

# Dataformulier 2008

## ROZ benchmark gemeentelijk vastgoed

Objectgegevens dienen te worden aangeleverd in vijf afzonderlijke "files", waarbij het van belang is dat het door de deelnemer gegeven object referentie nummer (veld z1) in ieder file hetzelfde is. De files zijn:

**Object Gegevens File (Property File)**

**Oppervlak en Eenheden File (Annual File 1)**

**Waardering File (Annual File 2)**

**Huurinformatie File (Annual File 3)**

**Exploitatie File (Annual File 4)**

**Voor uitgebreidere uitleg over de invulling dient gebruik gemaakt te worden van de leidraad. In de leidraad is per invoerveld besproken hoe het betreffende veld dient te worden ingevuld. De leidraad is geen statisch geheel en is aan wijzigingen onderhevig.**

### **Accruals Accounting principe**

Bij het aangeven van inkomsten en uitgaven dient het 'accrual' principe te worden aangehouden, d.w.z. er is sprake van (huur)inkomsten en uitgaven op het moment dat er een recht / verplichting tot (huur)ontvangst / betaling ontstaat. Dit komt niet noodzakelijkerwijs overeen met het feitelijke tijdstip van ontvangst of betaling (de kasstromen).

### **Tekstvelden**

Gegevens in tekstvelden, zoals in de object gegevens file, dienen in hoofdletters te worden opgegeven, zonder komma's.

### **Numerieke velden**

Alle bedragen zijn in Euro's. Alle cijfers dienen in zijn geheel te worden weergegeven, en niet afgerond naar honderden of duizenden. Geen € en % tekens, en geen decimalen.

### **Verplichte velden**

De met een "x" aangegeven velden zijn verplichte velden voor de data aanlevering over 2008 en noodzakelijk voor de berekening van de benchmark. De overige velden zijn wenselijk voor verdere analyses en kunnen in de toekomst verplicht worden en noodzakelijk zijn voor analyses.

### **Uiterste aanlevering data:**

**Objectgegevens: 31 januari 2009**  
**Alle gegevens: 1 april 2009**

ROZ Performancemeting  
t.a.v. Bert Teuben  
Postbus 93002  
2509 AA Den Haag  
Bezoekadres: Bezuidenhoutseweg 12, Den Haag  
tel: 070-3490198  
fax: 070-3490127  
e-mail: teuben@vno-ncw.nl of bert.teuben@roz.nl

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de bovenstaande contactpersoon

Object gegevens			Verplicht	object
Code	Veldnaam	Omschrijving		
z1	Object Nummer	Nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.	x	x
z2	Object Naam	Naam van het gebouw.	x	x
z3	Straatnaam en huisnummer	Bij een complex met meerdere straatnamen, kies één straatnaam, die van jaar tot jaar hetzelfde blijft.	x	x
z4	Plaatsnaam	Plaatsnaam (a.u.b. Den Haag i.p.v. 's-Gravenhage; Den Bosch i.p.v. 's-Hertogenbosch).	x	x
z5	Postcode	Postcode (4 cijfers, spatie, 2 letters).	x	x
z6	Naam Deelnemer	Volledige naam van deelnemer of portfolio.	x	x
z7	Grondsituatie	De situatie van de grond waarop het object gelegen is: (bij gemengde status, geef de status van het hoofddeel) 1. volle eigendom 2. erfpacht 4. afgekochte erfpacht.	x	x
z9	Jaar van oplevering	Jaar van oplevering van nieuwbouw. Indien nieuwbouw aan het einde van het jaar nog steeds in aanbouw of ontwikkeling z9 = 8888	x	x
z11	Jaar van laatste renovatie	Jaar waarin de laatste renovatie is voltooid danwel het laatste jaar van een geplande renovatie.		x
z12	Monumentenstatus	Betreft het een rijksmonument, gemeentelijk monument of beschermd stadsgezicht 1. Ja 2. Nee.		x
z10	Hoofdgebruiksfunctie / gebouwtype	Invullen wanneer het gebruik in de relevante functie >50% huurwaarde, indeling op basis van Bouwbesluit . (Voor een indeling in de categorieën zie bijlage).	x	x
	1 Woonfunctie	Gebruiksfunctie voor het wonen.		
	2 Bijeenkomstfunctie	Gebruiksfunctie voor het samenkomen van mensen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse en het aanschouwen van sport.		
	3 Celfunctie	Gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen.		
	4 Gezondheidszorgfunctie	Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.		
	5 Industriefunctie	Gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken en/of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden.		
	6 Kantoorfunctie	Gebruiksfunctie voor administratie.		
	7 Logiesfunctie	Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen.		
	8 Onderwijsfunctie	Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs.		
	9 Sportfunctie	Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport.		
	10 Winkelfunctie	Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten.		
	11 Overige gebruiksfunctie	Niet in 1 t/m 10 benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt.		
	12 Bouwwerk geen gebouw zijnde	Elk bouwwerk, niet zijnde een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.		
	13 Multifunctioneel	Een gebouw waar geen van de bovenstaande functies een huurwaarde in een functie heeft van meer dan 50 %.		
	14 Parkeerfunctie	Gebruiksfunctie voor het stallen van vervoersmiddelen.		

