

Sm@rter Real Estate Markets

| stivad | meldplicht vastgoedtransacties | toekomst |



presentatie

> inhoud

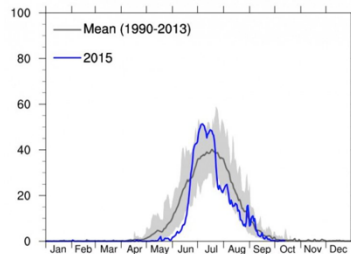
- I. Korte introductie Stichting Vastgoeddata “StiVAD”
 - Wat is de achtergrond?
 - Hoe werkt het StiVAD transactieregister?
 - Wat is de status?
- II. Onderzoek “uitbreiding meldplicht vastgoedtransacties”
 - Wat is het idee?
 - Wat vinden partijen van de mogelijke uitbreiding van de meldplicht?
 - Wat is een mogelijk organisatiemodel?
- III. Volgende stappen?

I StiVAD: achtergrond

> 2009, de oorsprong: werken aan het doel van betere taxaties



- betere opleidingen



- meer onderzoek



- database beleggings-
vastgoedtransacties

I StiVAD: achtergrond

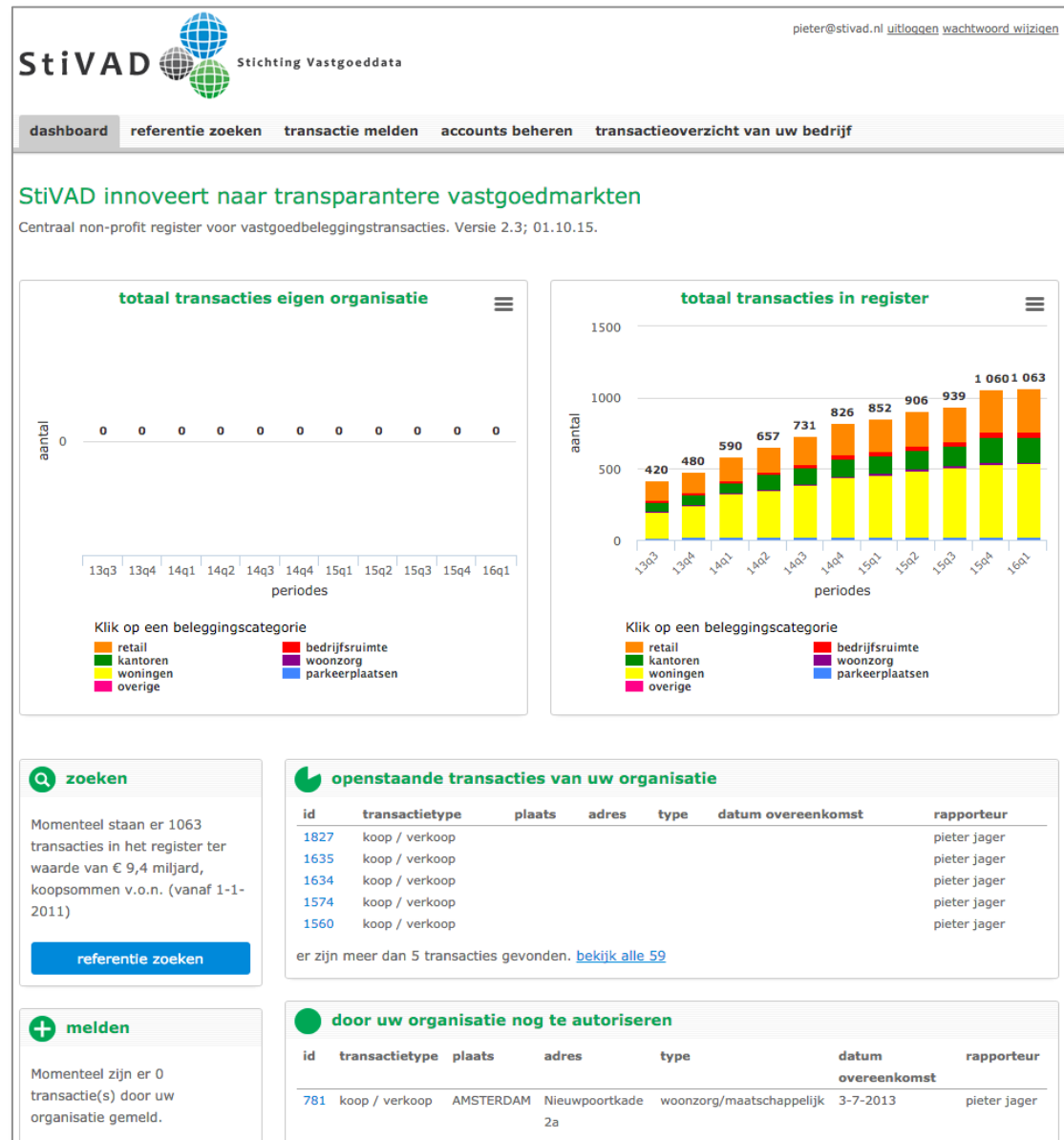
> positionering: onafhankelijk, non profit informatieplatform

- 50 variabelen per vastgoedbeleggingstransactie
- 2011, oktober oprichting Stichting Vastgoeddata
- 18 “Founding Fathers” - IVBN
- dataleveranciers blijven eigenaar van de data
- 2014 openstelling register voor taxateurs van de deelnemende vastgoedeigenaren
- 2 Vastgoed Ronde Tafels: AFM-DNB en Ministerie van Binnenlandse Zaken
“marktwaaarde in verhuurde staat” voor corporaties



I StiVAD: hoe werkt het transactieregister?

> online dashboard



> referenties direct beschikbaar



I StiVAD: hoe werkt het transactieregister?

> informatie, o.a:

- koopsom
- rendementen
- omstandigheden
- grondsituatie
- gemiddeld gewogen resterende looptijd huurovereenkomsten
- indicatie markthuren
- energielabel

