<b>1.174</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	53	<b>937</b>	<b>237</b>
	1997	105	8,5%	<b>1.229</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	57	<b>907</b>	<b>323</b>
	1998	108	8,1%	<b>1.333</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	64	<b>944</b>	<b>390</b>
	1999	110	7,8%	<b>1.410</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	82	<b>1.023</b>	<b>388</b>
	2000	124	8,0%	<b>1.550</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	82	<b>1.033</b>	<b>517</b>
	2001	130	8,1%	<b>1.605</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	82	<b>1.051</b>	<b>554</b>
	2002	132	8,2%	<b>1.610</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	70	<b>1.233</b>	<b>377</b>
	2003	132	8,0%	<b>1.650</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	96	<b>1.207</b>	<b>443</b>
	2004	120	7,4%	<b>1.622</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	158	<b>1.331</b>	<b>291</b>
	2005	123	7,6%	<b>1.612</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	175	<b>1.432</b>	<b>179</b>
	2006	120	7,2%	<b>1.667</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	175	<b>1.475</b>	<b>191</b>

19. Helmond	1991	90	8,5%	<b>1.059</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	40	<b>835</b>	<b>223</b>
	1992	90	8,5%	<b>1.059</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	44	<b>852</b>	<b>207</b>
	1993	90	8,9%	<b>1.011</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	44	<b>901</b>	<b>110</b>
	1994	90	8,9%	<b>1.011</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	37	<b>893</b>	<b>119</b>
	1995	92	8,9%	<b>1.032</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	42	<b>979</b>	<b>53</b>
	1996	92	8,9%	<b>1.032</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	47	<b>931</b>	<b>102</b>
	1997	92	8,5%	<b>1.081</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	49	<b>899</b>	<b>182</b>
	1998	92	8,1%	<b>1.134</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	50	<b>930</b>	<b>205</b>
	1999	98	7,8%	<b>1.251</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	64	<b>1.004</b>	<b>247</b>
	2000	100	8,0%	<b>1.248</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	131	<b>1.082</b>	<b>166</b>
	2001	100	8,1%	<b>1.235</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	86	<b>1.055</b>	<b>179</b>
	2002	108	8,2%	<b>1.317</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	86	<b>1.249</b>	<b>68</b>
	2003	108	8,0%	<b>1.350</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	120	<b>1.232</b>	<b>118</b>
	2004	108	7,4%	<b>1.459</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	124	<b>1.296</b>	<b>163</b>
	2005	108	7,6%	<b>1.421</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	127	<b>1.383</b>	<b>38</b>
	2006	108	7,2%	<b>1.500</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	118	<b>1.418</b>	<b>82</b>

20. Eindhoven	1991	93	8,5%	<b>1.094</b>	560	35,94%	201	6,1%	34	109	<b>904</b>	<b>190</b>
	1992	95	8,5%	<b>1.118</b>	570	35,94%	205	5,7%	32	109	<b>916</b>	<b>201</b>
	1993	95	8,9%	<b>1.067</b>	600	35,94%	216	6,9%	41	109	<b>966</b>	<b>101</b>
	1994	98	8,9%	<b>1.101</b>	600	35,94%	216	6,6%	40	109	<b>964</b>	<b>137</b>
	1995	98	8,9%	<b>1.096</b>	660	35,94%	237	6,1%	40	113	<b>1.051</b>	<b>45</b>
	1996	101	8,9%	<b>1.135</b>	620	35,94%	223	6,7%	42	113	<b>998</b>	<b>137</b>
	1997	101	8,5%	<b>1.188</b>	600	35,94%	216	5,7%	34	94	<b>944</b>	<b>244</b>
	1998	118	8,1%	<b>1.457</b>	620	35,94%	223	6,0%	37	88	<b>969</b>	<b>488</b>
	1999	119	7,8%	<b>1.526</b>	660	35,94%	237	6,6%	44	118	<b>1.059</b>	<b>467</b>
	2000	126	8,0%	<b>1.575</b>	670	35,94%	241	6,0%	40	111	<b>1.062</b>	<b>513</b>
	2001	132	8,1%	<b>1.623</b>	680	35,94%	244	6,6%	45	113	<b>1.083</b>	<b>541</b>
	2002	132	8,2%	<b>1.604</b>	820	35,94%	295	5,9%	48	114	<b>1.277</b>	<b>327</b>
	2003	144	8,0%	<b>1.794</b>	780	35,94%	280	6,6%	51	117	<b>1.228</b>	<b>565</b>
	2004	144	7,4%	<b>1.946</b>	820	35,94%	295	7,1%	58	140	<b>1.313</b>	<b>633</b>
	2005	144	7,6%	<b>1.895</b>	880	35,94%	316	6,9%	61	155	<b>1.412</b>	<b>483</b>
	2006	148	7,2%	<b>2.049</b>	910	35,94%	327	6,9%	63	122	<b>1.422</b>	<b>627</b>