Aankoopgegevens (verplicht voor aankopen in 2008)				
z50	Maand van aankoop	Maand van aankoop cq. transport.	x	x
z51	Jaar van aankoop	Jaar van aankoop cq. transport.	x	x
z52	Koopsom excl. aankoopkosten	Het in de notariële akte vermelde bedrag inclusief betalingen/deposito's.	x	x
z54	Koopsom incl. aankoopkosten	Bruto koopsom inclusief aankoopkosten, zoals o.a. overdrachtsbelasting, niet-verrekenbare BTW, makelaars-, technische, juridische/fiscale, en commerciële aankoopkosten.	x	x

Verplicht voor objecten die in het betreffende jaar zijn aangekocht.

Verkoopgegevens van objecten in betreffende jaar				
z70	Maand van verkoop	Maand van verkoop cq. transport.	x	x
z71	Jaar van verkoop	Jaar van verkoop cq. transport.	x	x
z72	Verkoopsom	Het in de notariële akte vermelde bedrag.	x	x
z73	Verkoopsom minus verkoopkosten	Bruto verkoopsom minus alle t.b.v. verkoop gemaakte verkoopkosten (inclusief intern gemaakte juridische of makelaarskosten).	x	x

Annual File 1 - Oppervlakten en eenheden				
Code	Veldnaam	Omschrijving	Verplicht	object
z1	Object Nummer	Het nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.	x	x
y1	Object in (her)ontwikkeling aan het einde van het jaar	1 = in (her)ontwikkeling 2 = niet in (her)ontwikkeling In (her)ontwikkeling omvat ook objecten waar leegstand wordt geaccepteerd voor herontwikkeling. Niet meer in (her)ontwikkeling omvat objecten waarvan ófwel >75% is verhuurd, óf die >12 maanden geleden zijn opgeleverd.	x	x
y2	In ontwikkeling gedurende het jaar	Is het object in ontwikkeling geweest gedurende enig moment in het jaar? 1 = in (her)ontwikkeling 2 = niet in (her)ontwikkeling	x	x
y3	Totaal bruto Vloer Oppervlak	Totaal BVO in m2 van het gehele vloeroppervlak in overeenstemming met NEN standaard 2580	x	x
y10	Leegstaand bruto vloeroppervlak	Leegstaand BVO in m2 van het gehele vloeroppervlak in overeenstemming met NEN standaard 2580.	x	x
y5	Verhuurd Vloer Oppervlak	Verhuurd verhuurbaar oppervlak in m2. Het verhuurbaar vloeroppervlak wordt overeenkomstig NEN standaard 2580 vastgesteld.		x
y6	Leegstaand Verhuurbaar Vloer Oppervlak	Leegstaand verhuurbaar oppervlak in m2. Het verhuurbaar vloeroppervlak wordt overeenkomstig NEN standaard 2580 vastgesteld.		x
y7	Verantwoordelijk voor Onderhoud	1 = gemeente 2 = huurder/anders	x	x
y8	Onderhoudsniveau op basis van NEN 2767	Conditie 1 = uitstekend Conditie 2 = goed Conditie 3 = redelijk Conditie 4 = matig Conditie 5 = slecht Conditie 6 = zeer slecht		x
y9	Energielabel	1 = nee, maar wel verplicht 2 = nee, maar vrijgesteld 3 = A 4 = B 5 = C 6 = D 7 = E 8 = F 9 = G		x