locatiegegevens



adresgegevens

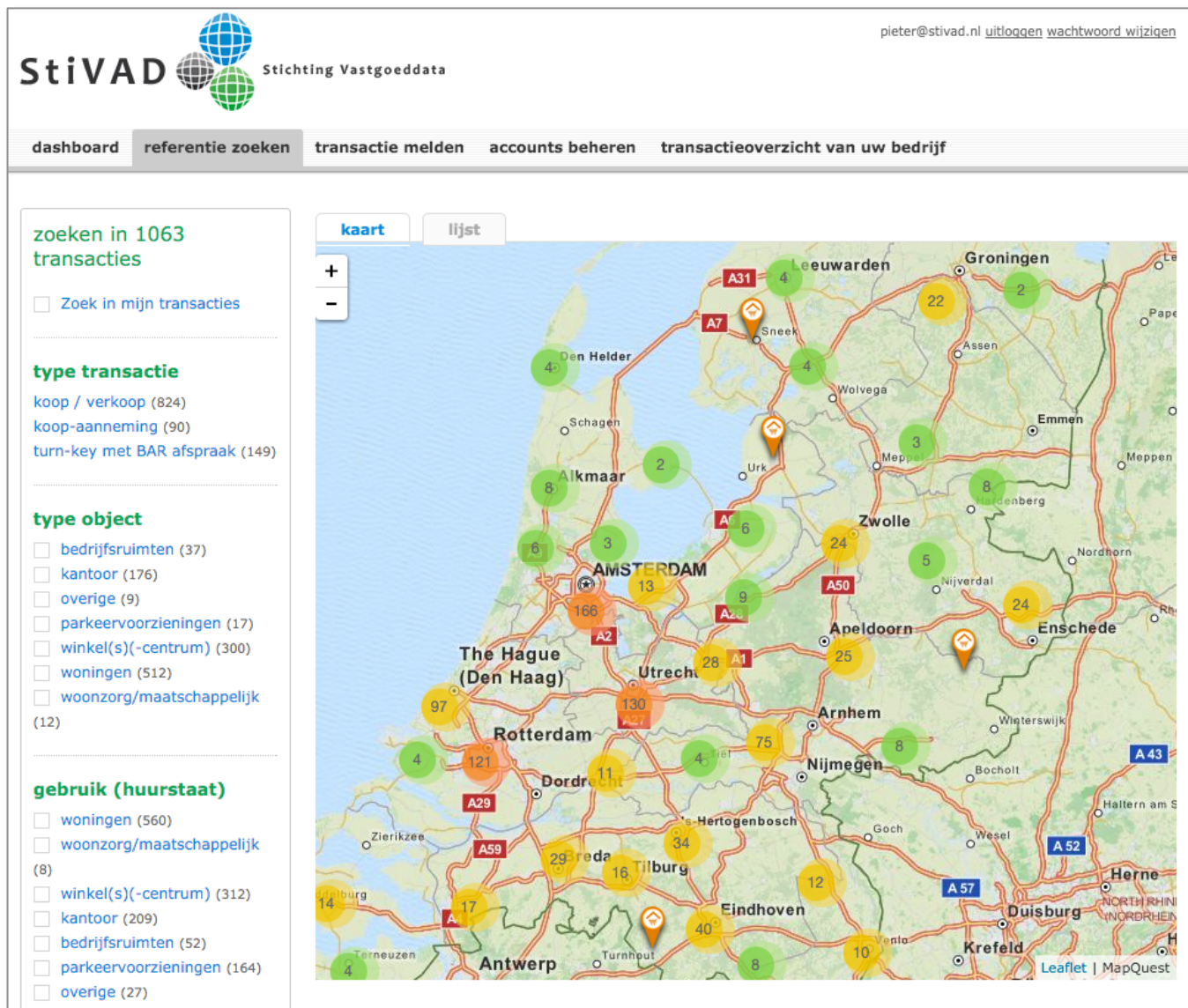
Van Harinxmaplein 100 - 160
8931 DN LEEUWARDEN
[bekijk de locatie op Google Maps](#)

exploitatietabel

									totaal
oppervlakten / aantallen									
m2 vvo/gbo	7.564	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	7.564
eenheden	80	n.v.t.					n.v.t.		80
vvo/gbo per unit (gem m2) ⓘ	94	0					0		
parkeerplaatsen in huurprijs ⓘ	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			n.v.t.	0
verhuursituatie									
verhuurd m2 vvo	7.095	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	7.095
leegstand m2 vvo	469	0	0	0	0	0	0	0	469
verhuurd units	75	n.v.t.					n.v.t.		75
leegstand units	5	0					0		5
aantal huurder(s)	75	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	75
kwaliteit huurder(s)	goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
looptijd (resterende)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
huurperiode ⓘ									
inschattingen huurmarkt									
br. markthuur (€/m2/jaar) ⓘ	n.v.t.	n.v.t.	0	0	0	0	0	0	
incentives (%) ⓘ	n.v.t.	n.v.t.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
effectieve huur (€/m2/jaar) ⓘ	n.v.t.	n.v.t.	0	0	0	0	0	0	

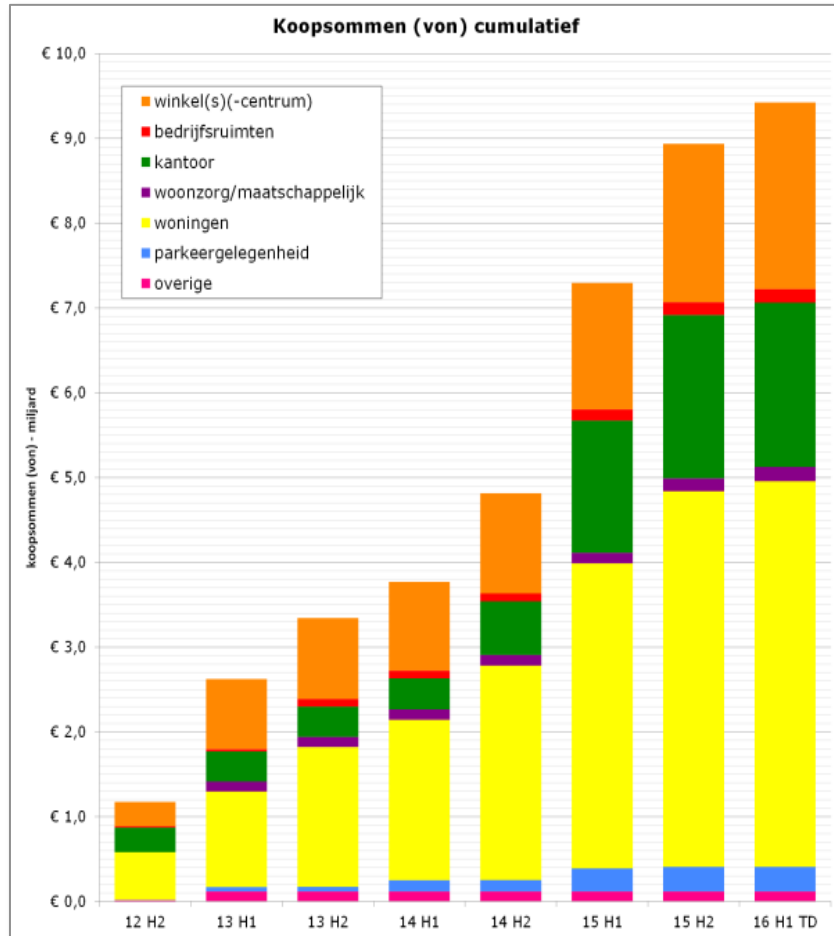
I StiVAD: hoe werkt het transactieregister?