# Bijlage 5

## Regressieanalyses

In totaal zijn er negentien regressieanalyses uitgevoerd om te testen of er in de betreffende stad een lineair verband bestaat tussen de macro-economische variabelen en de winst- en risicovergoeding. De uitkomsten van de regressieanalyses zijn hieronder samengevat weergegeven.

### 1. Groningen:

#### Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,659 <sup>a</sup>	,435	,281	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

#### ANOVA<sup>b</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	132956,6	3	44318,870	2,820	,088 <sup>a</sup>
	Residual	172873,4	11	15715,766		
	Total	305830,0	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 2. Tilburg:

#### Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,784 <sup>a</sup>	,614	,509	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

#### ANOVA<sup>b</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	156351,6	3	52117,203	5,837	,012 <sup>a</sup>
	Residual	98211,270	11	8928,297		
	Total	254562,9	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 3. Leeuwarden:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,248 <sup>a</sup>	,062	-,194	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6369,615	3	2123,205	,241	,866 <sup>a</sup>
	Residual	96883,896	11	8807,627		
	Total	103253,5	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 4. Assen:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,792 <sup>a</sup>	,627	,525	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	88401,184	3	29467,061	6,152	,010 <sup>a</sup>
	Residual	52692,220	11	4790,202		
	Total	141093,4	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 5. Zwolle:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,674 <sup>a</sup>	,454	,305	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	150293,6	3	50097,859	3,047	,074 <sup>a</sup>
	Residual	180883,9	11	16443,991		
	Total	331177,5	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

**6. Enschede:****Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,720 <sup>a</sup>	,518	,387	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	122647,2	3	40882,387	3,942	,039 <sup>a</sup>
	Residual	114085,7	11	10371,425		
	Total	236732,8	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

**7. Arnhem:****Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,577 <sup>a</sup>	,333	,151	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	206030,0	3	68676,654	1,833	,200 <sup>a</sup>
	Residual	412188,5	11	37471,684		
	Total	618218,5	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

## 8. Almere:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,781 <sup>a</sup>	,610	,504	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	321104,0	3	107034,669	5,741	,013 <sup>a</sup>
	Residual	205096,8	11	18645,164		
	Total	526200,8	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

## 9. Amsterdam:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,878 <sup>a</sup>	,771	,709	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2179259	3	726419,775	12,345	,001 <sup>a</sup>
	Residual	647289,8	11	58844,525		
	Total	2826549	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

## 10. Haarlem:

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,957 <sup>a</sup>	,915	,892	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	886055,4	3	295351,787	39,626	,000 <sup>a</sup>
	Residual	81988,674	11	7453,516		
	Total	968044,0	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

**11. Den Haag:****Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,787 <sup>a</sup>	,619	,515	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	104560,8	3	34853,585	5,951	,012 <sup>a</sup>
	Residual	64426,541	11	5856,958		
	Total	168987,3	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

**12. Rotterdam:****Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,686 <sup>a</sup>	,471	,327	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	124201,2	3	41400,388	3,263	,063 <sup>a</sup>
	Residual	139553,6	11	12686,691		
	Total	263754,8	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 13. Amersfoort

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,927 <sup>a</sup>	,860	,822	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	659880,3	3	219960,093	22,479	,000 <sup>a</sup>
	Residual	107634,1	11	9784,922		
	Total	767514,4	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 14. Utrecht