Annual File 2 - Waardering				
Code	Veldnaam	Omschrijving	Verplicht	object

Waarde				
z1	Object Nummer	Het nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.	x	x
w1	Waarderingsmethode bij marktwaarde taxatie	0 = Geen taxatie tegen marktwaarde 1 = BAR/NAR methode 2 = DCF methode	x	x
w2	Bruto open marktwaarde (VON)	Waarde van het object inclusief alle aankoopkosten, wanneer intern danwel extern getaxeerd (wanneer beschikbaar).		x
w3	Jaar van uitvoering marktwaarde taxatie	Het jaar waarin de taxatie van de marktwaarde heeft plaatsgevonden waarop de waarde betrekking heeft.		x
w4	Herbouwwaarde	De herbouwwaarde van het object.	x	x
w5	Verzekerde waarde	De verzekerde waarde van het object.	x	x
w7	WOZ Waarde	WOZ Waarde van het object, waardepeildatum 1-1-2007.	x	x

Boekwaarde				
w30	Boekwaarde opstallen	De opstalwaarde van het object, zoals deze in de financiële administratie verantwoord wordt.		x
w31	Boekwaarde grond	De grondwaarde van het object, zoals deze in de financiële administratie verantwoord wordt.		x
w32	Totale boekwaarde	De som van de opstal en grondwaarde.	x	x
w33	Afschrijvingsmethodiek	De gehanteerde afschrijvingsmethodiek zoals deze wordt gehanteerd, conform het besluit begroting en verantwoording (BBV): lineair of op basis van annuïteiten. 1. Lineair 2. Annuïteiten	x	x
w35	Afschrijvingskosten	Het bedrag dat in het boekjaar wordt afgeschreven op het object.	x	x
w36	Rentepercentage	Het te betalen rentepercentage vastgesteld door de gemeente.	x	x
w37	Rentekosten	De kosten van het ontvangen geld ter financiering van het object, berekend over de boekwaarde.	x	x

Geactiveerde uitgaven en inkomsten				
w50	Bij investeringen	Overige netto bij-investeringen gedurende het jaar t.b.v.: Structurele verbeteringen van het object Ontwikkeling van een nieuw object Herontwikkeling van een bestaand object Verandering van aandeel in object (dit kan een negatieve waarde zijn) Afkopen van erfpacht (zie x72) NB Ontvangen bouwrente dient hier als negatief getal te worden ingevoerd.	x	x
w51	Deel aankoop - uitgaven voor de aankoop van additionele units	Alle uitgaven die betrekking hebben op deelaankoop (aankoop van additionele eenheden of uitbreidingen van bestaande eenheden).	x	x
w52	Deel verkoop - desinvesteringen voor de verkoop van units	Inkomsten ontvangen door deelverkoop (deel van bestaande object) gedurende het jaar.	x	x