> huidige spreiding

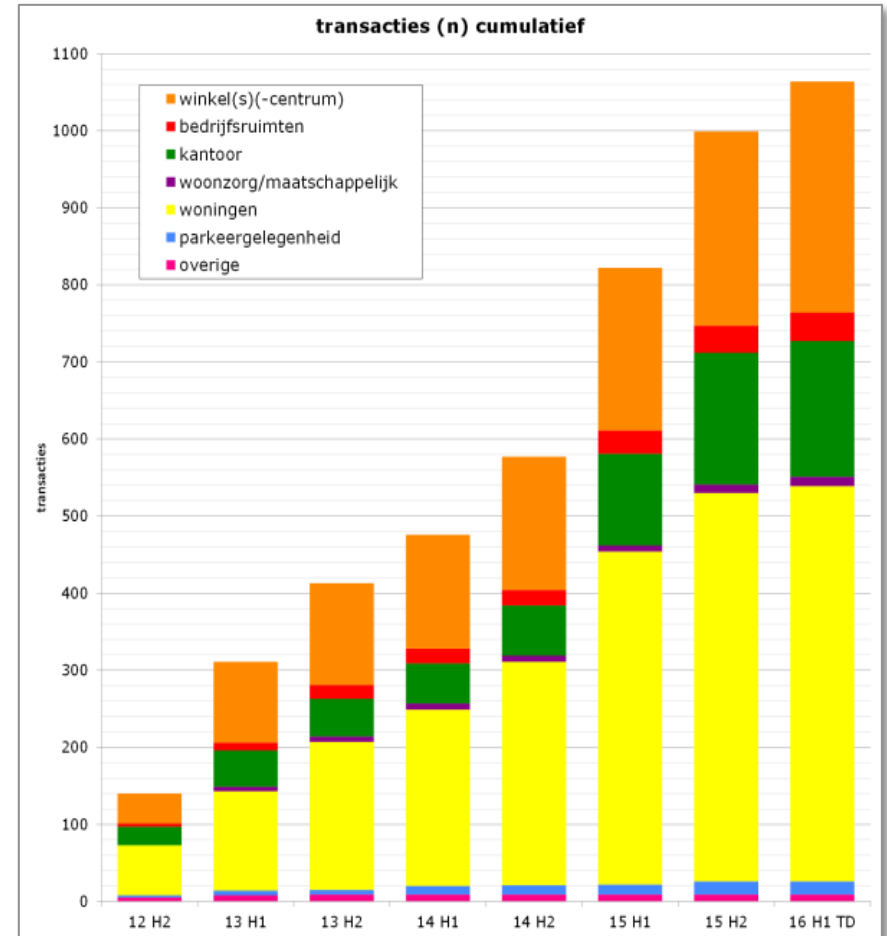


I StiVAD: status

> groei van het transactieregister



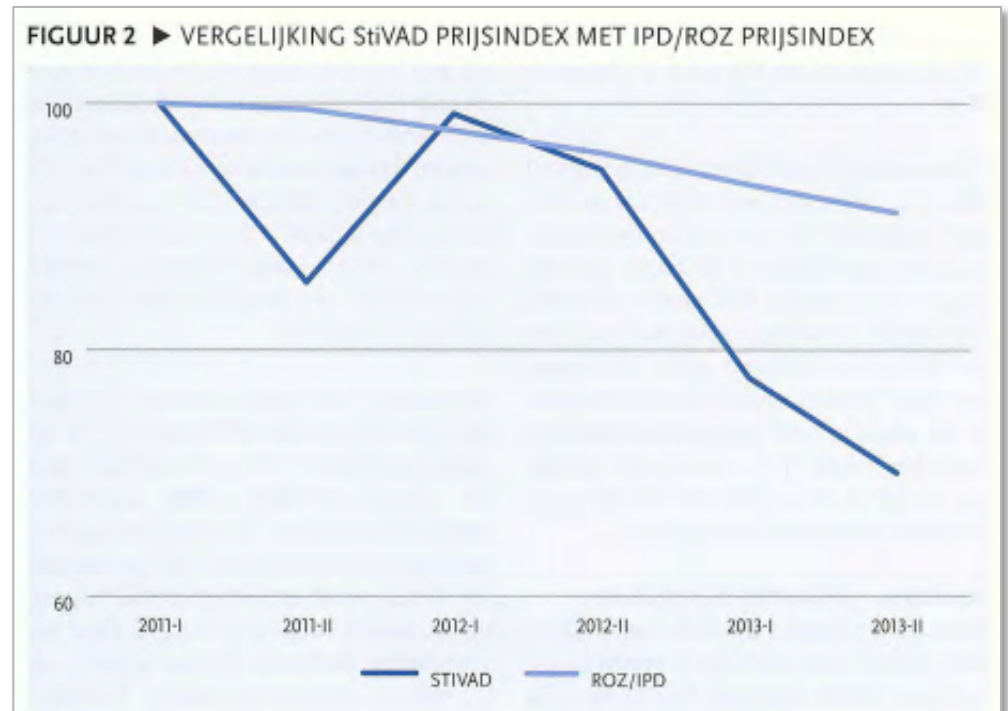
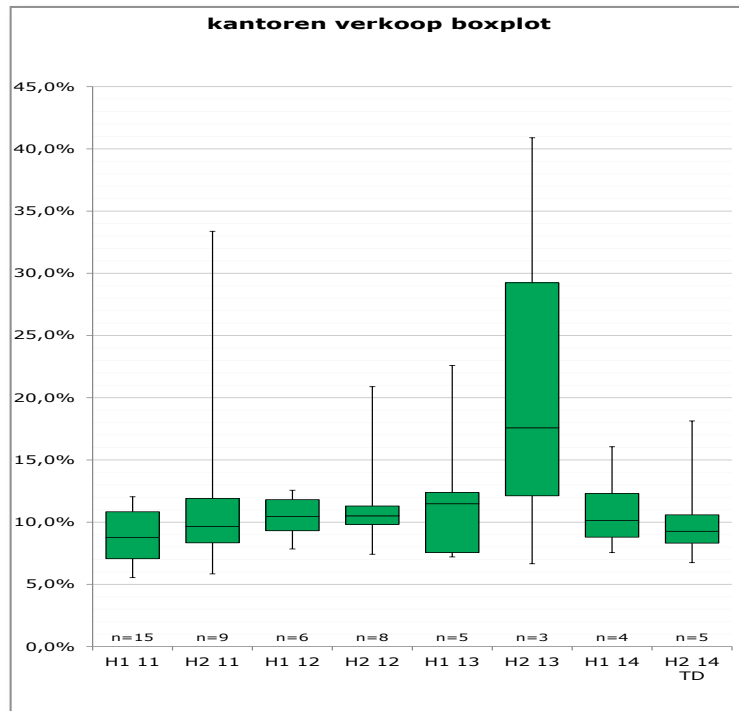
> koopsommen cumulatief € 9,4 miljard