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,737 <sup>a</sup>	,543	,419	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	235889,3	3	78629,776	4,361	,030 <sup>a</sup>
	Residual	198331,2	11	18030,105		
	Total	434220,5	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

### 15. Maastricht

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,878 <sup>a</sup>	,771	,708	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	356898,6	3	118966,197	12,313	,001 <sup>a</sup>
	Residual	106280,0	11	9661,816		
	Total	463178,6	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

**16. Heerlen****Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,653 <sup>a</sup>	,426	,269	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	48125,120	3	16041,707	2,719	,095 <sup>a</sup>
	Residual	64894,716	11	5899,520		
	Total	113019,8	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

**17. Breda****Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,770 <sup>a</sup>	,593	,482	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	130060,2	3	43353,408	5,338	,016 <sup>a</sup>
	Residual	89337,487	11	8121,590		
	Total	219397,7	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

## 18. Helmond

### Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,573 <sup>a</sup>	,328	,145	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

### ANOVA<sup>b</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	17793,970	3	5931,323	1,792	,207 <sup>a</sup>
	Residual	36409,336	11	3309,940		
	Total	54203,307	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

## 19. Eindhoven

### Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,887 <sup>a</sup>	,787	,729	*****

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

### ANOVA<sup>b</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	465604,4	3	155201,479	13,558	,001 <sup>a</sup>
	Residual	125919,1	11	11447,192		
	Total	591523,6	14			

a. Predictors: (Constant), B.B.P., INFLATIE, Kapitaalmarktrente

b. Dependent Variable: Projectontwikkelingswinst

# Bijlage 6

## Vaste gegevens behorende bij de 25 beschikbaar gestelde rekenmodellen van DTZ Zadelhoff

	Plaats	Peildatum taxatie	v.v.o. (m <sup>2</sup> )	b.v.o. (m <sup>2</sup> )	Grondoppervlak (m <sup>2</sup> )
1	Almere	2006	35.100	39.137	39.000
2	Almere	2006	20.082	23.094	23.124
3	Amsterdam	2006	3.784	4.238	1.462
4	Amsterdam - Amstelveen	2006	6.524	7.503	7.442
5	Amsterdam - Amstelveen	2006	17.325	20.357	11.558
6	Breda	2003	8.756	9.632	8.000
7	Breda	2003	3.189	3.508	3.600
8	Breda	2003	4.800	5.640	7.909
9	Breda	2003	54.955	64.572	104.120
10	Breda	2004	20.770	23.886	16.445
11	Den Haag	2003	13.745	15.120	11.700
12	Den Haag	2005	44.328	53.193	70.000
13	Den Haag - Rijswijk	2001	5.449	6.538	3.280
14	Den Haag - Rijswijk	2006	11.680	13.432	8.242
15	Den Haag - Zoetermeer	2005	16.110	18.527	8.000
16	Eindhoven	2006	10.500	12.075	2.400
17	Eindhoven	2006	17.373	19.979	27.750
18	Eindhoven	2006	3.750	4.313	3.306
19	Eindhoven	2006	4.567	5.252	8.610
20	Eindhoven	2006	5.400	5.940	6.495
21	Enschede	2003	2.500	2.750	2.048
22	Enschede - Almelo	2003	2.763	3.316	3.609
23	Haarlem	2005	4.515	5.192	2.000
24	Utrecht	2006	4.700	5.170	11.190
25	Utrecht	2006	2.113	2.367	11.190