Annual File 3 - Huur Informatie				
Code	Veldnaam	Omschrijving	Verplicht	object
z1	Object Nummer	Het nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.	x	x
x1	Type van de overeenkomst tussen huurder en verhuurder	1. (ROZ) huurovereenkomst 2. Gebruiksovereenkomst / Bruikleenovereenkomst 3. Andere overeenkomst 4. Geen overeenkomst	x	x
x2	Segmentatie op basis van inkomsten naar beleidsveld	De totale huurinkomsten onder te verdelen naar de onderstaande inkomstenstromen: Invullen wanneer het gebruik in de relevante beleidsveld >50% huurwaarde, indeling op basis van beleidsvelden.	x	x
	1. Huuropbrengsten onderwijs	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor de lokale onderwijsvoorzieningen.		
	2. Huuropbrengsten welzijn	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor gebouwen met betrekking tot de preventie van een sociaal isolement en eenzaamheid.		
	3. Huuropbrengsten zorg	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor gebouwen met betrekking de bevordering van de gezondheid.		
	4. Huuropbrengsten kunst/ cultuur	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen en stimuleren van de actieve en passieve kunstbeoefening en cultuurbeleving door de burgers.		
	5. Huuropbrengsten sport/ recreatie	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen, behouden en stimuleren van sportbeoefening en recreatieve voorzieningen gericht op de vrijetijdsbesteding.		
	6. Huuropbrengsten openbare orde en veiligheid	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor het bevorderen van de lokale veiligheid door brandweer en politie.		
	7. Huuropbrengsten vastgoed voor eigen gebruik	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor de huisvesting van de gemeentelijk organisatie voor de uitvoer van haar taken.		
	8. Huuropbrengsten overig beleid	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed die tot de overige taken van de gemeente behoort.		
	9. Huuropbrengsten geen beleidsfunctie	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed die niet tot de taken van de gemeente behoren, bijvoorbeeld het verhuren van winkel-, bedrijfs-, en kantoorruimte, woningen voor commerciële doeleinden.		
	10. Gemengd object	Een gebouw waar geen van de bovenstaande functies een huurwaarde in een functie heeft van meer dan 50 %.		
	11. Huuropbrengsten vastgoed bestemd voor Economische zaken	Huurinkomsten gegenereerd uit vastgoed voor onder andere de huisvesting van (door)startende bedrijven.		
	12. Huuropbrengsten vastgoed ten behoeve van ruimtelijk ordeningsbeleid	Vastgoed met als doel het verkrijgen van een positie in een bepaald gebied ten behoeve van het ruimtelijk ordeningsbeleid.		
	13. Leegstand	Indien het object voor meer dan 50 % leegstaat. Het gaat hierbij om financiële leegstand en niet om fysieke.		
x10	Segmentatie beleidsveld onderwijs	1. Primair onderwijs 2. Voortgezet onderwijs 3. Speciaal onderwijs 4. Volwassen educatie 5. Overig onderwijs 6. Combinatie van onderwijsfuncties	x	x
x11	Segmentatie beleidsveld Welzijn	1. Kinderopvang / buitenschoolse opvang 2. Peuterspeelzaal 3. Gebouw voor overige wijk- en buurtgebonden voorzieningen 4. Opvang voor sociaal zwakkeren zonder zorgverlening 5. Gebouw voor wijkoverstijgende voorzieningen 6. Combinatie van welzijnsfuncties	x	x
x12	Segmentatie beleidsveld Kunst en Cultuur	1. Bibliotheek 2. Museum 3. Theater / Schouwburg 4. Muziekcentrum / Poppodia/ Concertgebouw 5. Atelier / expositieruimte 6. Muziekschool 7. Overig kunst en cultuurbeleid 8. Combinatie van kunst- en cultuurfuncties	x	x
x13	Segmentatie beleidsveld sport en recreatie	1. Sporthal / Gymzaal 2. Overdekt zwembad 3. Tennishal 4. Ijsbaan / IJshal 5. Gebouw bij openlucht recreatie en sport 6. Overige overdekte sportaccommodatie 7. Combinatie van sportfuncties	x	x

Annual File 3 - Huur Informatie				
Code	Veldnaam	Omschrijving	Verplicht	object
x4	Kostprijsdekkende huur	De kostprijsdekkende huur, zoals berekend conform de door de betreffende gemeente opgestelde berekening.		
x5	Bruto open markthuurwaarde	Bruto markthuurwaarde van het totale object, inclusief leegstand en BTW, excl. service kosten. De markthuurwaarde wordt bepaald op basis van de huidige bestemming van het object.		
x6	Totale actuele bruto huur	De jaarlijks te vorderen contractuele huur per 31 december voor het gehele object, <b>exclusief</b> exploitatiekosten voor rekening van de huurder, servicekosten en jaarlijks erfpachtcanon.	x	
x8	Gemiddelde looptijd huurcontracten	De gemiddelde (waardegewogen) resterende looptijd van de huurcontracten van het object, in aantal maanden tot de eerste expiratie. Geen einddatum = 12 maanden; exclusief parkeergarages welke voor het publiek toegankelijk zijn.		