> 1.063 transacties gemeld (start 1.1.11)

I StiVAD

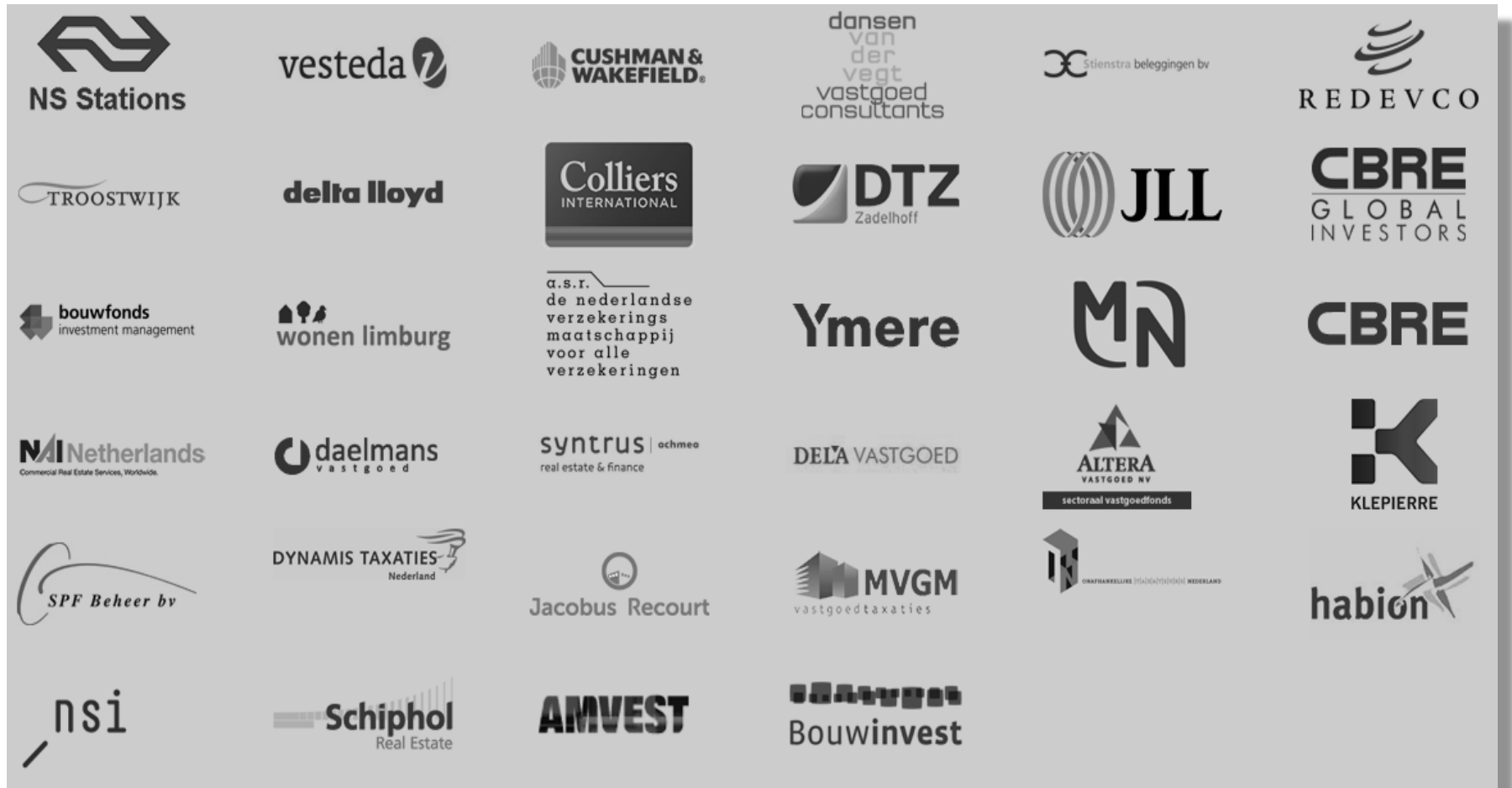
> in het register worden 50 variabelen per transactie opgeslagen, daarom zijn er (unieke) onderzoeksmogelijkheden



- noodzakelijke data voor verdere professionalisering (oorspronkelijk doel)
- versterking positie vastgoed als beleggingscategorie
- klanten krijgen anonieme datasets ten behoeve van eigen research