v.v.o. = verhuurbaar vloeroppervlak

b.v.o. = bruto vloeroppervlak

# Bijlage 7

## Herleide winst- en risicovergoeding per scenario en de gehanteerde winst- en risicovergoeding door DTZ Zadelhoff

		Scenario 1 (€)	Scenario 2 (€)	Scenario 3 (€)	Scenario 4 (€)	Scenario 5 (€)	Scenario 6 (€)	Scenario 7 (€)	Scenario 8 (€)	Scenario 9 (€)	DTZ Zadelhoff (€)
1	Almere	-23.255.914	-21.504.644	-19.753.374	-3.300.831	-1.549.561	201.709	17.249.927	19.001.197	20.752.467	11.115.000
2	Almere	-14.472.289	-13.435.343	-12.398.397	-3.055.252	-2.018.307	-981.361	8.702.591	9.739.537	10.776.483	6.360.000
3	Amsterdam	-1.571.249	-1.325.727	-1.080.205	6.152.805	6.398.327	6.643.849	14.107.427	14.352.949	14.598.472	1.261.500
4	Amsterdam - Amstelveen	2.005.386	2.110.804	2.216.223	5.564.942	5.670.361	5.775.780	9.230.754	9.336.173	9.441.592	1.980.424
5	Amsterdam - Amstelveen	2.407.573	2.669.350	2.931.126	13.097.231	13.359.007	13.620.784	24.105.983	24.367.760	24.629.536	3.498.317
6	Breda	-1.018.273	-583.022	-147.771	1.388.184	1.823.435	2.258.686	4.016.288	4.451.539	4.886.791	944.000
7	Breda	-379.724	-195.473	-11.222	496.726	680.977	865.228	1.453.901	1.638.152	1.822.403	887.500
8	Breda	-1.350.294	-970.279	-590.264	-31.085	348.930	728.945	1.409.630	1.789.645	2.169.660	866.000
9	Breda	-21.365.163	-16.520.737	-11.676.311	-6.261.527	-1.417.101	3.427.326	10.233.234	15.077.660	19.922.087	13.118.750
10	Breda	-11.474.555	-9.513.211	-7.551.868	-3.090.268	-1.128.925	832.418	6.252.222	8.213.565	10.174.908	4.341.337
11	Den Haag	-8.094.109	-7.659.531	-7.224.953	3.910.502	4.345.080	4.779.658	16.748.768	17.183.345	17.617.923	2.749.100
12	Den Haag	-46.516.312	-40.147.951	-33.779.589	-4.248.649	2.119.713	8.488.075	41.221.110	47.589.472	53.957.834	5.764.500
13	Den Haag - Rijswijk	-981.303	-890.233	-799.163	854.267	945.337	1.036.407	2.836.683	2.927.753	3.018.823	683.398
14	Den Haag - Rijswijk	-8.670.775	-8.291.999	-7.913.222	-3.748.099	-3.369.322	-2.990.545	1.321.524	1.700.301	2.079.077	1.784.120
15	Den Haag - Zoetermeer	-10.652.596	-10.221.555	-9.790.514	-3.522.592	-3.091.551	-2.660.510	4.147.564	4.578.605	5.009.646	1.849.667
16	Eindhoven	-905.629	-622.072	-338.516	3.494.936	3.778.493	4.062.050	8.084.097	8.367.654	8.651.210	2.985.413
17	Eindhoven	-5.659.758	-3.918.217	-2.176.675	1.621.292	3.362.833	5.104.374	9.214.386	10.955.927	12.697.469	2.004.500
18	Eindhoven	-443.234	-207.696	27.843	1.128.396	1.363.935	1.599.474	2.767.382	3.002.921	3.238.460	1.000.000
19	Eindhoven	-1.484.331	-949.899	-415.468	429.706	964.137	1.498.568	2.425.772	2.960.203	3.494.635	1.386.426
20	Eindhoven	-564.298	-136.007	292.284	1.698.850	2.127.140	2.555.431	4.058.989	4.487.280	4.915.571	1.426.250
21	Enschede	-534.397	-324.344	-114.290	83.168	293.221	503.274	757.613	967.667	1.177.720	167.000
22	Enschede - Almelo	-1.415.773	-1.278.567	-1.141.361	-668.337	-531.131	-393.925	147.941	285.147	422.353	667.750
23	Haarlem	-8.707	158.795	326.297	2.247.169	2.414.671	2.582.173	4.673.944	4.841.446	5.008.948	612.036
24	Utrecht	-8.370.956	-5.726.923	-3.082.890	-3.960.950	-1.316.917	1.327.116	580.698	3.224.732	5.868.765	1.795.000
25	Utrecht	-7.882.135	-5.273.302	-2.664.470	-5.899.508	-3.290.676	-681.843	-3.857.699	-1.248.867	1.359.966	599.000