Annual File 4 - Exploitatie				
Code	Veldnaam	Omschrijving	Verplicht	object

z1	Object Nummer	Het nummer dat door de deelnemer aan het object is toegekend.	x	x
----	---------------	---	---	---

Exploitatie-inkomsten				
x50	Bruto (externe) Huuropbrengsten	De gefactureerde bruto huren aan externen gedurende het kalenderjaar inclusief BTW, exclusief (voorschot) servicekosten.		
x59	Bruto (interne) Huuropbrengsten	De gefactureerde bruto huren of doorbelastingen binnen de gemeentelijke organisatie gedurende het kalenderjaar inclusief BTW, exclusief (voorschot) servicekosten.		
x60	Som van bruto huuropbrengsten	x50 + x59	x	
x69	BTW-percentage van toepassing op het object	Dit veld geeft aan welk gedeelte van de BTW kan worden teruggevorderd.	x	
x51	Huurvrije periode cq. huurkortingen	Huurverlies ten gevolge van huurvrije periodes of kortingen, gewaardeerd tegen bruto markthuurlaag voor de desbetreffende ruimte.	x	
x52	Financiële leegstand	Huurverlies t.g.v. leegstand, gewaardeerd tegen bruto markthuurlaag voor de desbetreffende ruimte (inclusief ruimte die voor een deel van het jaar of het gehele jaar leeg staat).	x	
x53	Theoretische Bruto Huur	x60 + x51 + x52	x	
x55	Overige Inkomsten en subsidies	Inkomsten die buiten de omschrijving van x50 en x59 vallen, onder andere subsidies.	x	
x56	Totaal Opbrengsten	x50 + x59 + x 55	x	

Exploitatielasten				
x70	Onroerende zaakbelasting	Onroerende zaakbelastingen van toepassing op het object voor rekening van de eigenaar.	x	
x71	Overige belastingen	Alle overige belastingen en overheidsheffingen die betrekking hebben op het object, zoals, waterschapslasten.	x	
x72	Erfpacht canon	De jaarlijks verschuldigde canon. Het afkopen van erfpachten wordt beschouwd als een investering (w50).	x	
x73	Verzekeringskosten	Kosten t.b.v. verzekeringspremies betrekking hebbend op het object. Voorzieningen voor eigen risico worden niet als kosten beschouwd.	x	
x74	Subtotaal Vaste Kosten	x70 + x71 + x72 + x73	x	
x75	Object Beheerkosten	Interne en externe kosten gemaakt t.b.v. het beheer van het object, inclusief kosten van huurherziening. Exclusief portefeuillebeheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten, etc.	x	
x76	Object beheerder	Naam van de organisatie die zich met het beheer van object bezighoudt, of "intern".	x	
x77	Planmatig onderhoud	De kosten met betrekking tot uitvoering van onderhoud, voordat een gebrek wordt geconstateerd.		
x78	Correctief onderhoud	De kosten met betrekking tot uitvoering van onderhoud, nadat een gebrek is geconstateerd.		
x79	Subtotaal onderhoud	x77 + x78	x	
x80	Huurdersmutatie kosten	Kosten gemaakt voor herinrichting van ruimtes teneinde deze geschikt te maken voor (weder)verhuur o.a. schoonmaakkosten.	x	
x81	Verhuurcourtage / Marketing	Kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het object (extern en intern).	x	
x82	Subtotaal Verhuurkosten	x80 + x81	x	
x83	Niet-verhaalbare service kosten	Servicekosten die niet te verhalen zijn op de huurders, inclusief die welke als gevolg van leegstand zijn ontstaan.	x	
x84	Oninbare huren	Eerder gefactureerde huur die afgeschreven is, inclusief huur gefactureerd in voorgaande jaren.	x	
x85	Overige kosten	Alle overige niet-verhaalbare kosten welke direct zijn te relateren aan het object, die buiten de voorgaande categorieën vallen.	x	
x86	Subtotaal Overige Kosten	x83 + x84 + x85	x	
x87	Totaal Exploitatiekosten	x74 + x75 + x79 + x82 + x86	x	
x88	Netto opbrengsten	x56 - x87	x	