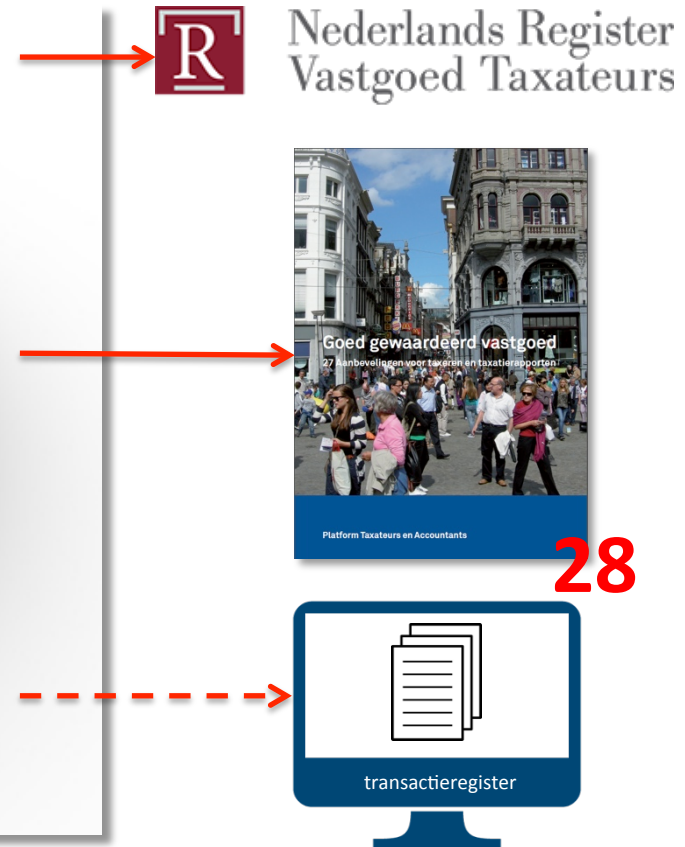
I StiVAD

> 34 deelnemers + 3



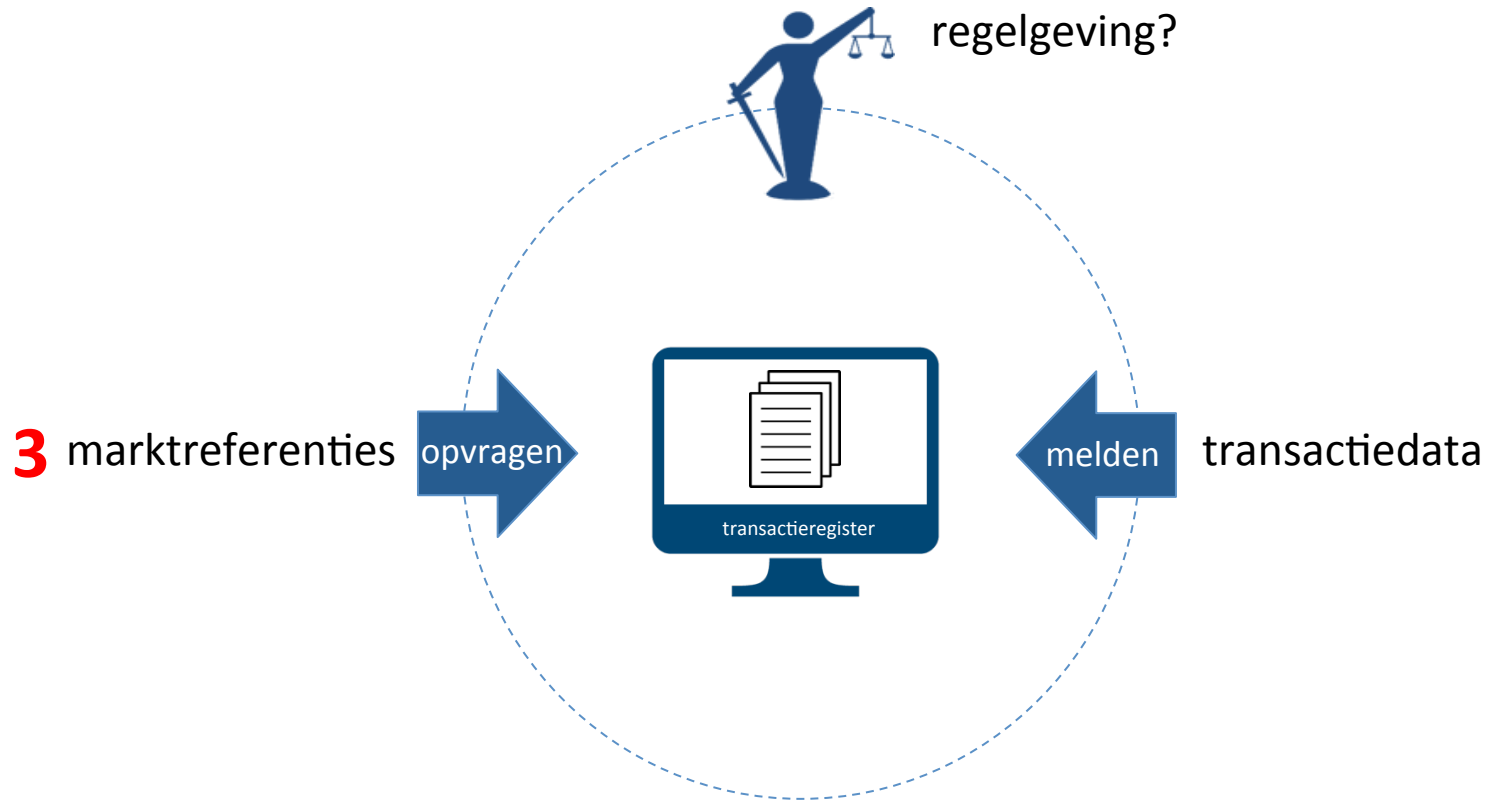
II onderzoek: wat is het idee?

> Vastgoedrondetafel (AFM-DNB)



28

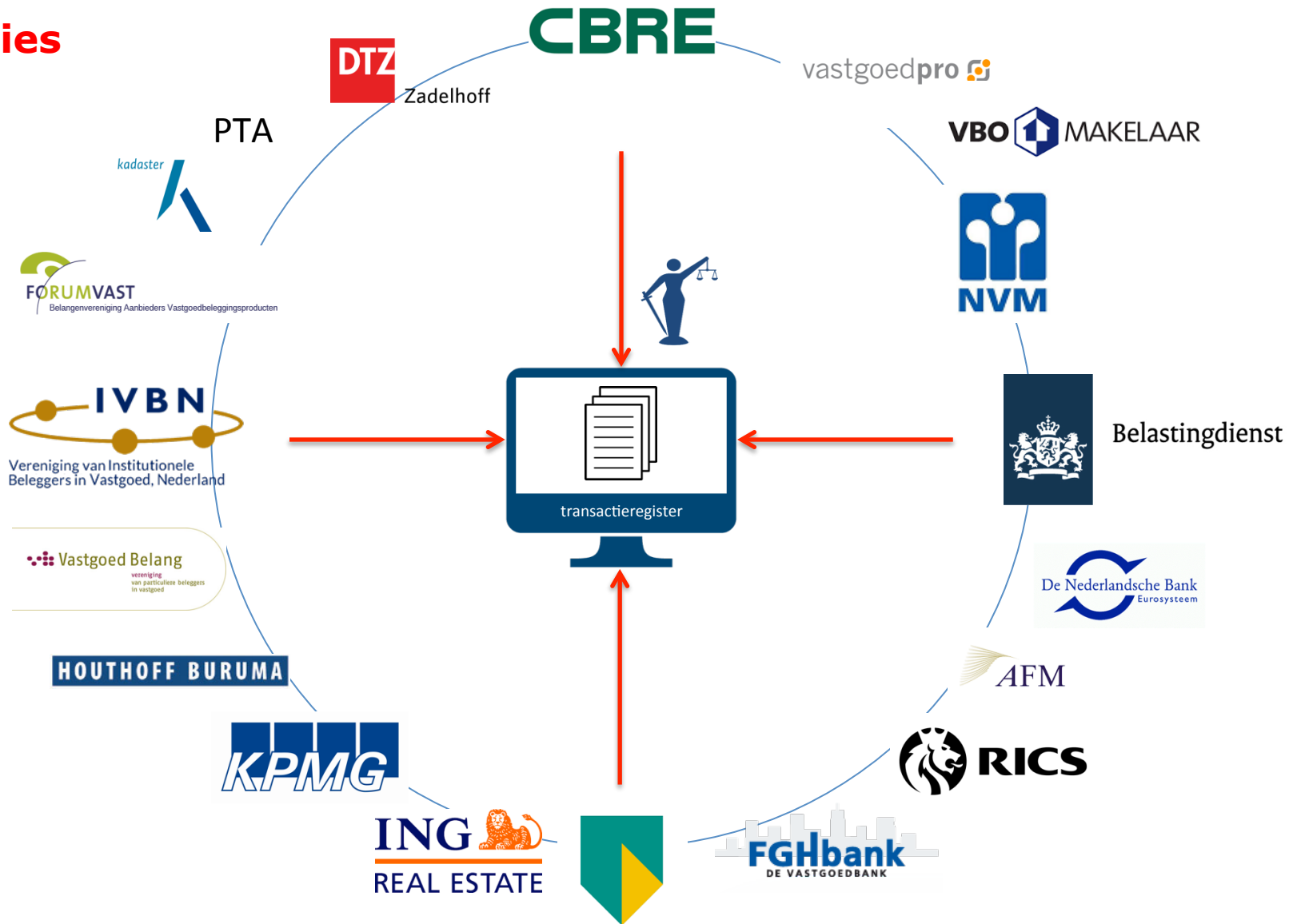
II onderzoek: wat is het idee?



Onderzoeksvraag: Wat zijn de voor- en nadelen van een mogelijke uitbreiding van de - wettelijke - meldplicht van vastgoedtransacties en wat is het draagvlak in de vastgoedsector?

II. onderzoek: partijen

> visies



II. onderzoek: citaten vastgoedbeleggers



“Er moet sprake zijn van een gelijk speelveld, zonder “Free Riders”, Frank van Blokland, IVBN

“In zake de vastgoedfraudes kan gesteld worden dat de toezichthouders van het Philips Pensioenfonds en Fortis aanzienlijk gemakkelijker hun controletaak zouden hebben kunnen uitvoeren wanneer er betrouwbare marktinformatie beschikbaar zou zijn geweest”, Huib Boissevain, voorzitter Forumvast.

II. onderzoek: citaat particuliere belegger



Hoe kan het dat twee grote taxatiebureau's met goede toegang tot marktreferenties, met goede taxatiemodellen, met exact dezelfde informatie, binnen een kort tijdsbestek, de Uni-Invest-portefeuille waarderen met ruim € 250 miljoen verschil? Een vastgoedtransactieregister gaat dit niet voorkomen. Brian Abraham, bestuur Vastgoed Belang

II. onderzoek: citaten taxateurs



“Formaliseer een marktsentiments-check op reguliere basis. Deze kijkt vooruit, in tegenstelling tot een vastgoedtransactieregister”, Mark Fidler, CBRE

“Een transactieregister “kijkt achteruit”, maar het vormt wel de essentiële basis voor visie over de toekomstige markttrends”, Cees Schekkerman, NAI

II. onderzoek: citaten brancheorganisaties



“Zonder onafhankelijke marktreferentiedatabase, geen onafhankelijke taxateurs”, Jan-Kees Duvekot, VastgoedPro

“Hoe meer betrouwbare data, hoe beter het taxatie-product”, Hans van der Ploeg, VBO

“De “business logica” achter de vastgoedtransactie is nog interessanter dan de financiële data”, Marcel de Boer, Troostwijk

II. onderzoek: citaat overheid



“Je moet je afvragen: Wat vereist de maatschappij?”, Bernd Veldman, Belastingdienst

Alleen al bij de “Klimop-zaak” waren er 50 verdachten en 75 bedrijven betrokken. Aan deze zaak besteedde:

- het openbaar ministerie 270.000 manuur; en
- de Haarlemse rechtbank ruim tachtig zittingen.

II. onderzoek: citaat financier

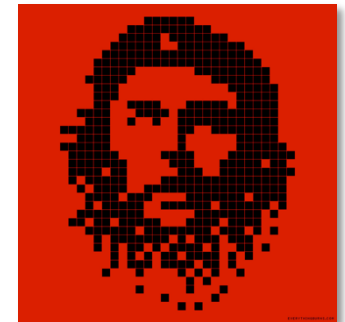
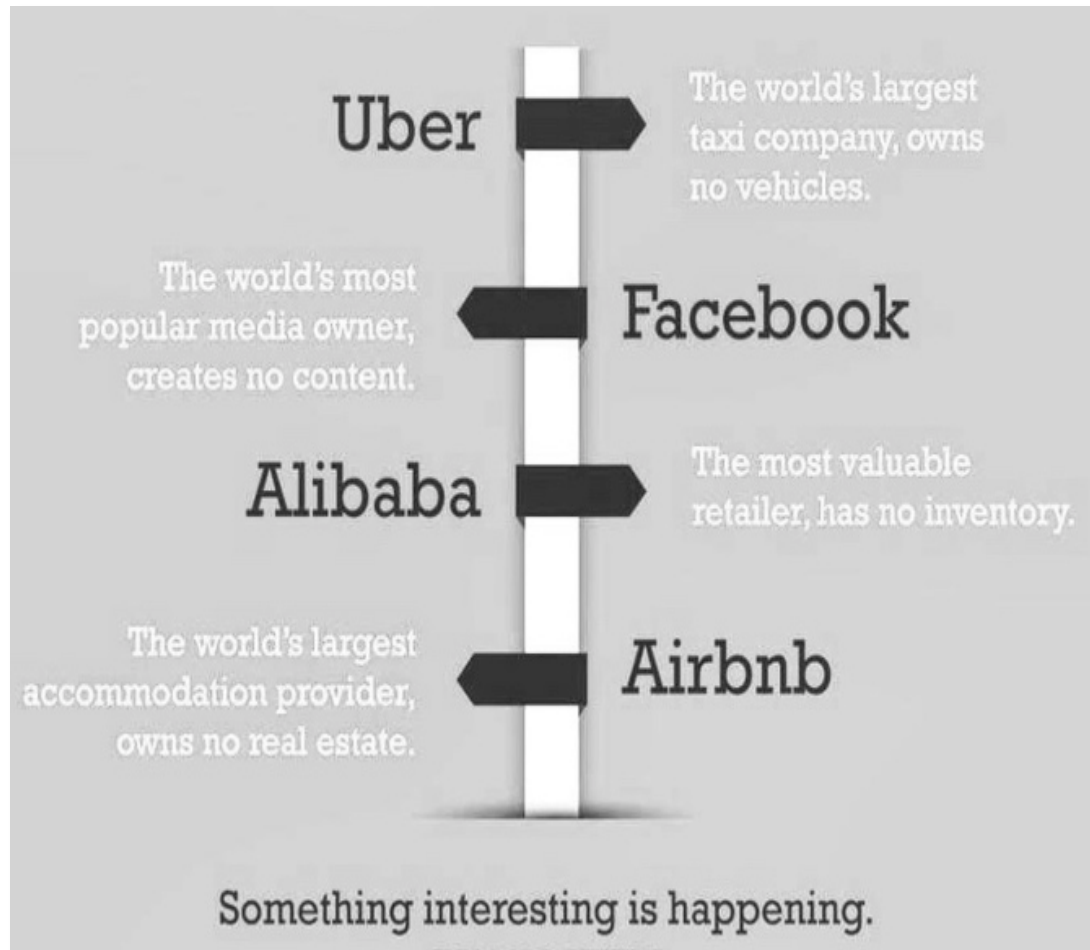


“Duurzaam bankieren is gebaat bij meer transparantie”

“Het is wachten op een “Uber” voor de vastgoedmarkt”, Frank Kerstens, ABN AMRO

II. onderzoek: visie partijen

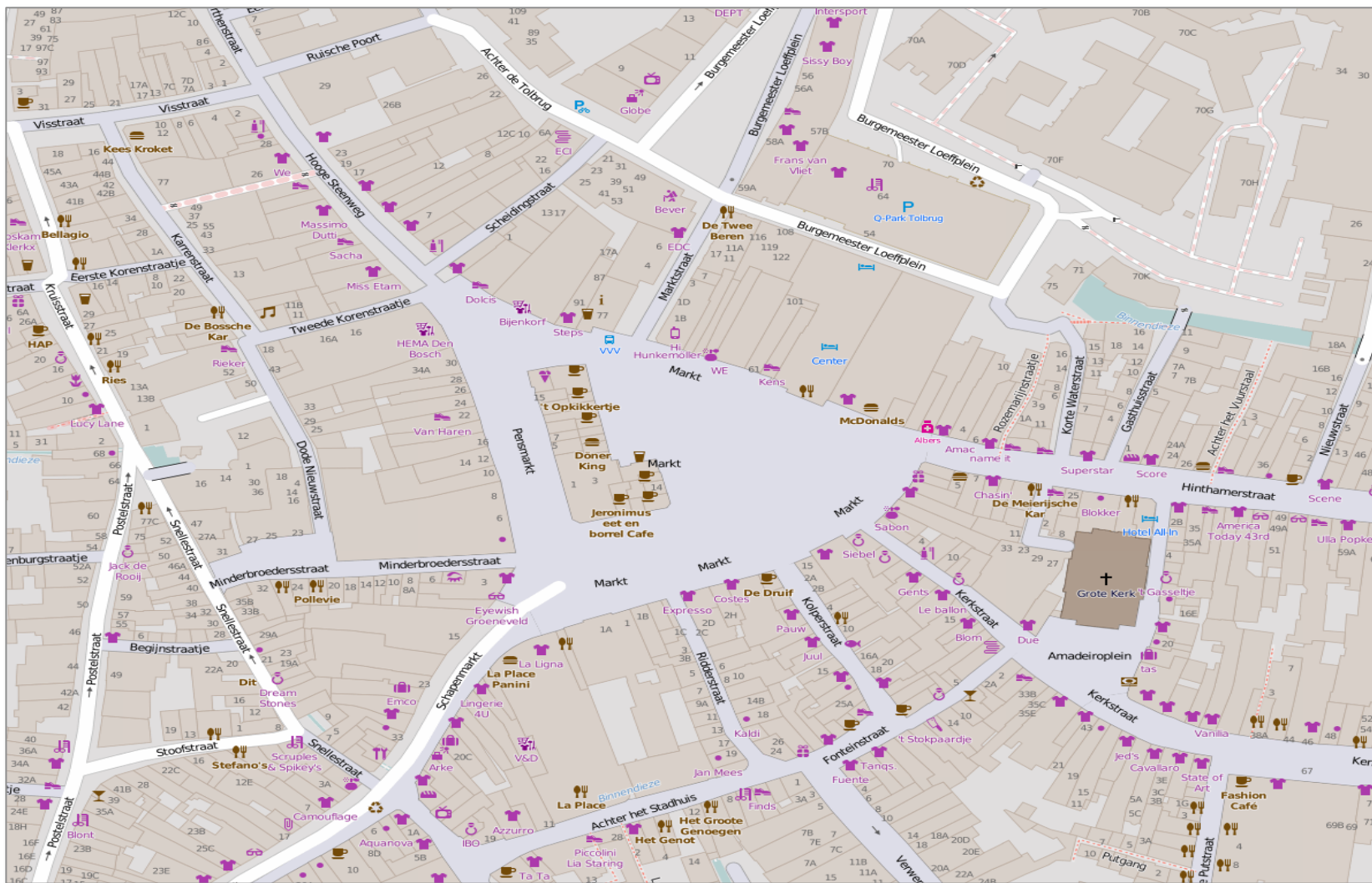
> (markt-)transparantie komt toch!



figuur: bron wetp@int, Tom Goodwin

II. onderzoek: "Big Data"

> (markt-)transparantie komt toch!



II. onderzoek: bestaande marktrapportages

> en het was er al!

Gerealiseerde mediane huren per m² vvo per deelgebied met 10 of meer transacties

Median rents paid per square metre of lettable floor area per district with 10 or more transactions

Deelgebieden	Districts	1996		1997		1998		1999	
		mediane huur median rent	aantal transacties number of transactions	mediane huur median rent	aantal transacties number of transactions	mediane huur median rent	aantal transacties number of transactions	mediane huur median rent	aantal transacties number of transactions
Centrum	Centre	235	23	255	36	295	31	335	27
West	West	235	22	245	26	280	51	300	36
Oost	East	405	17	295	27	285	23	350	16
Zuidoost	Southeast	250	34	285	22	295	16	350	30
Zuid	South	360	32	365	26	480	25	530	23
Buitenveldert	Buitenveldert	300							
Diemen	Diemen	160							
Amstelveen	Amstelveen	285							
Hoofddorp	Hoofddorp	280							
Schiphol	Schiphol	-							

Adres Address	Nummer Number	Oppervlakte Floor area	Soort Type	Huurprijs Rent price	Koopprijs Buy price	Naam Name
Amsterdam						
Centrum						
1999						
Opname						
Absorption						
Antoniebreestraat	16.00	1475	BR	300	-	Info.nl
Damrak/Beurspassage	2	6700	BB	380	-	AEX
Gravenhekje's	1a	715	BB	275	-	Computer Support
Herengracht	203	785	BB	-	3350000	Nederlandse Vereniging van Banken
Herengracht	280	1100	BB	355	-	La Bouchere
Herengracht	545-549	575	BB	350	-	PCM Facilitaire Bedrijven
Keizersgracht	119-121	1860	BB	400	-	Kempen & Co
Keizersgracht	569-571	1500	BB	-	7800000	United Garanti Bank International-
Leidsegracht	10	500	BB	500	-	Mabel Systems
Leidsegracht	101-103	575	BB	375	-	Scheltema Holkema en Vermeulen
Muiderstraat	1-9	2810	NM	425	-	Euronet International
N.Z. Voorburgwal	68-70	750	BB	260	-	XXLink
N.Z. Voorburgwal	116-118	1554	BB	-	-	Scientology Church
N.Z. Voorburgwal	225	1145	BB	220	-	Kas-Associatie
Nes	49	1870	BB	320	-	Bank Labouchère
Oosteinde	27	600	BB	400	-	Net Effect
Oosterdok	2	700	BB	495	-	Applied Communications Corporation
Peterstraat, Czaar		2000	BB	240	-	Nok Nok
Peterstraat, Czaar		1000	BB	240	-	IBC Vastgoed
Rhijnspoorplein	10-38	945	BB	425	-	Gemeente Amsterdam
Rokin	65	5250	BB	300	-	Mees Pierson (Fortis)
Ruyterkade de	128	900	BB	-	-	Gemeente Amsterdam
Sarphatikade	10	550	BB	355	-	KSDP Design Group
Singel	130-132	1160	BB	-	-	Achmea Asset Mangement
Spinozastraat	51	1520	BB	170	-	UvA
Spui	10	1540	BB	300	-	Theodoor Gillissen
Weesperstraat	91-105	510	BB	300	-	Gemeente

II onderzoek: organisatiemodel

> Kadaster+



- analoog aan WION/KLIK-register

II onderzoek: “basale transactiedata”

**basale transactiedata:

- koopsom kk per object
- NEN m² ~ BAG
- effectieve contractuele huur (anoniem)
- bij commercieel onroerend goed de gemiddeld gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten
- transactie typering:
 - juridische of economische levering
 - portefeuille, solitair, executie...

II onderzoek: eerste realiteits-check model

- **pragmatisch** en meest logische weg;
- effectief in het **beperken** van de **bandbreedtes** van de geschatte marktwaardes;
- fraudebestrijding kan beter plaatsvinden door de vergelijking van de **koopsom** met de **huuropbrengst**, ook ABC-transacties kunnen beter worden geïdentificeerd;
- de landelijke data-efficiëntie leidt tot **minder** uitvoerings- en **maatschappelijke kosten**;
- het systeem is in de uitvoering betrekkelijk **eenvoudig**, ook voor de notaris.

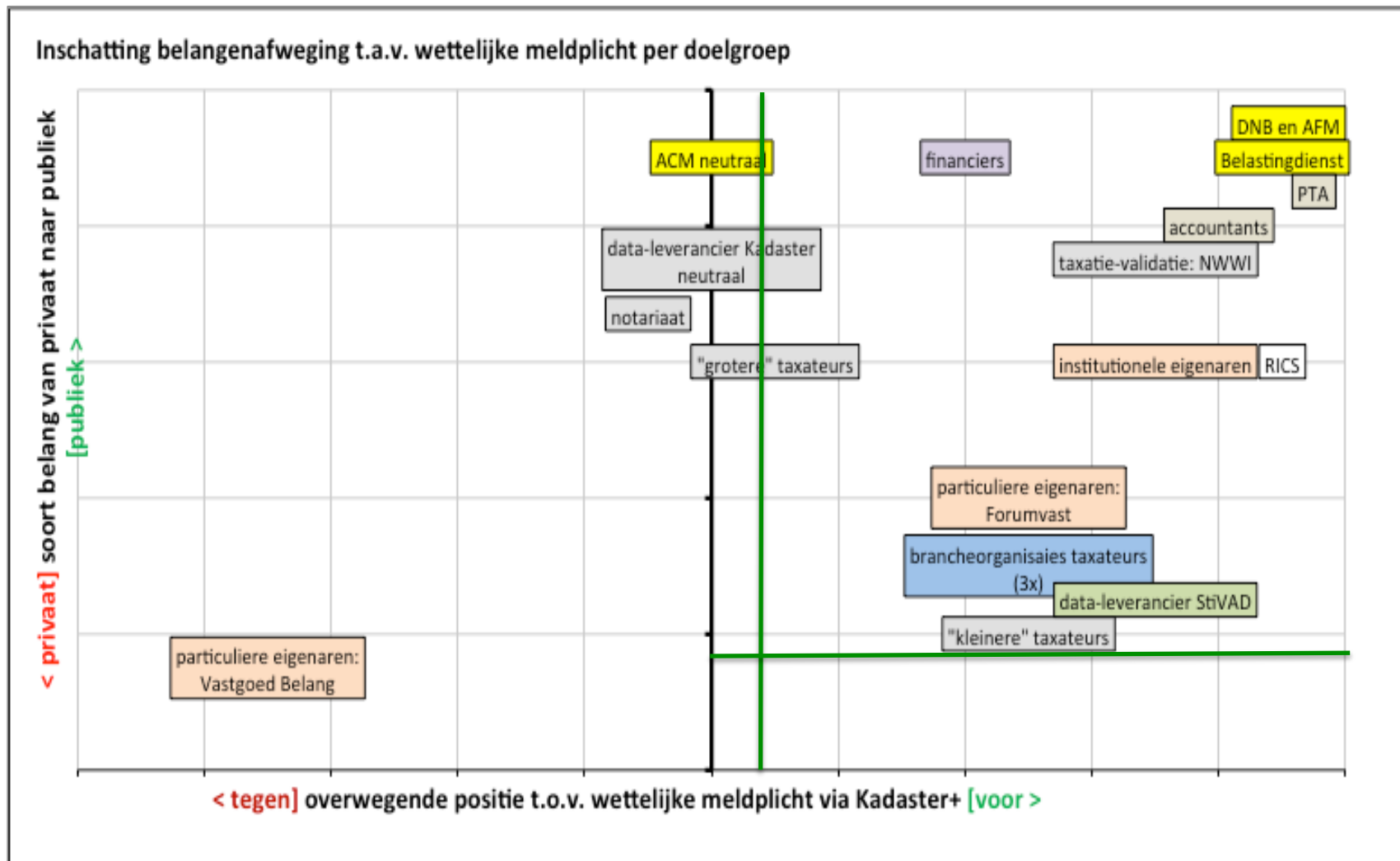
II onderzoek: conclusies

> algemeen

- als opdrachtgevers 3 marktreferenties per rapport eisen, dan zullen er ook betrouwbare marktreferenties voor de taxateurs beschikbaar moeten zijn, gebaseerd op een breed marktbeeld;
- een landelijk transactieregister ondersteunt betere waarderingen en verdere professionalisering en om effectief te zijn het moet wel een onderdeel zijn van een integraal pakket van maatregelen, zoals NRVT, tuchtrecht, beroepsgeheim en **permanente educatie**.

II onderzoek: partijen

> inschatting belangenafweging



III. Volgende stappen?

> Kadaster+

- projectgroep Kadaster & StiVAD stuurt **Plan van Aanpak** naar leden van Vastgoed Ronde Tafel ten behoeve van “commitment”;
- daarna volgt uitwerking “**Business Case**” en parallel daaraan start “**wetgevingstraject**”;
- ook start onderzoek naar internationale **concurrentiepositie**.



III. Volgende stappen?

> StiVAD

- focus op:
 - verdere groei transactiedatabase
 - vastgoed “market intelligence” ten behoeve van onze deelnemers
- sm@rt is:

