

Taxonomieën in de vastgoedsector

Naam: C.M. Mol MSc

E-mail: cmmol@live.nl

Studie: Master of Science in Real Estate, 2020

1^{ste} beoordelaar: Drs. Jantine Schrader MSRE – Amsterdam School of Real Estate

2^{de} beoordelaar: Dr. Paul Nelisse FRICS RT – Colliers International

Plaats en datum: Amsterdam, 31 augustus 2020

VOORWOORD

De scriptie die voor u ligt is het resultaat van mijn afstudeeronderzoek ter afronding van de Master of Science in Real Estate opleiding. Dit onderzoek heeft betrekking op de invoering van een algemeen geaccepteerde vastgoedtaxonomie binnen de vastgoedsector, ten einde meer transparantie te creëren in informatie uitwisseling tussen vastgoed specialisten en financiële instellingen.

Het volgen van deze opleiding was een wens van mij en toch heeft het even geduurd voordat deze scriptiefase afgerond was. Met genoegen kijk ik terug op deze intensieve periode waarin studie en werk gecombineerd moesten worden.

Ik wil graag de volgende mensen bedanken. Mijn scriptiebegeleider Jantine Schrader voor de herhaaldelijk vraag "Hoe staat het met de scriptie?" en uiteraard de waardevolle feedback tijdens het schrijven van deze scriptie. Ik wil mijn werkgever ING, en in het bijzonder Fons Beekwilder, bedanken voor het vertrouwen om dit tot een goed einde te brengen. Daarnaast gaat mijn waardering uit naar de respondenten die mij voorzien hebben van waardevolle input en feedback hebben gegeven.

Tot slot, speciale dank gaat daarbij uit naar Vincent voor steun, geduld en het kritisch doorlezen van de conceptversies. Dit heeft geleid tot het afronden van deze opleiding.

Veel leesplezier gewenst.

Carola Mol
Amsterdam, 31 augustus 2020

SAMENVATTING

Dit onderzoek richt zich op de invoering van vastgoedtaxonomie binnen de vastgoedsector. Hiermee wordt gefocust op de mogelijkheid om vastgoeddata op een eenduidige manier uit te wisselen tussen verschillende partijen. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden en benodigdheden zijn om tot één overkoepelende en algemeen geaccepteerde vastgoedtaxonomie te komen.

De aanleiding tot invoering en implementatie van één vastgoedtaxonomie, vindt deels haar oorsprong in het feit dat financiële instellingen door toezichthouders in toenemende mate worden gevraagd transparanter te communiceren en te rapporteren aan de verschillende relevante toezichthouders. Door dit verzoek ontstaat de behoefte bij financiële instellingen om data omtrent vastgoed sneller, nauwkeuriger en bij voorkeur 'realtime' te kunnen uitwisselen. De mogelijkheid voor financiële instellingen om eenduidiger te rapporteren aan toezichthouders, begint echter bij eenduidige aanlevering van data door vastgoed specialisten aan financiële instellingen. Door deze eenduidige aanlevering van informatie, wordt vastgoeddata van banken niet alleen betrouwbaarder, maar ook meer herbruikbaar, waardoor het gemak van delen van data met toezichthouders wordt verhoogd. Door groeiende bewijsvoering van effectiviteit hiervan, ontstaat een groeiend besef dat de toepassing van gegevens uit vastgoeddata een enorme positieve impact kan hebben op de transparantie in vastgoedmarkt.

Om de huidige status van de implementatie van een vastgoedtaxonomie te duiden, is allereerst literatuur omtrent dit onderwerp bestudeerd en zijn er interviews afgenomen met actoren die affiniteit en expertise hebben op het gebied van standaardisatie. Uit de analyse van de interviews blijkt dat het uitwisselen van data via vastgoedtaxonomieën nog slechts in beperkte mate wordt toegepast tussen de verschillende actoren binnen de vastgoedsector. Tevens blijkt uit zowel literatuur als het onderzoek zelf dat er verschillende sturingsmechanismes met verschillende effectiviteit bestaan om de implementatie van een vastgoedtaxonomie te bevorderen.

Belangrijke conclusie uit dit onderzoek is dat de invoering van een algemeen gedragen vastgoedtaxonomie een waardevolle bijdrage kan leveren aan verhoogde transparantie in de vastgoedmarkt en efficiëntere informatie uitwisseling tussen actoren binnen de vastgoedsector. Daarnaast kan verhoging van gebruiksgemak door optimalisatie van de vastgoedtaxonomie, op basis van in de praktijk opgedane ervaring, leiden tot een verhoogde adoptie van vastgoedtaxonomie.

Als wordt gekeken naar de huidige status van implementatie en adoptie, kan worden gezegd dat er nog aanzienlijke verdiepingsslagen zijn te maken in de invoering en implementatie van een algemeen geaccepteerde vastgoedtaxonomie. Als wordt gekeken naar de reeds verder gevorderde implementatie van taxonomie in de accountancy sector, lijkt een combinatie van sturingsmechanisme het meest effectief om tot een hogere adoptie te komen. De implementatie van taxonomie in de accountancy sector lijkt voor de invoering van de vastgoedtaxonomie een route aan te wijzen waarbij eerst gezocht moet worden naar een breder gedragen en in de praktijk bewezen taxonomie, alvorens kan worden overgegaan op het meest effectief gebleken sturingsmechanisme van verplichtstelling door middel van invoering van wet- en regelgeving.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2
SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en relevantie	5
1.2 Probleemstelling	5
1.3 Doelstelling.....	6
1.4 Hoofdvraag en deelvragen.....	6
1.5 Onderzoeksmethode & afbakening	7
1.6 Leeswijzer.....	7
2. THEORETISCH KADER	8
2.1 Toezicht op financiële instellingen.....	8
2.2 Marktimperfecties.....	9
2.3 Taxonomie.....	12
2.4 Taxonomie op het gebied van accountancy.....	13
2.5 Standard Business Reporting	16
2.6 Standaardisatie in de vastgoedsector	18
2.7 Vastgoedmarkt	20
2.8 Transparantie in de vastgoedmarkt.....	22
2.9 Resumé	24
3. DATA EN METHODOLOGIE	25
3.1 Kwalitatief onderzoek.....	25
3.2 Semigestructureerd diepte-interviews	25
4. ANALYSE – GEGEVENS ANALYSEREN EN INTERPRETEREN.....	27
4.1 Het begrip vastgoedtaxonomie.....	27
4.2 De toepasbaarheid van vastgoedtaxonomie.....	28
4.3 De verschillende vormen / soorten van vastgoedtaxonomieën en welke voor- en nadelen kleven hieraan.....	29
4.4 Bereidheid van partijen om mee te werken aan meer transparantie.....	30
4.5 De toegevoegde waarde van taxonomie.....	31
4.6 Obstakels bij het opstellen van vastgoedtaxonomie	32
5. CONCLUSIE, REFLECTIE EN AANBEVELINGEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Conclusie hoofd- en deelvragen	35
5.3 Reflectie en aanbevelingen.....	36
BIBLIOGRAFIE.....	37
BIJLAGE 1 UITWERKING INTERVIEW EXPERTS - VERTROUWELIJK	40

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en relevantie

Nederlandse banken worden door toezichthouders zoals De Nederlandsche Bank (DNB) in toenemende mate gevraagd om transparanter te communiceren en te rapporteren aan de verschillende relevante toezichthouders. Het is daarom van belang dat banken en financiële instellingen beter, sneller en eenduidig kunnen rapporteren over de gegevens omtrent financiële gesteldheid. De toezichthouder verzoekt financiële instellingen om mee te werken aan meer transparantie binnen de vastgoedmarkt. Hierdoor ontstaat de behoefte om data omtrent vastgoed sneller en meer nauwkeurig te kunnen uitwisselen.

Het ontwikkelen van een vastgoedtaxonomie kan een oplossing bieden voor het sneller en nauwkeuriger uitwisselen van informatie. Taxonomie is een methode om eenduidig informatie te classificeren. De oorsprong van taxonomie ligt in de wetenschap van de biologie, waarbij bijvoorbeeld verschillende diersoorten of plantengroepen worden gerangschikt, beschreven en gesorteerd.

Er bestaat een algemene Nederlandse Taxonomie die door de Rijksoverheid is gepubliceerd als richtlijn voor verschillende taxonomieën van verschillende (bedrijfs-)sectoren in Nederland. Deze Nederlandse Taxonomie kan als volgt worden gedefinieerd:

“De Nederlandse Taxonomie (NT) is het gemeenschappelijk gegevenswoordenboek van Standard Business Reporting (SBR). Het is een woordenboek met definities van gegevens die nodig zijn voor het samenstellen van wettelijk verplichte rapportages” (SBR, 2020).

Bovenstaande omschrijving heeft niet enkel betrekking op de vastgoedsector. Een vastgoedtaxonomie kan nader omschreven worden als een initiatief dat de standaardisatie en digitalisering van vastgoeddata stroomlijnt om de onderlinge uitwisselbaarheid hiervan tussen bijvoorbeeld financiële instellingen, beleggers en taxateurs te optimaliseren. In een interview in de Vastgoedmarkt 2020 geeft Jurgens-Boot (2020, p.51) aan dat “het idee is dat vastgoedtaxonomie ervoor moet gaan zorgen dat vastgoeddata sneller, slimmer en beter wordt uitgewisseld tussen partijen in de commerciële vastgoedwereld”. Om dit te bereiken dient een systematische ordening van gegevens volgens duidelijke standaarden te worden vastgesteld.

Banken onderling komen tot de conclusie dat het wenselijk is om tot één eenduidige vastgoedtaxonomie te komen om onderlinge uitwisselbaarheid te bevorderen. Een voorbeeld van een initiatief van banken om dit te bereiken is SBR Nexus. SBR Nexus is een samenwerkingsverband tussen verschillende Nederlandse grootbanken, waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om tot één vastgoedtaxonomie te komen.

Naast bovenstaand initiatief, wordt vandaag de dag veel gesproken over vakspecifieke vastgoedtaxonomieën. Wat is dit nu precies, hoe wordt een taxonomie opgesteld en welke impact heeft taxonomie op de vastgoedsector? Dit zijn vragen waarop tot op heden geen eenduidig antwoord op kan worden gegeven, mede door de beperkte literatuur die beschikbaar is.

1.2 Probleemstelling

De probleemstelling van dit onderzoek ziet op de vraag op welke manier vastgoeddata met elkaar kan worden vergeleken en of deze data op een eenduidige manier uitwisselbaar is tussen

(systemen van) diverse vastgoedpartijen. Het besef bestaat dat de toepassing van gegevens uit vastgoeddata een enorme positieve impact kan hebben op de transparantie in vastgoedmarkt, echter in de praktijk is de uitwisselbaarheid van data (nog) beperkt. Deze beperking staat momenteel een eenduidige vergelijking van data binnen de vastgoedmarkt in de weg.

Naast het gebrek aan een eenduidige manier van opslaan, is er het probleem van de locatie waar data wordt opgeslagen. Aangezien bij het beleggen en in beheer hebben van vastgoed doorgaans niet één partij betrokken is maar juist diverse partijen binnen een vastgoedketen betrokken zijn, is vastgoeddata doorgaans niet centraal opgeslagen. Door het opslaan op verschillende locaties en het gebruik van verschillende bronnen, is er vaak sprake van dataoverlap. Dit wordt mede veroorzaakt doordat diverse systemen onvoldoende met elkaar (kunnen) communiceren vanwege gebrek aan eenduidige opslagmethodiek. Naast het probleem van data overlap, is er een (groter) probleem met data inconsistentie binnen deze overlap, die niet kan worden gecheckt vanwege verschillende opslagmethodieken. Een gevolg hiervan is dat het, voor bijvoorbeeld financiële instellingen lastig is om sneller en eenduidig financiële gegevens te verzamelen ten behoeve van rapportage aan toezichthouders. Kerstens van SBR Nexus (2019) geeft in een artikel uit de Vastgoedmarkt aan dat *"het uitwisselen van data in de vastgoedteken bemoeilijkt wordt door het gebrek aan standaardisatie"*. Er kan worden geconcludeerd dat standaardisatie essentieel is om data te kunnen vergelijken. Door SBR Nexus wordt er binnen de vastgoedsector gewerkt aan een overkoepelende vastgoedtaxonomie die toepasbaar is voor meerdere (financiële) bedrijven. Hun idee is om te komen tot één systematische ordening van gegevens welke bereikt kan worden door het digitaliseren en standaardiseren van gegevens. Het opstellen van een vastgoedtaxonomie zorgt voor een eenduidige aanlevering van data waardoor het makkelijker wordt om informatie uit te wisselen tussen vastgoed specialisten en financiële instellingen. Uiteraard draagt dit weer bij aan meer transparantie binnen de vastgoedmarkt.

Dit onderzoek zal het proces van het opstellen van een overkoepelende vastgoedtaxonomie nader analyseren. Eerst zal in kaart worden gebracht wat er wordt verstaan onder het begrip vastgoedtaxonomie en in welke mate het mogelijk is om data te standaardiseren ten behoeve van eenduidige uitwisseling van vastgoeddata.

1.3 Doelstelling

Het doel van deze scriptie is om inzicht te verkrijgen in de verschillende vormen van taxonomie en de mogelijkheden om deze toe te passen binnen in de vastgoedsector. De formulering van deze doelstelling die centraal staat in dit onderzoek luidt:

"Inzicht verkrijgen in de verschillende vormen en toepasbaarheid van taxonomie binnen de vastgoedsector".

1.4 Hoofdvraag en deelvragen

Zoals blijkt uit bovenstaande doelstelling, beperkt het onderzoek beperkt zich tot de wijze waarop taxonomieën toepasbaar kunnen zijn voor de vastgoedsector. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

"In hoeverre is het mogelijk om tot één vastgoedtaxonomie te komen?"

Voordat deze hoofdvraag beantwoord kan worden, dienen de volgende deelvragen behandeld te worden:

- 1) Wat wordt verstaan onder het begrip vastgoedtaxonomie?
- 2) In hoeverre wordt taxonomie op dit moment reeds toegepast binnen de vastgoedsectoren in hoeverre worden de positieve gevolgen hiervan reeds ervaren?
- 3) Welke verschillende vormen/ soorten van (vastgoed)taxonomieën zijn er en welke voor- en nadelen kleven hieraan
- 4) In hoeverre zijn partijen daadwerkelijk bereid om mee te werken aan meer transparantie?
- 5) In hoeverre kan taxonomie daadwerkelijk van toegevoegde waarde zijn voor de vastgoedmarkt?
- 6) Welke obstakels bestaan er nog en waarom zijn deze obstakels er?

1.5 Onderzoeksmethode & afbakening

De onderzoeksmethode die voor dit onderzoek gekozen is, betreft een exploratief onderzoek. De reden dat dit een exploratief onderzoek betreft, ligt met name in het feit dat er nog relatief weinig literatuur over dit onderwerp bestaat. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze het exploratief onderzoek wordt uitgevoerd en tevens wordt de afbakening van het onderzoek beschreven.

Om de hoofdvraag te beantwoorden, wordt er gebruik gemaakt van de kwalitatieve onderzoeksmethode gezien de aard van het onderwerp. Met de huidige beschikbare literatuur, wordt een theoretisch kader geschetst wat ten grondslag ligt aan het verdere onderzoek. Om de hoofd- en deelvragen te beantwoorden worden er ca. acht diepte-interviews afgenomen. De literatuurstudie die hieraan ten grondslag ligt, wordt gebruikt als informatie ter voorbereiding van deze interviews. Deze kwalitatieve analyse is gebaseerd op semigestructureerde diepte-interviews waarbij gebruik wordt gemaakt van vaste vragen en waarbij er de mogelijkheid is om eventueel door te vragen bij een aantal specifieke gespreksonderwerpen of specifieke vragen. De analyse van de uitkomst van deze interviews zal worden gebruikt om hoofd- en deelvragen van dit onderzoek te beantwoorden.

1.6 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt de opzet van het onderzoek behandeld. Hoofdstuk 2 gaat in op de wetenschappelijke literatuur op het gebied van toezicht op financiële instellingen, marktimperfecties, transparantie in de vastgoedmarkt en (vastgoed)taxonomieën. In het derde hoofdstuk wordt de methodiek toegelicht. De vijf deelvragen zullen worden behandeld en geanalyseerd in hoofdstuk 4. Vervolgens zal in hoofdstuk 5 de hoofdvraag concluderend beantwoord worden en zullen eveneens eventuele aanbevelingen van dit onderzoek volgen.



Figuur 1: Leeswijzer

2. THEORETISCH KADER

In dit hoofdstuk wordt een theoretisch kader geschetst ter ondersteuning van de interviews. In de literatuurstudie wordt zowel gebruik gemaakt van literatuur uit de vastgoedsector, als literatuur over (vastgoed)taxonomie. Daarnaast worden de effecten van standaardisatie hieronder beschreven.

2.1 Toezicht op financiële instellingen

Het belang van toezicht op financiële instellingen is onder andere duidelijk geworden toen zondagavond 14 september 2008 de aanvraag van het faillissement van 'Lehman Brothers' in de Verenigde Staten de start vormde van (één van) de tot op heden grootste financieel-economische crises van de afgelopen tachtig jaar. "Het omvallen van een grote, gereputeerde bank als Lehman Brothers zet in de weken die volgen de acute wereldwijde financiële crisis in werking van een ongekennde omvang" (Hazeu 2011, p139). Als gevolg van het verstrekken van 'slechte' leningen kwamen financiële instellingen in de problemen. Een probleem hierin was dat deze leningen vervolgens door verschillende (financiële) partijen herverpakt werden in nieuwe, financiële producten, waarbij de kwaliteit van het onderpand van deze lening (het vastgoed) slecht te herkennen was. Dat deze her-verpakking en vertroebeling van de kwaliteit van het onderpand mogelijk was, komt grotendeels voort uit gebrek aan eenduidige regelgeving en onvoldoende (vermogen tot) overzicht van toezichthouders. Om financiële instellingen uit deze financiële problemen te helpen, werd er financiële staatssteun werd aangevraagd. Dit met als doel verdere financieel-economische verslechtering te voorkomen, dan wel af te remmen. De rol van vastgoed in deze crisis, heeft dan ook geleid tot een toename in toezicht en regelgeving omtrent financiële producten met vastgoed als onderpand. Berkhout en Bartels (2016) stellen dat om de risico's op de vastgoedmarkt en bij banken te beperken toezicht op deze activiteiten zijn aangescherpt.

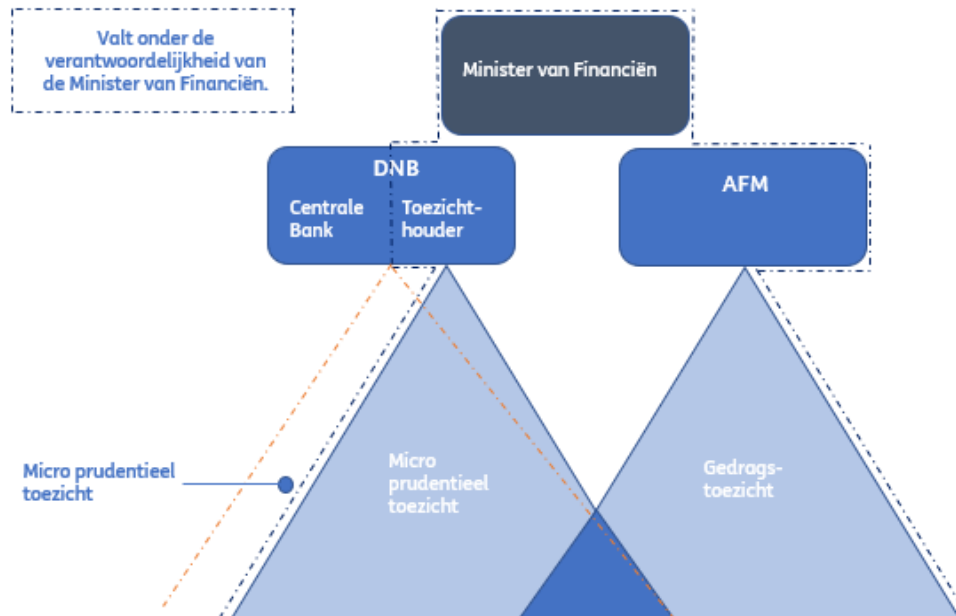
In Nederland leidde deze crisis onder andere tot het faillissement van DSB, staatssteun aan ING en Aegon en de nationalisatie van ABN Amro de Volksbank (voorheen SNS Bank). "Vanaf 2009 heeft de overheid ca. €90 miljard aan geldelijke steun en ca. €80 miljard aan garanties verstrekt" (Algemene rekenkamer 2017, p.6). Naar aanleiding hiervan zijn (inter-)nationale maatregelen getroffen met als doel (gevolgen van) een dergelijke crisis minder ingrijpend te maken, dan wel herhaling te voorkomen.

Dit heeft in Nederland geleid tot de invoering van de Wet op financieel toezicht (Wft). Vanuit de Wft wordt door marktautoriteiten toezicht gehouden op onder andere financiële instellingen in Nederland. Volgens Verhey en Verheij (2005) wordt de term marktautoriteiten gehanteerd om aan te geven dat deze toezichthouders meer doen dan alleen toezicht houden; ze hebben ook uitvoerende, handhavende en soms ook regelgevende en geschilbeslechtende bevoegdheden.

In het Kamerstuk van Tweede Kamer der Staten-Generaal (2009-2010) wordt aangegeven dat het toezicht op de financiële sector gestructureerd volgens het 'Twin peaks' toezichtmodel (figuur 2) sinds 2004. Binnen dit toezichtsmodel zijn er twee functionele toezichthouders te weten: (i) Autoriteiten Financiële Markten (AFM) en (ii) De Nederlandsche Bank (DNB). Het model bestaat uit twee pijlers welke samen het toezicht vormen op financiële instellingen:

- 1) Toezicht op de soliditeit van financiële instellingen berust bij DNB.
 - a. Prudentieel toezicht houdt in dat DNB erop toeziet of partijen op de financiële markten aan hun financiële verplichtingen kunnen voldoen.
- 2) Toezicht op de wijze waarop marktpartijen op het vlak van sparen, lenen, beleggen en verzekeren handelen berust bij AFM.

- a. Gedragstoezicht richt zich op de vraag of deelnemers aan de financiële markten correct behandeld en juist geïnformeerd worden, waarbij door middel van een transparant marktproces de bescherming van de consument wordt gewaarborgd (Staten-Generaal, 2009-2010).



Figuur 2: Twin-peak model (bron: Kamerstuk Tweede Kamer der Staten-Generaal)

Naar aanleiding van de kredietcrisis van 2008 hebben financiële toezichthouders nieuwe bevoegdheden gekregen om in te grijpen bij financiële instellingen indien de solvabiliteit van een financiële instelling onder druk komt te staan (ook bekend als Prompt Corrective Action).

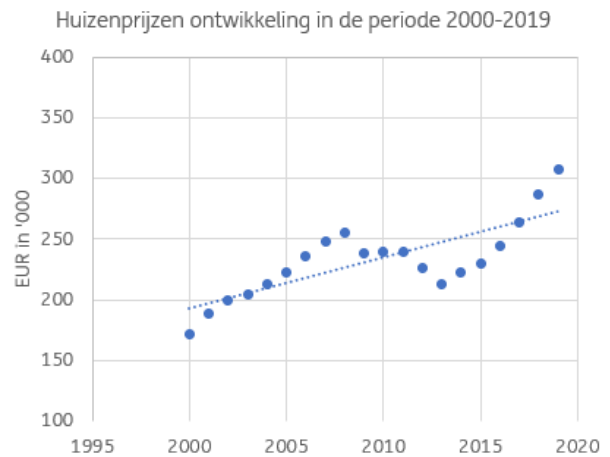
2.2 Marktimperfecties

Op 14 september 2008 vroeg de Amerikaanse investeringsbank Lehman Brothers faillissement aan, nadat de interbancaire geldkraan was dichtgedraaid. De Amerikaanse overheid bood geen financiële steun aan de investeringsbank. Deze faillissementsaanvraag had verstrekende gevolgen voor banken en had als gevolg dat dat banken geen geld meer aan elkaar wilde lenen wat leidde tot een wereldwijde kredietcrisis.

De sterke waardedaling op, in eerste instantie de Amerikaanse huizenmarkt, wordt vaak gezien als één van de belangrijkste aanleidingen voor deze financiële crisis. Volgens Van Ewijk & Teulings (2009) werd voorafgaand aan de crisis op de Amerikaanse kredietmarkt steeds onzorgvuldiger omgesprongen met het controleren van de kredietwaardigheid van de aanvragers, waardoor eveneens minder kredietwaardige kredietnemers risicovolle hypotheek konden afnemen. Dat deze hypotheek vervolgens werden 'herverpakt' als obligaties en doorverkocht om daar opnieuw 'herverpakt' te worden – ook bekend als securitisatie-, zorgde voor een niet te overziene situatie met ongefundeerde waardepapieren. Hierdoor hadden diverse banken, vaak ongemerkt, onbetrouwbare kredieten in hun portefeuille. Uit onderzoek van Den Butter (2009, p.14) blijkt dat "achteraf kan worden geconstateerd dat daarbij het zicht op de onderlinge afhankelijkheid van de financiële instellingen is verwaarloosd. De financiële innovatie van de securitisatie, waarbij allerhande langlopende activa in pakketjes zijn herverpakt en doorverkocht, heeft deze onderlinge afhankelijkheid vergroot". Hierdoor leidde het ineenzakken van de huizenprijzen op de

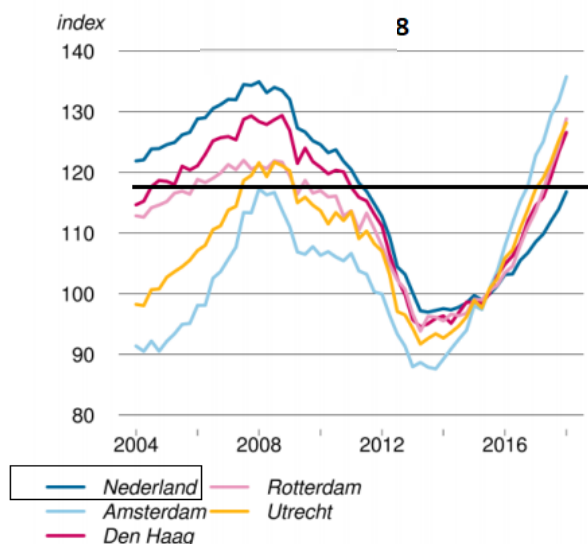
Amerikaanse residentiële markt, eveneens voor een domino-effect binnen het wereldwijde financiële systeem.

Ondanks dat de forse daling van de huizenprijzen zelf vaak als aanleiding voor de crisis wordt aangedragen, is de schok die dit destijds teweeg heeft gebracht wellicht vele malen groter geweest vanwege het feit dat de waardedaling van het onderpand van de eerdergenoemde waardepapieren niet (op tijd) gesignaleerd kon worden. Securitatisatie werd volgens het Centraal PlanBureau (2009) ook gebruikt om regulering te ontlopen. In dit geval was bekend dat de betreffende waardepapieren betrekking hadden op leningen met vastgoed als onderpand. Echter werd hier geen classificatie toegepast waaruit had kunnen blijken dat dit vastgoed als risicovol geclassificeerd zou moeten worden. Indien deze classificatie reeds toen al gemaakt had kunnen worden en de kwaliteit van het onderpand als risicovol geclassificeerd had kunnen worden, hadden financiële instellingen wellicht op dat moment al een betere inschatting van de benodigde kapitaalreserves kunnen maken. Er kan gezegd worden dat het domino-effect destijds niet alleen is ontstaan door enkel de waardedaling op de huizenmarkt, maar wellicht evenzeer door het effect van banken die omvielen op het moment dat zij door kapitaalreserves heen schoten (Centraal PlanBureau, 2009).



Grafiek 1: Huisenprijzen in de periode 2000-2019 (bron: CBS/ StatLine)

Reële huizenprijsindex



Grafiek 2: Huisenprijzen in de periode 2004-2016 (bron: CBS)

Grafiek 1 laat zien dat de huizenprijzen in Nederland in de periode 2000-2007 exponentieel stegen en na die periode instorten. Vanaf 2008, laat grafiek 1 zien dat er een dergelijk daling van huizenprijzen is ingetreden. Grafiek 2 ondersteunt grafiek 1, deze grafiek laat ook zien dat in Nederland een dergelijke daling van huizenprijzen is ingetreden vanaf 2008.

Naar aanleiding van deze daling ontstonden er diverse reddingsoperaties en centrale banken moesten voor steeds grotere bedragen aan liquiditeitssteun verlenen. Diverse banken zijn destijds dankzij staatssteun gered van een faillissement.

De financiële crisis heeft laten zien hoe snel en krachtig problemen in de financiële sector zich kunnen verspreiden, vooral binnen een monetaire unie, en hoe deze problemen partijen kunnen raken.

Om dergelijke scenario's eerder te identificeren en waar mogelijk te voorkomen, voert DNB het directe prudentiele toezicht op grootbanken uit via het twin-peak model (figuur 2). Dit betekent dat DNB toezicht houdt op onder meer solvabiliteitsvereisten en liquiditeitsvereisten van banken, maar ook op het financiële systeem (het prudentiele toezicht). Sinds de financiële crisis is de regelgeving omtrent kapitaal van banken fors aangescherpt om kapitaalbuffers voldoende volume te geven om exogene schokken op te vangen.

De noodzaak voor financieel toezicht komt voort uit het tegengaan van marktimperfecties met als doel dat de financiële markten beter kunnen functioneren. Om dit te bewerkstelligen zijn banken onderworpen aan wet- en regelgeving en toezicht. Llewellyn (1999) stelt dat er in de kern drie vormen van marktimperfecties of marktfalen te onderscheiden die door regelgeving en toezicht (deels) verholpen kunnen worden.

Bikker en Mosch (2008) constateren dat de eerste vorm van marktfalen ligt in het bestaan van negatieve externaliteiten die in financiële systemen kunnen optreden. Dit houdt in de praktijk in dat maatschappelijk kosten van bepaalde economische activiteiten de private kosten overstijgen. Een voorbeeld hiervan kan zijn de winstgevendheid van een private onderneming gepaard gaat met een hogere milieubelasting voor de maatschappij. Bikker en Mosch (2008) geven het volgende voorbeeld van systeemrisico's waarbij (liquiditeits-)problemen van een enkele bankinstelling kunnen overslaan op een substantieel deel van het financiële stelsel.

Als tweede vorm van marktfalen omschrijven Bikker en Mosch (2008) informatie asymmetrie. In dit geval beschikken niet alle marktpartijen over volledige en juiste informatie, waardoor consumenten en ondernemingen geen juiste beoordeling van financiële producten kunnen maken en (wellicht) misleid kunnen worden. Deze vorm van marktfalen is binnen de vastgoedsector over het algemeen alomtegenwoordig.

De derde vorm van marktfalen is aanwezigheid van vangnetten in de financiële sector. Een voorbeeld hiervan is de eerder in dit onderzoek genoemde staatssteun die aan banken in Nederland is gegeven. Bij volledige marktwerking zouden banken de gevolgen van (eventueel wan-) beleid zelf op zich moeten nemen, echter werd er besloten om staatssteun te verlenen aan banken, om de (hogere) maatschappelijke kosten van het omvallen van deze banken te voorkomen.

De bovenstaande drie vormen van marktimperfecties rechtvaardigen een rol voor de overheid in de vorm van toezicht (laten) houden op financiële instellingen.

Deze noodzaak voor financieel toezicht leidt ertoe dat financiële instellingen in toenemende mate wordt gevraagd om transparanter te communiceren en te rapporteren aan toezichthouders. Om dit te bewerkstelligen is het, zoals eerder gemeld, van belang dat financiële instellingen de mogelijkheid hebben duidelijk en nauwkeurig financiële gegevens te kunnen verzamelen en te kunnen rapporteren aan toezichthouders. Aangezien de vastgoedmarkt een aanzienlijke rol speelt in de Nederlandse financieringswereld verscherpen de DNB en AFM, onder andere via toezicht op financieringsverstrekking vanuit banken, het toezicht op de vastgoedmarkt. Om dit mogelijk te maken is een samenwerking tussen publieke en privaten partijen noodzakelijk, dit samenwerkingsverband wordt in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3: Samenwerkingsverbanden (bron: SRB Roadmap 2020-2025)

Zoals eerder beschreven is toezicht op de financiële sector belegd bij twee functionele toezichthouders (AFM & DNB), in het figuur 3 worden de toezichthouders weergegeven als aanleverende partijen. Intermediairs kunnen worden omschreven als accountants, boekhouders of taxateurs die in opdracht van de financiële instellingen rapportages opstellen op basis van een eenduidige digitale standaard. De softwareleverancier draagt zorg voor het bundelen van de digitale gegevens en de verwerking van de rapportages. Een tot slot een voorbeeld van een uitvragende partijen zijn financiële instellingen zoals banken.

“Publieke en private partijen ontwikkelden met SBR samen een nationale standaard voor de digitale uitwisseling van bedrijfsmatige rapportages” (Schurink, 2020 p.7). Naast de bovenstaande schematisch weergegeven samenwerkingsverbanden zijn er ook volgens Schurink (2020) ook andere partijen zoals Logius en SBR Nexus (shared services centers) die alle bovenstaande partijen samenbrengt.

Een voorbeeld van het aanleveren van financiële berichten is het deponeren van jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel. SBR maakt gebruik van een internationale standaardtaal, eXtensible Business Reporting Language (XBRL). Via SBR worden de bedrijfsadministratiegegevens eenmalig op een eenduidige (standaard) manier vastgelegd. Door middel van deze manier van vastleggen is het mogelijk om de gegevens relatief eenvoudig her te gebruiken voor diverse rapportages aan bijvoorbeeld financiële instellingen of overheidsinstellingen. Voorbeelden voor uitvragende partijen van de rapportages zijn bijvoorbeeld overheid gerelateerde organisaties zoals Kamer van Koophandel (KvK) en de Belastingdienst. Hieronder wordt er een context geschetst waarbij gekeken wordt naar de oorsprong van taxonomie.

2.3 Taxonomie

Taxonomie vindt zijn oorsprong in de biologie. Met de term taxonomie kan zowel de methode worden bedoeld die bij het indelen wordt toegepast, als de hiërarchische ordening (classificatie). De Zweedse botanicus Carl Linnaeus staat bekend als de grondlegger van de moderne taxonomie. Linnaeus 's manier om te classificeren wordt beschreven in zijn boek Systema naturae uit 1758. In het boek Systema naturae worden ca. 4400 diersoorten beschreven waarbij er onderscheid wordt gemaakt in zes verschillende klassen: zoogdieren, vogels, amfibieën, vissen, insecten en wormen. Hierbij is het idee dat ieder dier een wetenschappelijke naam kreeg die bestond uit twee

delen en deze manier van classificeren wordt vandaag de dag nog steeds wereldwijd gebruikt in de biologie. Hieruit volgend kan taxonomie worden omschreven als de wetenschap van het indelen van individuele of objecten in een groep. Deze manier van classificeren wordt inmiddels ook toegepast in de accountancy sector en de vastgoedsector.

2.4 Taxonomie op het gebied van accountancy

Geruime tijd voordat er binnen de vastgoedsector aandacht was voor de mogelijkheden om een vastgoedtaxonomie in te voeren, was het begrip taxonomie in de accountancysector reeds bekend en geïmplementeerd. Vóór 2005 werd er gebruikt gemaakt van verschillende boekhoudstandaarden voor financiële verslaglegging in Nederland. JeanJean & Stolowy (2008) constateerde dat door de globalisering en internationalisering van financiële markten het steeds meer van belang is om algemene richtlijnen en verslaggevingsregels voor de externe financiële rapportage te standaardiseren. Dit om (toekomstige) boekhoudschandalen te voorkomen door de kwaliteit van de rapportages en de manier van verslaglegging te verbeteren.

Op internationaal niveau houdt International Accounting Standards Board (IASB) zich bezig met het ontwikkelen van standaarden met betrekking tot financiële verslaglegging. Als internationale standaarden voor beursgenoteerde ondernemingen worden twee standaarden als belangrijkste gezien: (i) International Financial Reporting Standards (IFRS) en (ii) de Amerikaanse Generally Accepted Accounting Principles (U.S. GAAP). Armstrong, Guay & Weber (2010) stellen dat financiële rapportages volgens bepaalde standaarden, zoals IFRS, kunnen leiden tot het verkleinen van asymmetrische informatie. Verderop in dit hoofdstuk zal het belang blijken van het verkleinen van informatie asymmetrie, wat zowel van toepassing is voor de accountancysector, als de vastgoedsector.

IFRS-standaarden kunnen worden omschreven als 'principles-based' standaarden welke opgesteld zijn door de International Accounting Standards Board (IASB). Ter Hoeven (2005, p. 475) geeft aan dat "een op principles-gebaseerde set van verslaggeving regels houdt, zoals het begrip al aangeeft, in dat verslaggevingsregels gebaseerd zijn op beginselen of principles in plaats van gedetailleerde regels". Het 'principles-based' accounting principle staat toe dat het gebruik van de standaarden op basis van professioneel oordeel en eigen interpretaties is (Schipper, 2003). Uit onderzoek van Leuz (2003) blijkt dat de algemeenheid van de 'principles-based' standaard flexibiliteit met zich mee brengt doordat er minder exacte regels zijn bij het toepassen ervan. IFRS worden voornamelijk toegepast in Europese landen. Met ingang van boekjaar 2005 zijn alle beursgenoteerde ondernemingen in Nederland verplicht om de jaarrekening op te maken volgens de IFRS accounting principle. Met als doel om zorg te dragen voor meer uniformiteit en harmonisatie in de verslaggeving. Volgens Schilder (2008, p. 179) is "het Nederlandse rechtssysteem van oudsher principle-based maar het loopt het risico meer rule-based te worden, voornamelijk in het steeds meer door Angelsaksische invloeden gedomineerde zakenleven. Het verschil tussen rule-based en principle-based, en wellicht ook tussen de daarmee verbonden culturen".

U.S. GAAP kenmerkt zich als een 'rule-based' standaard die is opgesteld door de Financial Accounting Standards Board (FASB) volgens Gaeremynck et al. (2007). FASB (2020) geeft aan dat "the collective mission of the FASB, the Governmental Accounting Standards Board (GASB) and the Financial Accounting Foundation (FAF) is to establish and improve financial accounting and reporting standards to provide useful information to investors and other users of financial reports

and educate stakeholders on how to most effectively understand and implement those standards". U.S. Gaap is een rule-based standaard waarover Gaeremynck et al. (2007) het volgende aangeven: U.S. GAAP boekhoudstandaard is ontwikkeld vanuit wet- en regelgeving met veel specifieke regels en richtlijnen met betrekking tot mogelijke situaties die zich kunnen voordoen. Van Offerern (2010) constateert dat rule-based accounting gebaseerd is op een uitgebreide set van standaarden.

Kortom in "tegenstelling tot een 'principles-based' standaarden kenmerkt een rule-based standaard zich door gedetailleerde regels die erop gericht zijn zoveel mogelijk situaties af te dekken met een specifiek voorschrift" (Ter Hoeven, 2005, p.476). Ter Hoeven (2005) stelt dat deze structuur zich zou kunnen lenen voor misbruik. De Security and Exchange Commission (SEC) spreekt in dit kader van 'financial engineering': het zodanig vormgeven van constructies en contracten dat naar de letter aan een accounting standard wordt voldaan maar dat de bedoeling van de accounting standard wordt omzeild ('circumventing the intention of the standard').

Op basis van literatuur kan er worden geconcludeerd dat IFRS in vergelijking met U.S. GAAP meer vrijheid en flexibiliteit biedt bij adaptatie van de boekhoudstandaarden.

In de afgelopen jaren zijn er veel manieren ontstaan om informatie uit te wisselen wat heeft geleid tot vele verschillende formaten. In 1998 is door het Amerikaanse accountantsinstituut het initiatief genomen om eXtensible Business Reporting Language (XBRL) op te stellen. XBRL werd oorspronkelijk ontwikkeld om te voldoen aan de specifieke vereisten van de interne en externe financiële rapportages. Volgens Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants (2005) is dit ontwikkeld omdat het Amerikaanse accountantsinstituut voordelen zag in het elektronisch beschikbaar stellen in een standaardformaat van financiële informatie aan diverse doelgroepen zoals financiële instellingen, beleggers en analisten. Evink en Van Der Tas (2018) geven aan dat een manier om via informatietechnologie data te verspreiden en de analyse ervan te vergemakkelijken bewerkstelligt kan worden door het gebruik van XBRL.

XBRL is een open standaard gebaseerd op Extensible Markup Language (XML) voor de elektronische inzameling en uitwisseling van financiële gegevens via internet. Deze elektronische taal die speciaal is ontwikkeld voor de uitwisseling van financiële rapporten wordt inmiddels in ruim zestig landen gebruikt. De verantwoordelijkheid over het beheer van de XBRL-standaard ligt bij XBRL International, een non-profit organisatie. Er is een compliance structuur opgezet die ervoor zorgt dat de standaard zich continue ontwikkelt op basis van veranderende wensen en eisen (RendementOnline, 2019).

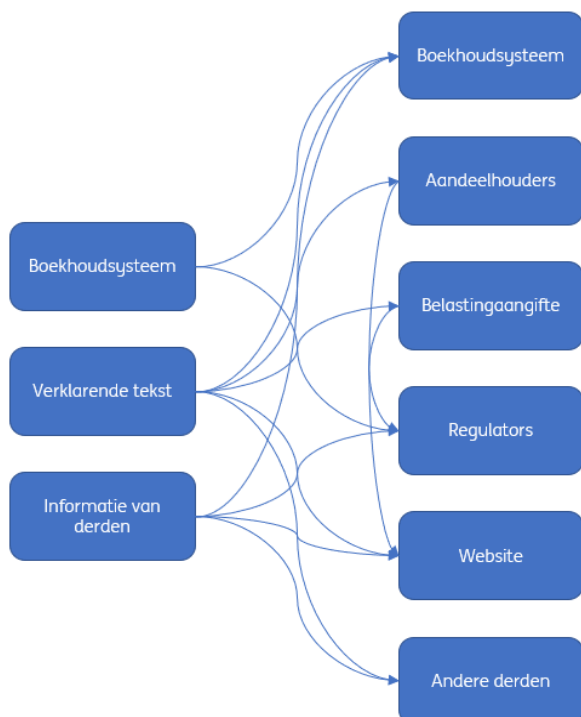
In 2002 is XBRL Nederland opgericht, als Nederlandse tak van XBRL International. XBRL Nederland (2020) geeft aan dat "XBRL er ook op gericht is om financiële- en andere zakelijke rapporten tussen bedrijven en toezichhouders, banken en belanghebbenden, maar ook intern tussen verschillende dochterondernemingen en divisies, elektronisch uit te wisselen". Om informatie uit te kunnen wisselen wordt er gebruikgemaakt van een taxonomie. Koninklijk Nederlands Instituut van Registeraccountants (2005, p.6) geeft aan dat "de uit te wisselen informatie wordt voorzien van een label die verwijst naar taxonomie en daarmee de gegevenselementen eenduidig definieert".

In het Van Dale woordenboek (2015) wordt het woord definitie als volgt gedefinieerd: 'beschrijving van wat iets is: per definitie uit de aard der zaak, vanzelfsprekend'. Als we dit koppelen aan het

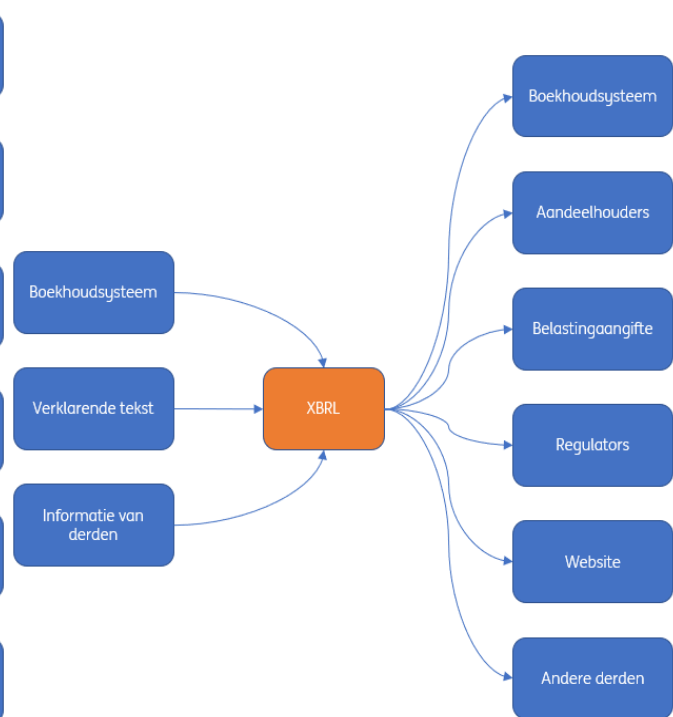
begrip vastgoedtaxonomie, wat in feite ook een soort definitie betreft, blijkt dat een vastgoedtaxonomie een eenduidige beschrijving van vastgoed en haar kenmerken is, waarbij de aard van het vastgoed en haar kenmerken wordt omschreven op een manier waar een zekere vanzelfsprekendheid uit blijkt. Deze vanzelfsprekendheid komt voort uit de eenduidige wijze van beschrijving van (de kenmerken van) het vastgoed, waardoor ruimte voor discussie en interpretatie wordt verminderd. In het kort kan een vastgoedtaxonomie dus dienen om een vanzelfsprekende beschrijving van de betreffende (onroerende) zaak te duiden.

In 2004 heeft de overheid besloten om de Nederlandse Taxonomie (NT) te ontwikkelen met als doel het gegevensmodel te ontwikkelen dat gebruikt kan worden om het uitwisselen van elektronische gegevens te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is International Financial Reporting Standards (IFRS) die is opgesteld op basis van de IFRS-taxonomie. Om een XBRL-formaat leesbaar te maken is er een rendering software ontwikkeld. Er moeten gedetailleerde regels worden gevolgd binnen de Nederlandse Taxonomie om een XBRL-bestand om te zetten in een leesbare jaarrekening, dit is opgenomen in de SBR Consistente Presentatie (Evink en Van Der Tas, 2018). De softwareleveranciers zijn verantwoordelijk voor het hanteren van CP.

Figuur 4 laat zien dat door het ontbreken van standaardisatie een onoverzichtelijk model ontstaat en gegevens diverse malen opnieuw ingevoerd moeten worden waardoor de kans op fouten toeneemt. De invoering van de taxonomie binnen de accountancy door middel van het introduceren van XBRL (figuur 5) heeft ertoe geleid dat financiële gegevens enkel ingediend kunnen worden als deze volledig en compleet zijn. Met ingang van 2017 zijn bedrijven verplicht om hun jaarrekeningen aan te leveren in XBRL-formaat en moet de externe account een elektronische handtekening zetten op de XBRL-controleverklaring.



Figuur 4: Voorbeeld van informatiestormen



Figuur 5: Voorbeeld van informatiestromen en het gebruik van XBRL

Door de aanwezigheid van een geautomatiseerd systeem, dat volgens een bepaalde taxonomie dient te worden ingevuld, is in één oogopslag te zien of de ingediende informatie compleet is want

indien dit niet het geval is kan de betreffende dataset niet worden ingediend omdat nog niet alle velden ingevuld zijn.

Volgens Evink en Van Der Tas (2018 p.362) "bevatten taxonomieën de definities van een groot aantal gestandaardiseerde gegevens, zoals het begrip netto-omzet. Daardoor is het duidelijk dat binnen het XBRL-bestand het veld dat de code (ook wel concept genoemd) die hoort bij netto-omzet meekrijgt (alsmede enkele andere codes bijvoorbeeld om aan te duiden over welk jaar of welke valuta het gaat) het bedrag aan netto-omzet in dat specifieke boekjaar betreft". Het concept hoeft niet alleen maar betrekking te hebben op een cijfer maar kan ook betrekking hebben op tekst(gedeelte) of een combinatie van tekst en getallen.

Dit heeft als gevolg dat de betreffende instantie die deze data ontvangt, uitsluitend complete, consistente en homogene datasets ontvangt, wat controle en vergelijking aanzienlijk makkelijker en sneller maakt. In het verleden (figuur 4) was het ook mogelijk om halve gegevens of gegevens in een andere format in te dienen, waardoor controle op juistheid en compleetheid lastig is. De voordelen van uitsluitend complete en homogene datasets zijn evident, echter kleeft hier ook het nadeel aan dat de verplichting die hierin schuilt weerstand kan oproepen bij sommige partijen die reeds gewend zijn aan een bepaald systeem. Daarnaast is een nadeel dat het minder flexibiliteit biedt. Soortgelijke voor- en nadelen zijn van toepassing op taxonomie binnen de vastgoedsector. Taxonomie wordt in de meeste gevallen door de uitvragende partij ontwikkeld. In Nederland verzoeken partijen zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek, Kamer van Koophandel en de Belastingdienst om (financiële) rapportages aan te leveren via SBR.

2.5 Standard Business Reporting

Standard Business reporting (SBR) kan worden omschreven als een gestandaardiseerde manier om gegeven digitaal aan te leveren voor bedrijfsmatige rapportage doeleinden. Via oplossingen als SBR is het mogelijk om op een betrouwbare manier financiële rapportages voor overheid, banken en toezichthouders op te stellen en te versturen. Bharosa et al. (2018, p. 1) omschrijven het begrip SBR als volgt: "we define SBR as a deliberate and coherent set of standards allowing for the implementation of inter-organizational information systems that enable Qualified Information Exchange, or QIE". Daarnaast omschrijft De Nederlandse Belastingdienst (2020) Standard Business Reporting als volgt: het is een methode voor het samenstellen en aanleveren van financiële berichten. Van Wijk et al. (2014, p. XV) geven aan dat "SBR staat voor het gestandaardiseerd verantwoord door bedrijven aan overheden". Uit bovenstaande definities blijkt dat een belangrijk aspect van SBR bestaat uit afgesproken en overeengekomen standaarden tussen verschillende organen (bedrijven en overheden) ten behoeve van uniforme data-uitwisseling.

De invoering van SBR voor rapportage aan overheid gerelateerde organisaties zoals de Belastingdienst en de Kamer van Koophandel is reeds vele jaren geleden gestart en ook hier is de nodige tijd overheen gegaan voordat men tot een volwassen adoptiegraad is gekomen. Bharosa et al. (2018) beschrijven in hun paper welke sturingsinstrumenten of sturingsmechanismen hebben bijgedragen aan het verhogen van de adoptie van SBR. Hierin worden de volgende zes verschillende definities onderscheiden:

- 1) Druk / uitoefening van macht:
 - a. Wat inhoudt dat partijen zoals de Belastingdienst en/of de Kamer van Koophandel een onderhandelingspositie gebruiken om druk uit te oefenen op partijen om SBR te gaan gebruiken;
- 2) Financiële incentives / subsidies:
 - a. Wat betekent dat partijen financieel worden beloond door SBR te gaan gebruiken, veelal in de vorm van subsidies of kortingen in administratiekosten;
- 3) Overtuiging:
 - a. Waarmee wordt bedoeld op actieve pogingen partijen te beïnvloeden ten einde hen van het geloof te overtuigen dat SBR het juiste middel voor rapportage is van financiële verslaglegging;
- 4) Beleid op standaardisatie:
 - a. Waarmee wordt bedoeld het omzetten van 'de facto' situaties in een 'de jure' status. In de praktijk betekent dit verplichtstelling van een bepaalde vorm van rapporten door middel van de invoering van wet- en regelgeving;
- 5) Kennisdeling en kennisuitwisseling:
 - a. Waarmee wordt bedoeld op het bekender maken van rapporteren middels SBR, waarbij extra draagvlak wordt gecreëerd door het verspreiden en verbreden van kennis over SBR.
- 6) Publiek-private samenwerking:
 - a. Waarbij overheden samenwerken met private partijen en private partijen actief om input vragen bij de vorming van een bepaalde standaard zodat er bij de vorming van de standaard ook draagvlak bij private partijen ontstaat.

(Bron: Bharosa et al. 2018, p.4 vrij vertaling vanuit het Engels).

Uit het onderzoek van Bharosa et al. (2018) blijkt dat niet alle sturingsmechanisme een gelijke invloed hebben en ook niet alle sturingsmechanisme op hetzelfde moment worden ingezet. Het sturingsmechanisme de sterkste indicator van een stijging van adoptiegraad lijkt te zijn is in het onderzoek van Bharosa et al. (2018, p.9), niet onverwachts, officiële verplichtstelling door middel van invoering van wet- en regelgeving, wat overeenkomt met sturingsmechanisme nummer 4. Echter, als wordt gekeken naar de invoering van SBR door de Belastingdienst ten behoeve van het rapporten van verschillende vormen van aangiftes, blijkt dat de Belastingdienst dit sturingsinstrument past op het einde van de implementatie heeft ingezet. De route die hier is gevolgd, begint met het opstellen van een standaard in nauwe samenwerking tussen publieke en private partijen, waarbij van verschillende partijen input wordt gevraagd op basis waarvan de standaarden worden aangepast, oftewel sturingsmechanisme nummer 6. Nadat deze standaarden zijn opgesteld, zijn deze vervolgens ingevoerd met vrijwillig karakter en is in eerste instantie getracht de adoptie te verhogen door verspreiding van kennis over het gebruik en gebruiksgemak van SBR, in lijn met sturingsmechanisme nummer 5 en gedeeltelijk ook 3. Met name het gebruiksgemak is hier van belang gebleken aangezien uit het onderzoek van Bharosa et al. blijkt dat in de "eerste, vrijwillige fase, het waargenomen gebruiksgemak het meeste positieve invloed heeft op adoptie". Pas nadat er door deze verschillende instrumenten in de vrijwillige fase een SBR is opgesteld en is gebleken dat deze SBR effectief is en gedragen wordt door verschillende partijen, is er gekozen voor instrument nummer 4 en is officiële verplichtstelling opgevoerd (Bharosa et al. 2018, p. 7-8).

In bovenstaande beschrijven Bharosa et al. (2018) de adoptie van SBR in rapportage tussen bedrijven en overheden zoals de Belastingdienst en de Kamer van Koophandel, echter kan dit verloop ook worden geprojecteerd op de invoering van een vastgoedtaxonomie. Op basis van bovenstaande valt te verwachten dat het meest effectieve sturingsmechanisme op te komen tot een breed gedragen vastgoedtaxonomie wel degelijk (wettelijke) verplichtstelling is. Echter alvorens dit sturingsmechanisme in te kunnen zetten, lijkt het op basis van het bovengenoemde proces dat bij de Belastingdienst is gevolgd, van belang om eerst door een vrijwillige fase te gaan waarin een effectieve, operationele en door verschillende partijen gedragen vastgoedtaxonomie wordt ingevoerd. Pas nadat in deze vrijwillige fase is gebleken dat de ingevoerde taxonomie werkbaar is, kan verplichtstelling als sturingsmechanisme worden ingezet om adoptie van een vastgoedtaxonomie te verhogen. Een belangrijk obstakel dat in deze vrijwillige fase overkomen dient te worden, is het feit dat “iedere nieuw ingevoerde standaard, en dus ook een SBR vastgoedtaxonomie, altijd moet concurreren met reeds bestaande standaarden voor informatie uitwisseling” (Bharosa et al. 2018, p.2).

2.6 Standaardisatie in de vastgoedsector

Zoals eerder aangegeven is een van de problemen in de vastgoedsector dat data op verschillende locaties wordt opgeslagen, wat leidt tot data overlap maar belangrijker nog tot data inconsistentie. Het centraal opslaan van vastgoeddata op één centraal punt, bijvoorbeeld door middel van bovengenoemde XBRL, leidt tot minder data overlap en doublures en daardoor automatisch tot minder data inconsistentie. Hieronder worden een aantal standaarden binnen de vastgoedsector toegelicht.

Er zijn verschillende (branche)organisaties die werken aan het standaardiseren van data. Een van die organisaties is European Association for Investors in Non-listing Real Estate Vehicles (**INREV**). Volgens van Gool et al. (2013, p. 63) worden “rendementen voor beleggingen in privaat indirect onroerend goed in Europa sinds 2001 bijgehouden door INREV”. INREV is een brancheorganisatie voor niet-beursgenoteerd vastgoed welke bestaat uit 435+ leden verspreid over 28 landen en vertegenwoordigen €2.4 biljoen aan vastgoed. Institutionele beleggers en vastgoedvermogensbeheerders in Europa hanteren INREV Guidelines voor rendementsmetingen en verslaglegging over duurzaamheidsprestaties. INREV verzamelt data over diverse vastgoedsectoren via haar leden, de informatie wordt aangeleverd conform INREV Guidelines. De INREV Guidelines bieden een solide basis voor consistente en gedetailleerde informatie-uitwisseling en rapportages voor beleggers (INREV, 2020). De Guidelines bestaan uit diverse individuele modules, naast de rapportage modellen heeft INREV ook diverse indexen.

In de publicatie van J. Huisman (2020) in de vastgoedmarkt wordt aangegeven dat vastgoedorganisaties als INREV, Aziatische zusterorganisatie Anrev en Amerikaanse organisaties Ncreif en Prea ingestemd hebben met een standaardiseerde aanpak voor het meten van de totale vergoedingen en kosten van vastgoedbeleggingen. Het is mogelijk om via Total Global Expense Ratio (Tger) verschillende ratio's makkelijker te vergelijken, Tger zal onderdeel worden van de INREV Guidelines. Verhoef (2020) heeft in een interview in de Vastgoedmarkt aangegeven dat de introductie van Tger een enorme stap voorwaarts is voor de sector als geheel. In dit tijdperk van steeds grotere grensoverschrijdende kapitaalstromen en stijgend kostenbewustzijn, levert het grote voordelen op in termen van verhoogde kostentransparantie. Tger zorgt voor een betere afstemming tussen investeerders en managers. Ook zorgt het voor een aanzienlijke verbetering

van de consistentie en de vergelijkbaarheid". In de Vastgoedmarkt (2020) geeft Sorelsu aan dat "the introduction of Tger the step in harmonizing fee and cost transparency on a global basis".

Beursgenoteerde vastgoedbedrijven kunnen gebruik maken van The European Public Real Estate Association (**EPRA**). Dit is branchevereniging die beursgenoteerde vastgoedbedrijven (275 leden) in Europa vertegenwoordigd. De EPRA-index is een beursindex die wereldwijd wordt gebruikt om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en Real Estate Investment Funds (REIT's) te vergelijken (EPRA, 2020). De oprichting van deze vereniging is voortgekomen uit de behoefte bij verschillende beleggers en vastgoedbedrijven om tot meer eenduidigheid en transparantie te komen, op het gebied van financiële verslaglegging van beursgenoteerd vastgoed. EPRA (2020) geeft aan dat FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index een van de meest gebruikte en erkende indices van beursgenoteerd onroerend goed is.

Naast INREV en EPRA zijn er ook nog andere voorbeelden van standaarden zoals de Royal Institution of Chartered Surveyors (**RICS**). De RICS een internationale organisatie van professionals die werkzaam zijn in de gehele keten van de vastgoedsector. Het is opgericht in 1868 in het Verenigd Koninkrijk en RICS Nederland bestaat meer dan 20 jaar. De RICS stelt wereldwijde taxatiestandaarden op, RICS Red Book, welke verplichte regels bevatten: "best practice" handleidingen die de RICS-leden dienen te volgen. In het RICS Red Book wordt aandacht besteed aan de belangrijke wijzigingen die zijn aangebracht en opgenomen in de International Valuation Standard (RICS, 2020). Bij de bovengenoemde standaarden wordt er gebruik gemaakt van de definities maar deze informatie wordt niet gedeeld via SBR.

Op meer praktisch vlak, bestaat het Office Service Charge Analysis Report (**OSCAR**). Dit is een benchmark voor servicekosten van Nederlandse kantoorgebouwen. In deze benchmark worden servicekosten nader gespecificeerd naar verschillende kostensoorten en wordt aangegeven wat gemiddelde niveaus van deze kostensoorten. Organisaties kunnen door middel van deze benchmark servicekosten componenten vergelijken. Het doel van deze benchmark is voor zowel huurders als verhuurder de transparantie omtrent hoogte van servicekosten te verhogen (Vastgoedmarkt 2013). Om servicekosten, inclusief bijbehorende kostensoorten vergelijkbaar te maken, dienen deze uniform en eenduidig te worden, wat enkel mogelijk is als de verschillende kostensoorten uniform worden gedefinieerd, wat in feite ook een vastgoedtaxonomie betreft.

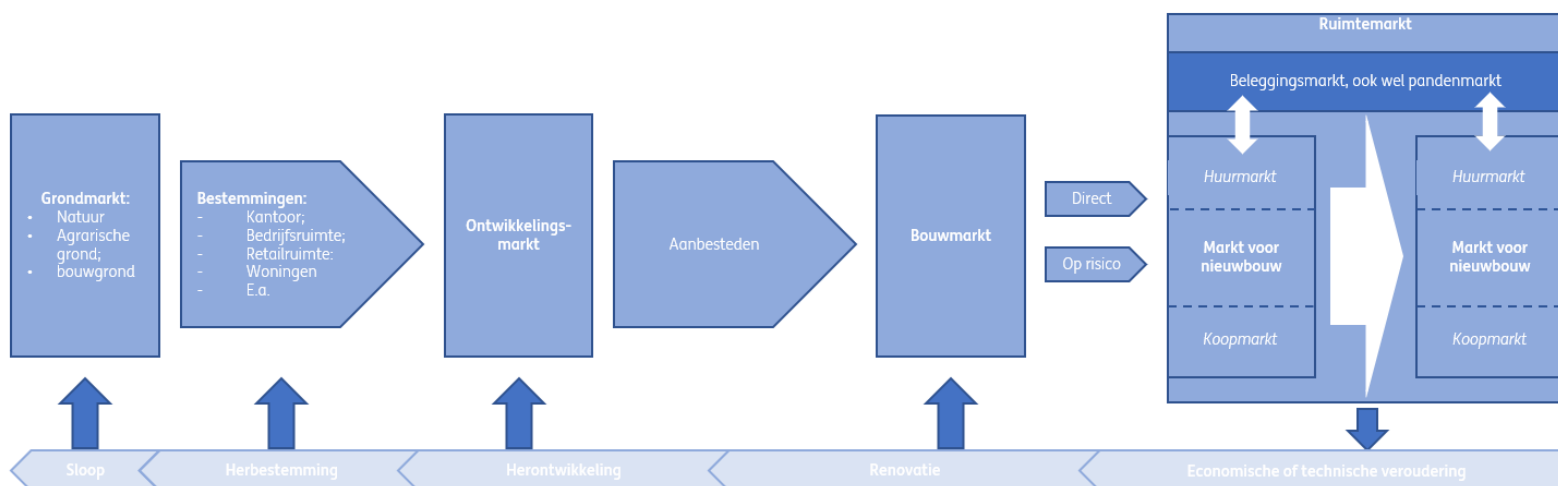
Een andere vorm van standaardisatie binnen de vastgoedsector, betreft de veelvoud van NEN-normen die worden gehanteerd bij het omschrijven van vastgoed. Door het hanteren van NEN-normen bij de omschrijving van vastgoed, kan worden volstaan met het noemen van de betreffende NEN-norm, die vervolgens door het de Stichting van Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut, NEN, eenduidig gedefinieerd is. Hierdoor kan complexe informatie omtrent vastgoed zeer eenvoudig gecommuniceerd worden, waarbij alle partijen het erover eens zijn, welke definitie gehanteerd wordt.

Concrete voorbeelden hiervan zijn, het inmeten van oppervlakte van een gebouw conform de NEN-2580 norm, waarbij op voorhand overeenstemming is over welke ruimten en oppervlakten wel of niet mogen worden meegenomen de meting. NVM (2020) geeft aan dat de meetinstructie vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte geeft en dat alle makelaars en taxateurs aangesloten bij NVM verplicht zijn te rapporteren conform NEN-2580 norm. Het doel van NEN-2580 norm is de vergelijkbaarheid van gebouwen te verbeteren. Een ander voorbeeld is de

conditiemeting conform NEN-2767. NEN (2020) omschrijft NEN 2767 als het instrument voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen van gebouwen en/of infrastructuur. Door het gebruik van de standaard definitie die is beschreven in de NEN-2767 norm, kan worden volstaan met een installatie een cijfer tussen de 1 en 5 te geven, in plaats van een uitgebreide bouwkundige en technische beschrijving van (de staat van) de betreffende installatie te geven.

2.7 Vastgoedmarkt

Om het belang van de implementatie van een vastgoedtaxonomie in de vastgoedsector te begrijpen, is het van belang meer inzicht te hebben in de segmentatie van de vastgoedmarkt, aangezien deze in grote mate de waarde van vastgoed bepaalt. "Segmenteren van de onroerendgoedmarkt is een goede methode om deze markt beter te leren begrijpen" (Van Gool et al., 2013, p.90). In deze paragraaf wordt de werking van de deelmarkten in de onroerendgoedmarkt beschreven middels het gebruik van het vastgoedsegmentatie model (Van Gool et al., 2013). Het onderstaande figuur geeft de gehele levenscyclus van een vastgoed object schematisch weer van planvorming tot uiteindelijke sloop, waarna de cyclus wederom van begin af aan start. In dit model wordt tevens de segmentatie van de vastgoedmarkt beschreven. De vastgoedmarkt bestaat uit meerdere deelmarkten en kan worden onderverdeeld in de volgende vier hoofdcategorieën: de Grondmarkt, Ontwikkelingsmarkt, Bouwmarkt en Ruimtemarkt. Deze vier categorieën karakteriseren verschillende fases aan binnen de levenscyclus van een vastgoedobject.



Figuur 6: Segmentatie van de vastgoedmarkt (bron: Van Gool et al., 2013, p. 90)

Binnen de verschillende fases van bovenstaande model wordt de vastgoedmarkt verder gesegmenteerd in verschillende sectoren. Een belangrijke actor binnen de eerste fase, de grondmarkt, betreft (lokale) overheden, in de praktijk doorgaans gemeenten. Gemeente kunnen door middel van het voeren van een bestemmingsplan de grondmarkt in verschillende categorieën segmenteren. Zo kan de grondmarkt worden ingedeeld in de categorieën:

- 1) natuurgrond, welke ondanks evident belang, vrijwel geen economische waarde vertegenwoordigt aangezien er geen (significante) inkomsten uit worden gegenereerd;
- 2) agrarische grond, welke doorgaans een enigszins groter economisch belang vertegenwoordigen dan natuurgrond, enerzijds vanwege het feit dat er in dit geval inkomsten

door de grond kunnen worden gegenereerd en anderzijds des te meer aangezien er een waardevermeerdering plaatsvindt door toekomstig potentieel. Segeren, Needham en Groen (2005) constateren dat de waarde van landbouwgrond grotendeels wordt bepaald door de mogelijke (toekomstige) bestemming van de grond en in mindere mate door de agrarische opbrengstwaarde. worden gegenereerd en;

- 3) bouwgrond, welke doorgaans de hoogste economische waarde vertegenwoordigt ten opzichte van de overige twee categorieën.

Herbestemming en uitgifte van grond vormen een belangrijke bron van inkomsten voor gemeenten. Zo wordt er door gemeentes bij het bepalen van beleid naar marktvoorraad per sector gekeken en wordt gesteld dat "de hoogte van de grondprijzen bepalend zijn voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten in de plangebieden" (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 6). Gemeenten vormen als grond uitgevende partij een tweede belangrijke actor binnen de vastgoedmarkt, zijnde ontwikkelaars. Deze ontwikkelaars zijn bereid een bepaalde prijs voor uitgegeven grond te betalen. Op het moment van gronduitgifte door de gemeenten, wordt een bepaalde bestemming aan de grond meegegeven, welke nader wordt gespecificeerd in fase 2 van de levenscyclus. Verschillende bestemmingen die conform bovenstaand model kunnen worden meegegeven aan de grond zijn bijvoorbeeld:

- 1) Kantoor;
- 2) Bedrijfsruimte;
- 3) Retailruimte;
- 4) Woningen;
- 5) Overige.

Deze bestemming bepaald in hoge mate de prijs die ontwikkelaars bereid zijn te betalen. Deze bestemming bepaalt immers hoeveel er gebouwd kan worden in fase 3, welke functie het gebouwde object heeft en zodoende wat de derde actor binnen de vastgoedmarkt, de belegger, bereid is voor het eindproduct te betalen om dit te verkrijgen. Wat de belegger bereid is te betalen wordt op haar beurt weer bepaald door wat de vierde actor, de eindgebruiker bereid is te betalen voor het gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van huur.

Zoals uit bovenstaande blijkt, zijn er in de gehele levenscyclus verschillende actoren betrokken, die invloed hebben op de segmentatie van het vastgoed en de waarde die uit deze segmentatie voortkomt. Door de gehele levenscyclus heen, is er echter doorgaans een volgende vijfde actor betrokken, zijnde de financier. Deze baseert haar financiering grotendeels op de waarde van het betreffende object, op het moment van verstrekking van de financiering. Hierdoor is voor alle partijen, maar zeker ook voor de financier van belang om een zo eenduidig mogelijke classificatie van het vastgoedobject te maken om hierdoor een zo nauwkeurig mogelijke waardebepaling te kunnen uitvoeren.

Aangezien de financier doorgaans verder van het vastgoed af staat, kan een financier belang hebben bij nadere specificatie binnen bovenstaande sectoren om zodoende ook de nuances binnen bovenstaande sectoren te kunnen interpreteren. Om dit meer concreet te maken kan per sector worden bekeken welke kenmerken van belang zijn en hoe deze kunnen worden ingedeeld.

Zo kan de kantorenmarkt bijvoorbeeld worden ingedeeld in kantoorgebouw met een energielabel C of hoger die voldoen aan wetgeving in 2023 en energielabel D of lager die niet voldoen aan deze

wetgeving. Een ander voorbeeld kan liggen in kantoren die wel of niet op loopafstand van een openbaar vervoer-knooppunt liggen en wat loopafstand exact betekent. Bedrijfsruimte kan nader gespecificeerd kan worden in industriële objecten en logistieke objecten;

Voor de winkelmarkt kan een onderverdeling worden gemaakt in categorie retailer die hier in zit (fashion, convenience, warehouse), maar ook de typering van de winkellocatie in high street, buurt- of winkelcentrum of solitaire unit kan verschil maken. Er kan ook worden geselecteerd op basis van passantenstromen.

Voor de woningmarkt kan gedacht worden aan indelingen in huur- of koopwoningen, waarbij huurwoningen kunnen worden onderverdeeld in sociale sector, middel dure segment of het hogere vrije sector segment. Deze kenmerken kunnen zeker bij woningen grote invloed hebben op zowel de huurwaarde als de beleggingswaarde van deze objecten.

Al deze verschillende kenmerken per sector laten zien dat een eenduidige omschrijving van het onderpand, die verder gaat dan enkel de differentiatie tussen de sub-markten kantoor/winkel/woning, van grote invloed is op het bepalen van de daadwerkelijke waarde van het onderpand. Indien financiële instellingen middels de invoering van een taxonomie de mogelijkheid krijgen om een snelle en eenduidige inzage van de vastgoedportefeuille te hebben en te kunnen geven aan toezichthouders, wordt het zowel voor toezichthouders als voor financiële instellingen eenvoudiger om een uniform beeld te presenteren van de portefeuille en kunnen intransparanties in de vastgoedmarkt beter worden voorkomen.

Bovenstaande onderstreept het belang van een heldere definitie van enerzijds de verschillende fases binnen de levenscyclus van vastgoed en anderzijds de segmentatie binnen deze verschillende fases. Deze definitie is van belang om een heldere communicatie omtrent waarde ontwikkeling tussen de hierboven genoemde actoren te faciliteren en de juiste verhoudingen tussen vraag en aanbod te creëren. In de ideale wereld ontstaat er een evenwichtige situatie waar vraag en aanbod van ruimte gelijk aan elkaar zijn, echter is dit in de praktijk doorgaans niet het geval. Van Eijk (2011, p.11) constateert dat "elke deelmarkt heeft zijn eigen dynamiek en wordt beïnvloed door zijn eigen krachten". Elke deelmarkt heeft zijn eigen dynamiek en er kan worden gesteld dat actoren binnen iedere deelmarkt actoren hierdoor verschillenden (eigen) belangen hebben. De eventuele informatie asymmetrie die hieruit voortkomt, wijst op het belang van een verhoogde transparantie binnen de vastgoedmarkt. Invoering van een vastgoedtaxonomie kan daadwerkelijk bijdragen aan het verminderen van informatie asymmetrie door meer transparantie in de vastgoedmarkt te creëren.

2.8 Transparantie in de vastgoedmarkt

In de vorige paragraaf is een beschrijving gegeven van de vastgoedmarkt met haar verschillende sectoren en actoren. Hieruit is het belang gebleken van het verminderen van informatie asymmetrie voor financiële instellingen ten einde een zo helder mogelijke beeld te krijgen van de kwaliteit en waarde van haar onderpand. De gevolgen van onvoldoende inzage van kwaliteit van onderpand kunnen worden geïllustreerd door de "Lemon-theorie". De Amerikaanse econoom Akerlof (1970) gebruikt het beeldende voorbeeld van tweedehands auto's in de paper 'The Market for "Lemons"' om het begrip informatie asymmetrie te beschrijven. Akerlof (1970) stelt dat er onderscheid kan worden gemaakt tussen goede en slechte auto's (waarbij de slechte auto's de zogeheten "lemons" zijn). Dit komt er op neer dat bij iedere tweedehands auto de kans bestaat

dat dit een slechte koop is, echter is deze informatie of het een goede auto betreft of niet enkel en alleen bekend bij de verkoper van de auto. Deze verkoper weet beter of het een goede of slechte auto betreft en de koper zal hier de gok moeten wagen. Zodra de koper eigenaar van de auto wordt kan deze nieuwe eigenaar starten met het vergaren van informatie omtrent de kwaliteit van de auto, door middel van frequent gebruik om zodoende te bepalen of het een goede koop was. Op het moment dat de eigenaar de auto weer verkoopt, is hetzelfde proces weer van toepassing, ervan uitgaande dat verkoper inmiddels voldoende informatie heeft vergaard, die de potentiële toekomstige koper nog niet bezit. Hierdoor blijft er steeds weer sprake van asymmetrische informatie door een steeds optredend verschil in kennis tussen beide partijen.

Ditzelfde proces is in zekere mate eveneens van toepassing op de vastgoedmarkt. "Marktinformatie is asymmetrisch en tegen hoge (zoek)kosten te vergaren" (Zuidema en Van Elp 2010, p.14). Een vastgoed gerelateerd voorbeeld hiervan is dat vastgoedbeleggers advies inhuren voor het aan- of verkopen van het (juiste) product. Zuidema, M. en van Elp (2010, p. 24) geven aan dat "agenten een kennisvoorsprong gebruiken om buiten of zelfs tegen het belang van de opdrachtgever te handelen, ten faveure van het eigen belang. De opdrachtgever is door de kennisachterstand onvoldoende in staat dit te controleren. Dit staat bekend als moreel risico ('moral hazard')". Door de juiste vergoedingsstructuur te kiezen kan dit deels worden voorkomen, echter blijft het lastig dit geheel uit te sluiten en de juiste vergoedingsstructuur zorgt er enkel voor dat informatie asymmetrie minder negatieve gevolgen kan hebben, echter wordt deze asymmetrie hier niet door verminderd.

Om transparantie in de vastgoedmarkt te bevorderen is DNB in het verleden gestart met een uitgebreid asset quality review (AQR) naar de vastgoedportefeuilles van onder andere de drie grootbanken ING, Rabobank en ABN Amro. Dit initiatief was in opdracht van de Europese Centrale Bank (ECB) gestart in 2013. In dit boekenonderzoek werd gekeken naar de risico's die banken lopen en naar de kwaliteit van hun bezittingen (AQR). Het doel was het in kaart brengen van de waarde van de onderpanden. Op basis van een stresstest is geïnventariseerd of de grootbanken een eventuele nieuwe crisis zouden kunnen overleven. Volgens DNB voldoen banken aan die eis als ze beschikken over tenminste 8% eigen kernkapitaal. Dit betekent dat eventuele tekorten aangezuiverd moeten worden onder toezicht van de ECB en de lokale toezichthouders (DNB & AFM).

Berkhout en Bartels (2016, p. 106) geven aan dat "DNB en AFM in 2012 constateerden dat de kwaliteit van de taxaties van dit vastgoed te wensen overliet. DNB, AFM en de sector hebben mede daarom bekeken hoe taxaties verbeterd kunnen worden". De grootbanken hebben voor dit boekenonderzoek een grote inspanning moeten leveren om de hoeveelheid aan data aan te kunnen leveren. Een belangrijke reden waarom dit een grote inspanning betrof, is het feit dat de uitvraag van de DNB onder andere om informatie op individueel kredietniveau ging en dit was een grote uitdaging om (tijdig) in kaart te brengen.

Indien het vastgoed dat onderpand vormt voor leningen van deze grootbanken nader geclassificeerd kan worden middels een overkoepelende eenduidige taxonomie die afgestemd is tussen grootbanken en DNB, kan informatie op individueel kredietniveau vele malen makkelijker vastgelegd en gedeeld worden, wat als gevolg heeft dat er meer transparantie tussen partijen ontstaat en er in mindere mate sprake is van informatie asymmetrie tussen DNB en grootbanken. Daarnaast kan een centraal opslagpunt voor alle (vastgoed)data waar in de ideale wereld

verschillende partijen toegang toe hebben (door middel van eerdergenoemde XBRL), de mogelijkheid bieden om 'realtime' eenduidige informatie te delen tussen DNB en grootbanken.

2.9 Resumé

In dit hoofdstuk zijn verschillende modellen en theorieën beschreven die samen het theoretisch kader vormen en dit vormt de basis voor de interviews. Vanuit dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom, in theorie, verwacht wordt dat de vastgoedsector gebaat is bij een hogere mate van transparantie, meer standaardisatie en hoe die bewerkstelligd kan worden middels de invoering van een vastgoedtaxonomie. Als voorbeeld van implementatie en consequenties van invoering van een taxonomie is eveneens de invoering van een taxonomie in de accountancy sector beschreven in dit hoofdstuk. Aangezien deze sector enigszins voor lijkt te lopen in de invoering van een taxonomie, kan deze sector helpen bij het voorspellen van een verder verloop van de invoering van een taxonomie in de vastgoedsector. Om deze theoretische verwachting die in dit hoofdstuk 2 wordt geschetst, te toetsen aan de praktijk, zijn interviews afgenomen met experts op het gebied van vastgoedtaxonomie. Tijdens de interviews werd ingegaan op de hoofd- en deelvragen die in hoofdstuk 1 eerder zijn beschreven. Deze onderzoeksmethode middels interviews zal in het volgende hoofdstuk 3 nader worden omschreven.

3. DATA EN METHODOLOGIE

In de vorige hoofdstukken zijn de doel- en probleemstelling en het theoretisch kader uiteengezet, waarmee de achtergrond is geschetst om de hoofd- en deelvragen te beantwoorden. Om de doel- en probleemstelling te kunnen beantwoorden wordt er een gebruik gemaakt van de kwalitatief onderzoeksmethode waaraan ten grondslag een literatuurstudie ligt. De literatuur is gebruikt als een bron informatie ter voorbereiding op het kwalitatieve onderzoek. Hierdoor vormt de literatuurstudie de basis van het onderzoek, door het analyseren van de literatuur is er een onderzoekskader geschetst. In dit hoofdstuk wordt de keuze voor kwalitatieve onderzoeksmethode toegelicht.

3.1 Kwalitatief onderzoek

Dit onderzoek is exploratief van aard, een exploratief onderzoek wordt ook wel verkennend onderzoek genoemd volgens Baarda et al. (2013). Het kan ook worden getypeerd als een onderzoek waarbij de onderzoeker inzicht krijgt in een specifiek onderwerp en/of problematiek. Het doel van een exploratief onderzoek is ideeën te verkennen en te vormen en inzicht te verkrijgen in het gekozen onderwerp: taxonomie. Deze manier van onderzoek doen is meer beschrijvend van aard en richt zich op interpretaties en ervaringen. Er is voor gekozen om gebruik te maken van de semi- gestructureerde interviews als onderzoeksmethode. De keuze hiervoor komt voort uit het feit dat het een betrekkelijk gevoelig onderwerp is en er een kans bestaat dat er via een enquête sociaal wenselijke antwoorden worden ingevuld. Volgens Baarda et al. (2017) heeft de onderzoeker geen / beperkte controle op de antwoorden en hierdoor wordt het een grote uitdaging om de uitkomsten te analyseren. Daarnaast zijn er slechts een beperkt aantal actoren binnen de vastgoedketen bezig is met vastgoedtaxonomieën. Mede hierdoor is gekozen voor interviews in plaats van enquêtes, aangezien er door de methode van interviews meer flexibiliteit bestaat om door te vragen, waardoor het onderzoek een meer exploratief karakter krijgt. Tevens is het gezien het beperkte aantal actoren en experts binnen de sector waarschijnlijk niet haalbaar om voldoende enquêtes af te nemen, waardoor het aantal respondenten te laag zal liggen om voldoende breedte te creëren in de dataset om een betrouwbare analyse te kunnen maken. Helaas is er zeer beperkte wetenschappelijke literatuur beschikbaar over dit onderwerp. Op basis van de interviewvragen en de response van de respondenten worden hoofd- en deelvragen van dit onderzoek beantwoord. Indien wordt aangetoond dat taxonomieën daadwerkelijk de vastgoedsector gaan veranderen dan kan dit verkennende onderzoek een bijdrage leveren voor vele belanghebbenden in of gelieerde aan de vastgoedmarkt.

3.2 Semigestructureerd diepte-interviews

Door de beperkte wetenschappelijke literatuur over vastgoedtaxonomieën is er voor het exploratief onderzoek gebruikt gemaakt van kwalitatieve data verzameld via literatuurstudie in combinatie met de semigestructureerde diepte-interviews.

Er is gekozen voor semigestructureerd diepte-interviews waarbij vaste vragen worden hanteert maar ook de mogelijkheid is om door te vragen zodat gespreksonderwerpen of vragen specifiek konden worden uitgediept. De vragen voor de interviews zijn bepaald aan de hand van de deelvragen en de respondenten zijn gekozen enerzijds op basis van hun betrokkenheid bij het onderwerp vastgoedtaxonomieën en anderzijds vanuit de diverse belangen die zij vertegenwoordigen. Het overgrote deel van de interviews zijn via internet middels digitaal conference call programma opgenomen, dit in verband met de huidige omstandigheden omtrent de Covid-19 situatie, daarom is ervoor gekozen om de interviews op de digitale manier af te

nemen. Hieronder wordt in willekeurige volgorde de groep van respondenten weergegeven en er wordt toegelicht waarom deze specifieke selectie van geïnterviewde personen is gemaakt:

- 1) De heer Nitesh Bharosa, Researcher at the Department of Infrastructure Systems & Services bij TU Delft
- 2) De heer Pieter Dinkelman, Consultant, Rabobank
- 3) De heer Jeroen Boogaard, Directeur, Revals
- 4) De heer Paul Staal, Global Lead SBR/XBRL, ING
- 5) De heer Geert-Jan van Groenestijn, Directeur, Flux
- 6) De heer Constantin Sorlescu, Director of Professional Standards, INREV
- 7) De heer Boris Bonsel, Programmamanager SBR verbreding, Logius BuZa
- 8) De heer Jeroen Jansen, Sr. Officer Data Management, ING

De bovenstaande acht respondenten zijn vanuit hun werkveld betrokken bij het onderwerp standaardisatie. Een deel van de respondenten focust zich op implementatie van SBR. Daarnaast zijn er ook partijen geïnterviewd die standaarden ontwikkelen en implementeren zoals INREV. Echter worden deze standaarden niet omschreven als een vastgoedtaxonomie omdat bij de implementatie van de standaarden geen gebruik wordt gemaakt van XBRL. Er is getracht om de objectiviteit van de uitkomsten te vergroten door niet alleen de vastgoedtaxonomie te analyseren maar ook andere vastgoedstandaarden. Daarnaast zijn er interviews afgenomen met medewerkers van de TU Delft en Logius om de verbinding en verbreding op te zoeken naar accountancy omdat deze sector al langere tijd werkt met SBR. Hieronder is de interviewgids toegevoegd. Het doel van deze vragenlijst is om data middels interviews te verzamelen waarmee de onderzoeksvragen beantwoord kunnen worden.

Introductie en kennismaking:

- Toelichting van het afstudeeronderzoeker;
- Wat is uw huidige rol/ functie binnen uw organisatie?

Algemene vragen over vastgoedtaxonomieën:

- Wat wordt verstaan onder het begrip vastgoedtaxonomie?
- Op welke wijze bent u in aanraking gekomen met het vastgoedtaxonomie?

Specifieke vragen over vastgoedtaxonomieën:

- Welke verschillende vormen/ soorten van (vastgoed)taxonomieën zijn?
 - o Welke voor-en nadelen kleven hieraan en waardoor komt dit?
 - o Welke mogelijke obstakels en/of bezwaren zijn er bij het opstellen van een vastgoedtaxonomie?
- In hoeverre wordt taxonomie op dit moment reeds toegepast binnen de vastgoedsectoren in hoeverre worden de positieve gevolgen hiervan reeds ervaren?
- In welke hoedanigheid kan taxonomie van toegevoegde waarde zijn voor de vastgoedmarktmarkt?
- In hoeverre verwacht u dat partijen daadwerkelijk bereid zijn om mee te werken aan meer transparantie?
- In hoeverre is het mogelijk om één vastgoedtaxonomie te ontwikkelen?

Voorafgaand aan het interview is er een toelichting gegeven over het afstudeeronderzoek aan de participanten. De doelstelling van het onderwerp en de interviewvragen zijn op hoofdlijnen ter voorbereiding gedeeld. Het transcript is gedeeld met de respondenten. In het volgende hoofdstuk zullen de uitkomsten van de interviews worden gebruikt om de hoofd- en deelvragen te beantwoorden.

4. ANALYSE – GEGEVENS ANALYSEREN EN INTERPRETEREN

In het vorige hoofdstuk is de interviewgids toegelicht en in dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de interviews geanalyseerd en onderlinge verbanden worden nader toegelicht. In totaal zijn er acht interviews afgenomen en omdat het onderwerp gevoelig ligt zijn de resultaten van de interviews hieronder geanonimiseerd verwerkt. Aan elk interview is een niet herleidbare code toegevoegd, nr. I-VIII die verwerkt is in de analyse.

4.1 Het begrip vastgoedtaxonomie

In dit onderzoek dient eerst bepaald te worden wat er wordt verstaan onder het begrip vastgoedtaxonomie. Naar aanleiding van de interviews met geïnterviewden I-VIII, kan worden vastgesteld dat vastgoedtaxonomie een soort woordenboek is met definities. Respondent III definieert het begrip vastgoedtaxonomie als volgt: *“Vastgoedtaxonomie is eigenlijk het woordenboek op basis waarvan de data gelabeld wordt, het is een uitwisselbare taal”*. Dit beeld wordt bevestigd door respondenten I, II en V, die aangeven dat een vastgoedtaxonomie kan worden omschreven als het woordenboek, een gegevensset die op een bepaalde manier wordt geordend.

Binnen deze vastgoedtaxonomie, worden allerlei begrippen die in vrijwel alle taxaties worden gebruikt helder en eenduidig gedefinieerd. Respondent I geeft aan dat voor het opstellen van een taxonomie gebruik wordt gemaakt van eXtensible Business Reporting Language (XBRL). Dit kan worden omschreven als een digitale versie van deze vastgoedtaxonomie, in de vorm van een XBRL. Deze digitale versie regelt dat documenten, zoals taxaties, enkel kunnen worden aangeleverd als alle datavelden binnen de vastgoedtaxonomie eenduidig worden ingevuld concluderen respondenten I-VIII.

Op deze wijze regelt een vastgoedtaxonomie dat alle informatie die wordt aangeleverd, vergelijkbaar, herbruikbaar en snel te controleren is. Alle velden, of concepten, dienen te worden ingevuld en krijgen een label mee waardoor deze snel te herkennen zijn geven respondenten III en IV aan. In het theoretisch kader van dit onderzoek wordt de oorsprong van de taxonomie vanuit de biologie wetenschap geschetst, waarbij het belangrijkste doel van taxonomie is, het indelen van bijvoorbeeld dieren en plantensoorten in verschillende categorieën. De respondenten I-III, VI-VII geven aan dat bij de gebruikte vastgoedtaxonomie niet zozeer de focus ligt op het indelen van verschillende typen vastgoed en het categoriseren hiervan. De focus ligt eerder op het definiëren en vooral ook standaardiseren van verschillende begrippen binnen vastgoedtaxaties. Respondent II bevestigt dit ook tijdens het interview, hierin wordt aangegeven dat de verstuurde partijen, ontvangende partijen en controlerende partijen exact weten wat er wordt bedoeld met een bepaalde definitie.

Alle respondenten zien de vastgoedtaxonomie als een methode om te komen tot standaardisatie en uniformiteit in vastgoeddata en begrippen bij vastgoedtaxaties, waarbij de categorisering van vastgoed reeds als een gegeven wordt beschouwd. Belangrijke onderdelen van de vastgoedtaxonomie die worden aangehaald door respondenten II en III zijn bijvoorbeeld de definities van markthuur en marktwaarde. Dit zijn begrippen die in principe in ieder taxatierapport worden opgenomen, ook zonder vastgoedtaxonomie. De vastgoedtaxonomie regelt in dit geval de overkoepelende definitie van deze begrippen, waardoor alle taxatierapporten die worden aangeleverd bij bijvoorbeeld de grootbanken, een marktwaarde weergeven die een-op-een met andere rapporten vergeleken kan worden.

4.2 De toepasbaarheid van vastgoedtaxonomie

Nu is vastgesteld wat volgens de respondenten wordt beschouwd als een vastgoedtaxonomie, kan worden ingegaan op de vraag in hoeverre vastgoedtaxonomie wordt toegepast binnen de verschillende vastgoedsector en, minstens zo belangrijk, in hoeverre hier positieve gevolgen reeds van worden ervaren.

Hierbij blijkt dat, gezien de startinvestering om hiermee te gaan werken, het werken met een vastgoedtaxonomie vooralsnog slechts is weggelegd voor de grotere partijen. Hierbij kan worden gedacht aan grotere banken/financiers in samenwerking met de grotere (internationale) taxatiekantoren. Er blijkt ook dat de kleinere taxatiekantoren, die wellicht wel over een aanzienlijke hoeveelheid inhoudelijke vastgoedkennis beschikken, mogelijk niet de capaciteit hebben om mee te gaan in de innovatieslag van digitale aanlevering middels een XBRL aanlevering.

Respondenten IV en V geven aan dat mede hierdoor ook nieuwe spelers ontstaan die een brug kunnen vormen tussen gespecialiseerde taxatiebureaus met inhoudelijke kennis en grote marktpartijen die behoefte hebben aan de gestandaardiseerde XBRL aanlevering.

Er zijn diverse gespecialiseerde bedrijven die zich focussen op de ontwikkeling van standaardisatie en software om deze toegankelijk te maken. Uit de interviews met de respondenten blijkt dat een (software)onderneming als Flux in eerste instantie grote partijen achter zich dient te hebben als ING, ABN Amro en Rabobank om de ontwikkeling van standaardisatie mogelijk te maken, echter als deze ontwikkeling eenmaal op gang is, kunnen licenties op deze software ook gedupliceerd worden naar kleinere taxatiebureaus. Als vervolgens concreet wordt gekeken in hoeverre de positieve gevolgen van de vastgoedtaxonomie reeds worden ervaren, blijkt dat deze gevolgen momenteel nog meer in de nabije toekomst verwacht worden door gespecialiseerd marktpartijen maar nog niet momenteel ervaren. Dit komt door het feit dat de vastgoedtaxonomie nog dusdanig in ontwikkeling is, dat de vastgoedtaxonomie nog niet, bijvoorbeeld bedrijf breed kan worden geïmplementeerd volgens respondent I, laat staan dat deze volledig klaar is om naar kleinere partijen gedupliceerd en gelicentieerd te worden.

Er bestaat momenteel vastgoedtaxonomie die in principe gebruikt kan worden voor uitvragen, opdracht verstrekken, datavergaring en rapportage, echter lijkt het erop dat de hoofdmoot nog altijd handmatig middels het gebruik van Portable Document Format (PDF) plaats vindt. Hierbij moet wel gezegd worden dat deze huidige vastgoedtaxonomie met aanzienlijk draagvlak, dit betreft de vastgoedtaxonomie versie 13 en 14, steeds dichterbij de buurt komt van bredere implementatie.

Als wordt nagegaan in hoeverre positieve gevolgen worden ervaren, is het overigens van belang de belanghebbende te definiëren. In de huidige omgeving worden positieve gevolgen hoofdzakelijk onderkend door grootbanken zoals ING, ABN Amro en Rabobank. Daarnaast wordt de vastgoedtaxonomie vooralsnog hoofdzakelijk gebruikt voor de informatie stroom van taxateur naar bank en nog niet zo zeer voor andere informatiestromen zoals bank naar taxateur of banken onderling, waardoor er een digitale stroom ontstaat volgens respondent II en III.

4.3 De verschillende vormen / soorten van vastgoedtaxonomieën en welke voor- en nadelen kleven hieraan

Er bestaan verschillende taxonomieën, zowel binnen de accountancy sector (die ogenschijnlijk al verder gevorderd is dan de vastgoedtaxonomie), maar ook in de biologie en andere wetenschappen wordt er veel gebruikt gemaakt van taxonomieën.

Binnen vastgoed bestaat er momenteel een prominente vastgoedtaxonomie, waarin data omtrent vastgoedtaxaties, eenduidig middels een XBRL aangeleverd dient te worden. Respondenten I-VII geven aan dat het beheer van deze taxonomie ligt momenteel bij SBR Nexus. Deze vastgoedtaxonomie heeft ook subcategorieën, waardoor binnen deze taxonomie zowel commercieel en residentieel vastgoed kan worden ondergebracht.

Volgens respondent I kan niet al het vastgoed hierin worden verwerkt. Voorbeelden als de agrarische sector en de zogeheten “specials”, zijnde golfbanen, jachthavens enzovoort worden hier niet in opgenomen. Overigens lijkt het erop dat de meeste experts dit niet als een tekortkoming zien maar meer als een gegeven. Respondent III geeft aan dat er bij dergelijke ‘specials’ eerst inzichtelijk gemaakt moet worden of er sprake is van toegevoegde waarde alvorens de special wordt toegevoegd aan de vastgoedtaxonomie, omdat het vrij veel tijd en energie kost om dit te implementeren terwijl er in mindere mate gebruik van gemaakt zal worden. Respondent I vult aan door aan te geven dat er gezocht moet worden naar het optimum.

Normaliseren is belangrijk onderdeel in het proces van het opstellen van een vastgoedtaxonomie. Het doel is om de verschillende gegevenssets met elkaar te combineren en tegelijkertijd de gegevensset zo beperkt mogelijk te houden zodat het nog omvatbaar is (respondent I). Hieruit kan worden geconcludeerd dat omwille van standaardisatie is het beter om minderheden, ‘outliers’ buiten te sluiten om zo, liever tot een goede efficiënte standaardisatie van bijvoorbeeld 80% te komen volgens respondent II, in plaats van een lastigere, kwalitatief lagere standaardisatie van 100% te komen.

Als nadeel van deze vastgoedtaxonomie kan worden genoemd dat zeer veel partijen van verschillende grootte en gewicht betrokken zijn bij de ontwikkeling, waardoor het lastig kan zijn om de meningen en belangen van alle belanghebbenden hier evenredig in vertegenwoordigd te hebben. Respondent III concludeert dat de vertegenwoordigers, een aantal grote landelijke partijen zijn die de noodzaak inzien van de ontwikkeling om meer te standaardiseren. Daarnaast wordt het hierdoor lastig voor kleinere instanties om hier op aan te haken en daadwerkelijk invloed op te hebben.

Respondent I en V geven aan dat er een andere vorm van standaardisatie die genoemd wordt in de interviews de OSCAR (Office Service Charge Analysis Report) standaard is. Deze standaard richt zich op het benchmarken van de hoogte van servicekosten voor kantoorgebouwen. De data die hiermee gemoeid is, betreft in principe alle kosten die als servicekosten voor kantoren kwalificeren, die vervolgens gecategoriseerd en gedefinieerd worden in verschillende kostensoorten. Het doel van deze taxonomie is gemiddelde servicekosten per vierkante meter, per kostensoort te laten zien.

Ook hier speelt weer hetzelfde belang als bij de vastgoedtaxonomie tussen banken en taxateurs, namelijk dat kosten pas vergeleken kunnen worden, als bekend is dat voor deze kosten telkens

dezelfde definitie is gebruikt. Door gebruik van exact dezelfde definities, kan immers worden vastgesteld dat verschillen in hoogte van de kosten daadwerkelijk een verschil in hoogte betreft en niet een verschil in definitie (als concreet voorbeeld geeft respondent V aan hier kan worden gedacht aan de vergelijking tussen a. Glasbewassing, b. Gevelbewassing en c. Glas- en gevelbewassing, waarbij de laatste doorgaans het hoogst zal zijn vanwege de samenvoeging van de eerste twee en in de praktijk daadwerkelijk lager kan zijn).

4.4 Bereidheid van partijen om mee te werken aan meer transparantie

De verdeling van belanghebbend, verantwoordelijken en voortrekkers binnen de huidige vastgoedtaxonomie is opvallend. De respondenten geven aan dat het beheer van de meest prominente vastgoedtaxonomie op dit moment is belegd bij SBR Nexus.

Uit de antwoorden van respondenten I, II, III en VI valt op te maken dat de keuze om dit bij SBR Nexus neer te leggen niet zozeer voort komt uit logica, maar eerder vanuit het feit dat niemand anders zijn/haar hand heeft opgestoken. SBR Nexus wordt in zekere zin gepresenteerd als een soort onafhankelijk instituut, echter betreft het nog altijd een initiatief vanuit banken, waarin bank medewerkers van verschillende grootbanken vertegenwoordigd zijn.

Respondent VI geeft aan dat dit als gevolg heeft dat enerzijds de onafhankelijkheid in het geding komt en anderzijds dat de aangewezen beroep experts, in dit geval de taxateurs, geen voortrekkersrol op zich nemen. Bijna alle respondenten geven aan dat wellicht de NRVT, als orgaan namens de taxateurs, hierin een logischer keuze lijkt dan SBR Nexus. Respondent III beargumenteert echter dat de NRVT zich richt op het handelen en de gedragingen van de taxateurs en de vraag is of NRVT een bijdrage kunnen leveren want de focus ligt op het naleven van de richtlijnen.

De reden dat deze situatie toch is ontstaan, kan wellicht gevonden worden in het minder evidente belang dat taxateurs hebben bij een toename van transparantie en uniformiteit. Daar waar het belang van meer transparantie en uniformiteit voor de banken evident is, ligt dit bij taxateurs soms minder voor de hand. Respondent VII verwijst naar het businessmodel en het verdienmodel van veel taxateurs. Taxateurs zijn wellicht gebaat bij de mogelijkheid om extra producten en zogenoemde 'specials' te verkopen en hier aanvullende verdiensten uit te halen, terwijl dit binnen een gestandaardiseerde taxonomie geen toegevoegde waarde heeft.

Daarnaast zijn er momenteel meerdere grote (inter)nationale taxatiebureaus die voor banken taxeren en al deze taxatiebureaus zijn gedreven om hun opdrachten te behouden. Dit kan enerzijds door onder de rest te zakken met de prijs, wat zorgt voor een soort race to the bottom, of door zich te onderscheiden in hun rapportages en de kwaliteit en de uitgebreidheid hiervan.

Het is begrijpelijk dat veel kantoren de voorkeur hebben voor optie twee, waarbij men echt wil focussen op onderscheiden in rapportage. Hoe meer deze rapportages gestandaardiseerd worden, des te meer vrijheid dient er te worden opgegeven, waardoor de mogelijkheid van deze taxatiebureaus om zich te onderscheiden in rapportage gevoelsmatig wordt verminderd. Respondenten IV, V en VII geven aan dit als een belangrijke reden te zien waarom banken voortrekkers zijn in de vastgoedtaxonomie en taxateurs momenteel een meer afwachtende houding aannemen.

Ook bij het beheer van de OSCAR benchmark is te zien dat er uitdagingen zijn omtrent de juiste verdeling van belanghebbenden. Deze benchmark dient als objectieve beoordelingsmethode voor categorisering en beoordeling van de hoogte van servicekosten. Deze benchmark wordt echter niet gepubliceerd door een onafhankelijk instituut, maar door de vastgoedadviseur JLL. Het spreekt voor zich dat publicatie door een commerciële marktpartij, de volledige onafhankelijkheid en objectiviteit potentieel in de weg kan staan.

4.5 De toegevoegde waarde van taxonomie

De toegevoegde waarde van vastgoedtaxonomie is hier boven al deels besproken en is meervoudig.

Een belangrijk voordeel dat door respondenten wordt genoemd met betrekking tot de invoering van de vastgoedtaxonomie tussen banken en taxateurs, ligt in het verminderen van de hoeveelheid handwerk. Bij de vermindering van de hoeveelheid handmatig werk worden verschillende voordelen genoemd (respondenten I, III, v en VI).

Eenzijds wordt er meermaals aangegeven dat momenteel kostbare en hoogopgeleide werknemers van banken veel tijd besteden aan handmatig invoerwerk. Naast het feit dat dit daadwerkelijk geld kost, wordt ook aangedragen dat dit ten koste gaat van de capaciteit om deze werknemers in te zetten voor analyses, waarin deze werknemers meer waarde voor de organisatie kunnen vormen.

Behalve de relatief hoge kosten voor handwerk en verminderde capaciteit voor analyse, wordt door alle respondenten ook aangegeven dat de kans op foutieve data invoer bij handmatig werk vele malen groter is dan bij geautomatiseerde data invoer middels een XBRL. Naast het feit dat er minder kans is op foutieve data invoer, is het binnen systemen die middels een XBRL werken vele malen gemakkelijker om foutieve data op te sporen. Respondenten geven aan dat er binnen de bestaande software methodes bestaan die, door analyse van gestandaardiseerde data, gericht kunnen zoeken naar uitzonderingen en 'outliers' binnen datasets. Hierbij wordt wel opgemerkt dat 'outliers' gemakkelijk kunnen worden opgespoord, echter is het van belang dat deze niet zonder meer verwijderd kunnen worden uit datasets. Het kan immers zijn dat er daadwerkelijk sprake is van een uitzondering en niet van foutieve data invoer.

In een van de interviews wordt, in het kader van de veranderende rol van bank medewerkers, aangegeven dat dit nu juist is waar hoger opgeleid personeel voor dient te worden ingezet. Niet voor het invoeren van data en het opsporen van uitzonderingen, maar juist het analyseren van deze uitzonderingen en op basis van gespecialiseerde kennis bepalen of deze uitzondering gerechtvaardigd is of niet.

Een andere belangrijke toegevoegde waarde ligt in de opbouw van een brede eenduidige database. Eerder in het theoretische kader van dit onderzoek, wordt aangehaald dat één van de oorzaken van de kredietcrisis destijds lag in het gebrek aan transparantie met betrekking tot de waardering van het onderpand van vastgoedleningen. Uit de interviews met experts blijkt dat zeer veel informatie met betrekking tot het onderpand van vastgoedleningen op dit moment is vastgelegd in verschillende handmatige, persoonlijke, niet uniforme (Excel)lijsten, waardoor het lastiger is een totaal overzicht te genereren of analyses op portefeuille niveau uit te voeren.

Er wordt aangegeven dat al deze lijsten wel waarden vermelden, echter dat niet of moeilijk te achterhalen is of al deze waarden dezelfde definitie hebben. Dit betekent dat deze waarden niet zonder meer bij elkaar opgeteld kunnen worden en het dus lastig is een eenduidige totaalwaardering van lening portefeuilles te maken.

Een aanvullend probleem hierbij is, dat achterliggende details en onderliggers van deze waardering die zijn opgenomen in deze lijstjes, niet op totaalniveau gekoppeld kunnen worden aan segmenten binnen de totale lening portefeuille. Hierdoor is het niet alleen lastig om totaalwaardes inzichtelijk te krijgen, maar ook om analyses waar in de vorige paragraaf naar verwezen wordt, uit te voeren.

Het proces van analyses uitvoeren met behulp van een database wordt door respondent VII beschreven als een proces in drie stappen. Eerst wordt hier zoveel mogelijk data vergaard, waarbij deze data op zichzelf nog geen waarde vertegenwoordigt. Deze data dient vervolgens omgezet te worden in informatie, wat al weer een hogere waarde vertegenwoordigt dan enkel dat op zichzelf. In de ideale wereld, kan deze informatie vervolgens verder worden getransformeerd in intelligentie, waarmee bedoeld wordt op de eerder genoemde analyses van de dataset.

Een toegevoegde waarde die eveneens wordt genoemd door experts kan worden gevonden in het dwingende aspect van de huidige vastgoedtaxonomie, ook al leidt deze vanzelfsprekend ook juist tot weerstand bij sommige partijen.

Er wordt uitgelegd dat, door te werken met de vastgoedtaxonomie en de bijbehorende XBRL, partijen worden verplicht om alle datavelden, of concepten, in te vullen op een eenduidige wijze. Wordt dit niet gedaan, dan kan de XBRL niet worden ingelezen en kan de data überhaupt niet worden aangeleverd.

Als voorbeeld wordt gegeven door respondent II en VII dat, bij de traditionele aanlevering van taxaties door middel van een taxatierapport in PDF vorm, het mogelijk is om datavelden leeg te laten die als niet relevant worden beschouwd. De respondenten geven aan dat dit ook veelal gebeurt. Het kan echter zo zijn dat deze data voor de specifieke aan te leveren taxatie minder relevant is, echter als deze datavelden toch consequent worden ingevuld, ontstaat er een meer complete database waar wellicht in een later stadium waardevolle analyse op uitgevoerd kunnen worden.

Deze analyses hoeven niet direct het oorspronkelijke doel van het taxatierapport te doen, zijnde het bepalen van de marktwaarde van het specifieke onderpand, echter kan het wel van toegevoegde waarde zijn in het kader van analyses op lening portefeuille niveau uitvoeren.

4.6 Obstakels bij het opstellen van vastgoedtaxonomie

Uit de interviews met respondent I-VII blijkt dat er nog aanzienlijke obstakels zijn om een taxonomie effectief en markt breed uit te rollen. Voorbeelden van een aantal van deze obstakels zijn:

Bij de opbouw van de vastgoedtaxonomie zijn zeer veel verschillende partijen betrokken die allen verschillende belangen hebben zoals grote banken, taxatiebureaus, software ontwikkelaars

enzovoort. Dit zorgt voor de nodige stroperigheid en complexiteit, dikwijls veroorzaakt door zowel interne als externe politiek waar organisaties mee in aanraking komen volgens respondent VII.

Een voorbeeld van de gevolgen van deze politieke belangen is bijvoorbeeld dat de huidige voortrekkersrol in de ontwikkeling momenteel niet bij de aangewezen marktexperts, zijnde de vastgoed taxateurs, lijkt te liggen, maar bij SBR Nexus als initiatief vanuit banken.

Dit wordt veroorzaakt door een gebrek aan de juiste prikkel bij taxateurs om hiermee aan de gang te gaan volgens respondent VII. Om wel deze juiste prikkel te krijgen bij taxateurs, dient er volgens respondenten IV, V en VII een verandering van mindset plaats te vinden.

Als voorbeeld wordt gegeven dat binnen de vastgoedtaxonomie het van belang is dat er “rule-based” wordt gedacht, terwijl taxateurs veelal de voorkeur geven aan “principle-based” denken. Hieruit blijkt dat er een verandering van mindset dient plaats te vinden bij taxateurs. De respondenten geven aan dat hiervoor een mindset gecreëerd dient te worden bij taxateurs, waarbij het doel niet alleen is om een eindwaarde van het vastgoed te presenteren, maar ook om een zo breed en compleet mogelijk dataset te creëren. Ondanks dat de opbouw van een dergelijke dataset de toegevoegde waarde van taxateurs ook in de toekomst kan waarborgen, bestaat deze mindset momenteel nog in mindere mate bij taxateurs, volgens de respondenten.

Een ander obstakel in de invoering van een uniforme taxonomie, ligt in het feit dat er keuzes gemaakt dienen te worden. Betrokken partijen, en dan met name banken, zijn het erover eens zijn dat een eenduidige taal voor het uitdrukken van taxaties toegevoegde waarde kan hebben.

Dit betekent echter nog niet dat men het er ook over eens is welke taal dit dient te zijn. Vanzelfsprekend achten veel partijen de huidige, intern bij deze partijen geldende taal, als meest geschikt. Daarnaast dienen keuzes gemaakt te worden over de diepte en breedte van de taxonomie. Een voorbeeld dat hierbij wordt aangedragen is de keuze van het juiste geografische niveau. Dit kan nationaal zijn aangezien een taxonomie van een breder of hoger niveau ervoor zorgt dat er teveel verschillen in ondergebracht moeten worden, waarbij een taxonomie op een lager niveau voldoende ruimte biedt om een brede database aan te leggen.

Dit is slechts een voorbeeld waaruit blijkt dat er de juiste diepte van de dataset dient te worden gekozen. Bij deze keuze geldt kort gezegd dat, hoe minder detail, des te makkelijker het is een taxonomie in te voeren maar ook de te minder deze waard is. Door toevoeging van meer details en meer velden, zal de vastgoedtaxonomie steeds meer waarde kunnen toevoegen, echter zorgt de toevoeging van meer velden er ook telkens voor dat het lastiger is om deze in te voeren volgens respondent II.

Tenslotte blijkt als obstakel voor invoering van een vastgoedtaxonomie dat, anders dan in de accountancysector, er momenteel (nog) geen verplichting bestaat om te werken met een vastgoedtaxonomie.

Uit gesprekken met de respondenten komt naar voren dat veel experts vinden dat de accountancysector, binnen Nederland, voor loopt ten opzichte van de vastgoedsector binnen Nederland, met betrekking tot de invoering van een taxonomie.

Als er wordt doorgevraagd wat hier de reden voor is, wordt veelal aangedragen dat dit komt door het feit dat de taxonomie binnen de accountancysector veel meer geworteld is in regelgeving en dwang. Een voorbeeld hiervan is dat jaarstukken van bedrijven, die worden opgesteld door accountants, verplicht dienen te worden geüpload in de Kamer van Koophandel. Dit kan enkel door middel van de gebruikte XBRL. Gebeurt dit niet, dan zullen bedrijven daadwerkelijk financiële sancties opgelegd krijgen.

Binnen de vastgoedsector in Nederland bestaat er nog geen wettelijke vereiste om te werken met taxonomieën en XBRL's en hierdoor bestaan er ook geen gevolgen in de vorm van financiële sancties. Het spreekt voor zich dat invoering van een dergelijke dwang vanuit wettelijke regelgeving voor een versnelde invoering van de taxonomie zal zorgen.

5. CONCLUSIE, REFLECTIE EN AANBEVELINGEN

In de voorgaande hoofdstukken is het onderzoek naar vastgoedtaxonomie uitgevoerd en zijn de hoofd- en deelvragen geanalyseerd middels het houden van semigestructureerde interviews. In dit laatste hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoord en wordt er een aanzet tot vervolgonderzoek gegeven.

5.1 Inleiding

In dit onderzoek is gekeken naar de verschillende vormen van vastgoedtaxonomieën en is gekeken naar de huidige status van de vastgoedtaxonomie, alsmede de toegevoegde waarde ervan binnen de vastgoedmarkt. Tijdens dit onderzoek is gebleken dat er relatief weinig literatuur beschikbaar is omtrent dit onderwerp zoals eveneens blijkt uit een van de weinige artikelen die op dit onderwerp ingaan van Bharosa et al. en mede hierdoor is gekozen voor semigestructureerd interviews om een basis te leggen van waaruit verder toekomstig onderzoek plaats kan vinden.

5.2 Conclusie hoofd- en deelvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek betreft: ***In hoeverre het mogelijk is om tot één vastgoedtaxonomie te komen?*** Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn er een zestal deelvragen geformuleerd. Tijdens het onderzoek is gebleken dat er meerdere vastgoedtaxonomieën bestaan, maar dat momenteel de meest prominente de vastgoedtaxonomie versie 14 is. De owner van de vastgoedtaxonomie is de organisatie SBR Nexus. Deze vastgoedtaxonomie 14 wordt gebruikt voor het standaardiseren van data waarbij er een informatie uitwisseling plaatsvindt tussen taxateurs en op dit moment hoofdzakelijk grootbanken.

Het onderzoek focust op de toegevoegde waarde van een vastgoedtaxonomie voor de vastgoedsector. Enerzijds is er momenteel nog maar in beperkte mate sprake van toegevoegde waarde, aangezien de implementatie van deze vastgoedtaxonomie nog in de kinderschoenen lijkt te staan. Desalniettemin lijkt gebaseerd op de interviews met expert er wel degelijk een toevoegde waarde van de vastgoedtaxonomie voor de vastgoedsector te bestaan. De toegevoegde waarde bestaat, niet limitatief, uit de volgende onderdelen:

- ✓ Minder handmatig en dubbel werk als het om de invoer en verwerking van data gaat;
- ✓ Minder kans op foutieve data invoer, waardoor de betrouwbaarheid van dataset toeneemt;
- ✓ Door uniformiteit van data, kan deze gemakkelijker worden hergebruikt en samengevoegd, wat meer ruimte biedt voor waardevolle analyses;
- ✓ Een toename in de hoeveelheid data, maar ook zeker de toegankelijkheid van data, zorgt voor hogere transparantie binnen de wereld van vastgoed taxaties.

Een obstakel bij de invoer van één vastgoedtaxonomie is wel dat de geaggregeerde toegevoegde waarde voor de gehele sector verspreid is over zeer veel verschillende actoren. In de praktijk komt dit erop neer dat enerzijds niet iedereen in gelijke mate profiteert van de implementatie van één vastgoedtaxonomie en anderzijds dat geen van de partijen de volledige toegevoegde waarde van de invoer ervaart. Het is juist dit verschil in belangen en profijt, dat een belangrijk obstakel vormt voor de implementatie van één alles omvattende vastgoedtaxonomie. Om dit obstakel van verschillende belangen te overkomen, zou het een oplossing kunnen zijn als een algemene

vastgoedtaxonomie zou worden opgelegd vanuit landelijke wet- en regelgeving. Als wordt gekeken naar de accountancysector, blijkt dat de implementatie een vlucht heeft genomen vanaf het moment dat hier verplichting en sancties aan zijn komen te hangen. Echter als er wordt gekeken naar het verloop van de implementatie binnen de accountancy sector, is voorafgaand aan verplichtstelling, veel tijd en energie gestoken in het opstellen van een algemene geaccepteerde en in de praktijk getoetste en bewezen taxonomie om de kans van slagen voor een verplichte invoering te verhogen. Het lijkt er op dat de vastgoedtaxonomie op dit moment nog aan draagvlak en bewezen effectiviteit dient toe te nemen, voordat oplegging door middel van wet- en regelgeving kan worden ingevoerd. Daarnaast wordt aangegeven door de respondenten dat de invoering van een dergelijke taxonomie enkel kans van slagen heeft indien er sprake is van constante monitoring en bijsturing.

5.3 Reflectie en aanbevelingen

In dit onderzoek is de reguliere volgorde aangehouden van het opstellen van een theoretisch kader, waaruit verwachtingen zijn opgesteld, die vervolgens zijn getoetst middels de onderzoeksmethode van interviews. Achteraf gezien had de vorming van het theoretisch kader wellicht gelijk moeten lopen met de interviews, aangezien het gebrek aan beschikbare literatuur deels kon worden aangevuld door informatie vanuit de interviews, waardoor beide fases versterkend voor elkaar hadden kunnen werken.

Een interessante persoonlijke observatie op basis van de verzamelde resultaten heeft betrekking op het proces van kennis verspreiding en bekendmaking van de toegevoegde waarde van de invoering van een vastgoedtaxonomie. Deze kennis verspreiding wordt eveneens genoemd als één van de gehanteerde sturingsinstrumenten in het proces van implementatie van taxonomie in de accountancy sector. Het is gebleken dat op gebied van kennis verspreiding en bekendmaking binnen de vastgoedsector nog aanzienlijke slagen te maken zijn, niet in de laatste plaats vanwege het feit dat blijkt van het belang van de invoering van een vastgoedtaxonomie voor banken, door dit onderzoek, aanzienlijk duidelijker is geworden bij de auteur. Dit ondanks het feit dat de auteur van dit onderzoek zelf werkzaam is bij een bank die reeds deels werkt met een vastgoedtaxonomie. Dit geeft een indicatie van hoeveel slagen er nog te maken zijn voor algemene bekendmaking van de vastgoedtaxonomie binnen de algehele vastgoedsector, ten opzichte van bijvoorbeeld taxateurs en de bancaire sector.

Voor toekomstig onderzoek naar dit onderwerp, kan worden aanbevolen om vooral ook op de verdeling van invloeden en belangen over de relevante partijen te kijken, aangezien in dit onderzoek is gebleken dat juist deze verdeling een grote rol heeft gespeeld in de huidige stand van zaken omtrent de invoering van één eenduidige vastgoedtaxonomie.

BIBLIOGRAFIE

Akerlof, G.A. (1970). The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. The Quarterly Journal of Economics, Vol. 84, No. 3. P488-500. Geraadpleegd op 20 augustus 2020 van <https://viterbi-web.usc.edu/~shaddin/cs590fa13/papers/AkerlofMarketforLemons.pdf>

Armstrong, C. S., Guay, W. R., & Weber, J. P. (2010). The role of information and financial reporting in corporate governance and debt contracting. Journal of Accounting and Economics, 50(2-3), 179-234.

Algemene Rekenkamer (2017). *Toezicht op banken in Nederland*. Geraadpleegd op 23 april 2020 van <https://www.rekenkamer.nl/publicaties/kamerstukken/2017/12/14/rapport-rekenkamers-oostenrijk-cyprus-duitsland-finland-en-nederland-over-toezicht-op-middelgrote-en-kleine-banken>

Baarda, D.B., Bakker, E., Fischer, P., Julsing, M., Peters, V., Velden, T. van der, en Goede, M.P.M. van (2013). *Basisboek methoden en technieken: kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Wolter-Noordhoff (3^e herziene druk).

Baarda, D.B., Bakker, E., Hulst, M. van der, Julsing, M., Fischer, T., Vianen, R. van en Goede, M.P.M. de (2017). *Basisboek methoden en technieken: kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis*. Groningen: Wolter-Noordhoff (6e herziene druk).

Berkhout, T.M. en Bartels, S.E. (2016). *Vastgoed financieringen in Nederland na de crisis: het belang van transparantie*. Geraadpleegde op 11 mei 2020 van https://www.dnb.nl/binaries/Vastgoed_tcm46-339663.pdf

Bikker J. en Mosch, R.H.J. (2008). Banken tussen vrijheid en regelgeving. *ESB*, 2008 (93), 36-44.

Butter, F.A.G. den (2009). Falen van financiële markten. *Bank- & Effectenbedrijf*, 59, jan/feb 2009, p. 14-19

Centraal Planbureau (2009). *Centraal Economisch Plan 2009*. Geraadpleegd op 10 juli 2020 van <http://www.cpb.nl/nl/pub/cepmev/cep/2009/pdf/cep2009.pdf>

Eijk, H. Van (2011). *Het ontstaan van de onevenwichtige situatie op de Nederlandse kantorenmarkt (afstudeeropdracht)*. MRE, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam

Evinck E. en Tas, L. Van Der, (2018). Digitalisering van de jaarrekening – Het gebruik van XBRL in gedeponeerde jaarrekeningen van middelgrote ondernemingen. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie* 92 (11/12): 361-373

European Association for Investors in Non-listing Real Estate Vehicles. (2020). Standards Overview. Geraadpleegd op 23 april 2020 van <https://www.inrev.org/guidelines/#inrev-guidelines-introduction>

European Public Real Estate Association, (2020). EPRA. Geraadpleegd op 23 april 2020 van: <https://www.epra.com/>

Ewijk, C. Van en Teulings, C. (2009). De Grote Recessie. Het Centraal Planbureau over de kredietcrisis, Uitgeverij Balans, Amsterdam.

Flux. (2020). *Flux*. Geraadpleegd op 10 28 maart 2020 van <https://www.flux.nl/>

Gaeremynck, A., en Meulen, S. Van Der (2003). Accounting standaarden als governance mechanisme. *Tijdschrift voor Economie en Management*, 48(2), 301-318.

Gemeente Amsterdam (2011). Grondprijzenbrief 2011. Amsterdam: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Gool, P. Van, Jager, P., Theebe, M., en Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff (1^e druk).

Hoek-Gerritsen, S. Van (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho (4^e herziene druk).

Hazeu, C.A. (2011). De crisis, de bank en de wet. *Tijdschrift voor Openbare Financiën jaargang 43* 138-148
https://www.wimdreesfonds.nl/uimg/wds/b51979_att-tvof-editie-jaargang-43-2011-nummer-2.pdf#page=85

Hoeven, J. Ter, (2005). Principle-based versus rule-based accounting standards. *Maandblad voor accountancy en bedrijfseconomie*. Geraadpleegd op 13 augustus 2020 van https://www.researchgate.net/publication/336620588_Principle-based_versus_rule-based_accounting_standards

Jeanjean, T., en Stolowy, H. (2008). Do accounting standards matter? An exploratory analysis of earnings management before and after IFRS adoption. *Journal of accounting and public policy*, 27(6), 480-494.

Kerstens, F., Duijzer, G. en Santing, J.W., (2018). De vastgoedsector en blockchain, veel potentie maar nog de nodige stappen te zetten. *VBA Journaal*, 2018 (124), 7-12. Geraadpleegd op 29 februari 2020 van https://www.cfasociety.org/netherlands_nl/Documents/Praktijk01_VBA%20Journaal%20134%20zomer%202018.pdf

Koninklijk Nederland Instituut van Registeraccounts (2005). Waarom is XBRL belangrijk voor accounts. NIVRA/XBRL-Nederland #104. Geraadpleegd op 15 maart 2020 van <https://nl.xbrl.org/wp-content/uploads/sites/2/2015/02/Waarom-XBRL-belangrijk-is-voor-accountants.pdf>

Leuz, C. (2003). IAS versus US GAAP: information asymmetry-based evidence from Germany's new market. *Journal of accounting research*, 41(3), 445-472.

Llewellyn, D. (1999) *The Economic Rationale for Financial regulation*. FSA Occasional Paper Seroes, no. 1 London: FSA.

Louw, E., Krabben, E. van der & Priemus, H. (2003). Spatial development policy: changing roles for local and regional authorities in the Netherlands. *Land Use Policy*, 20(4), 357-366.

Meulen, S. van der, Gaeremynck, A., & Willekens, M. M. T. A. (2007). Attribute differences between U.S. GAAP and IFRS earnings: An exploratory study. *International Journal of Accounting*, 42(2), 123-142.

Nitesh, B., Mosterd, L., Hietbrink, F. and Oosterhout, R. van (2018). Steering the adoption of Standard Business Reporting for cross domain information exchange. In proceedings of 10th Annual International Conference on Digital Government Research (dg.o '18).

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (2020). Meetinstructie: het bepalen van de woonoppervlakte. Geraadpleegd op 20 augustus 2020 van <https://www.nvm.nl/wonen/taxeren/meetinstructie/>

RendementOnline (2019). Jaarverslag en jaarrekening. Geraadpleegd op 25 juni 2020 van <https://www.rendement.nl/jaarverslag-en-jaarrekening>

SBR Nexus .(2020). SBR Banken. Geraadpleegd op 10 februari 2020 van <https://sbrbanken.nl/softwareleveranciers/vastgoedtaxonomie/>

SBR Nexus. (2020). Taxonomieën. Geraadpleegd op 10 februari 2020 van <https://www.sbrnexus.nl/taxonomieen>

SBR Nexus. (2020). Wat is vastgoedtaxonomie? Geraadpleegd op 10 februari 2020 van <https://support.sbrnexus.nl/hc/nl/articles/360005467239-Wat-is-de-vastgoedtaxonomie->

SBR NL (2020). Taxonomie. Geraadpleegd op 10 februari 2020 van <https://www.sbr-nl.nl/software-geschied-maken/nederlandse-taxonomie/wat-zijn-taxonomieen>

Schilder, A. (2008). Rule-based versus principle-based: Het perspectief van de toezichthouder. In A. de Bos, P. H. Coebergh, & H. van Olden (Eds.), *Regels voor de toekomst: Kansen voor een duurzaam ondernemend Nederland* (pp. 178-185). Schiedam: Scriptum.

Schipper, K. (2003). Principles-based accounting standards. *Accounting Horizons*, 17(1), 61-72.

Segeren, A., Needham, B. en Groen, J. (2005). De markt doorgrond. Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland. Geraadpleegd op 10 juli 2020 van https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL_de-markt-doorgrond.pdf

Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut. (2020). Conditiemeting. Geraadpleegd op 20 augustus 2020 van <https://www.nen.nl/bouw/beheer-en-onderhoud/conditiemeting>

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2009-2010). Het systeem van toezicht op de stabiliteit van financiële markten: Verkenning. Geraadpleegd op 23 april 2020 van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32255-2.html>

Van Dale Groot woordenboek Nederlandse taal (1^e druk). (2015). Utrecht: Van Dale.

Van Wijk et al. (2014). *De keten uitgedaagd, besturen en verantwoord en in een wereld vol ICT*. Logius

Vastgoedjournaal (2016). De maatschappelijke business case van de vastgoedtaxonomie. Geraadpleegd op 14 februari 2020 van <https://vastgoedjournaal.nl/news/30656/de-maatschappelijke-business-case-van-de-vastgoedtaxonomie>

Vastgoedmarkt Outlook 2020 (2020). Gezondheid in gebouwde omgeving harde succesfactor. Geraadpleegd op 10 februari 2020 van https://issuu.com/bbvakmedianet/docs/lr_vgm_spec02_2019

Vastgoedmarkt (2019). Trends in proptech in 2020. Geraadpleegd op 22 januari 2020 van <https://www.vastgoedmarkt.nl/data-en-technologie/nieuws/2019/12/trends-in-proptech-in-2020-101149195>

Verhey, L.F.M. en N. Verheij (2005), *De macht van de marktmeesters. Markttoezicht in constitutioneel perspectief*, in: *Toezicht. Preadviezen Nederlandse Juristen-Vereniging*, Deventer: Kluwer, pp. 135-332.

Zuidema, M., Elp, M. van. (2010). *Kantorenleegstand, Analyse van de marktwerking*, Amsterdam, Economisch Instituut voor de Bouw

BIJLAGE 1 INTERVIEW EXPERTS - VERTROUWELIJK

De volledige uitwerking van de interviews is op te vragen bij de auteur van dit onderzoek en vanwege vertrouwelijkheid niet als bijlage opgenomen. Hieronder zijn in willekeurige volgorde de respondenten weergegeven:

1) Interview met N. Bharosa

Participant	Nitesh Bharosa
Functie	Researcher GoVTech Ecosystems bij TU Delft
Waar	Via Microsoft Teams

2) Interview met P. Dinkelman

Participant	Peter Dinkelman
Functie	Consultant bij Rabobank
Waar	Via Microsoft Teams

3) Interview met J. Boogaard

Participant	Jeroen Boogaard
Functie	Taxateur bij Revals
Waar	Kantoor Revals

4) Interview met P. Staal

Participant	Paul Staal
Functie	Global Lead SBR / XBRL bij ING Bank N.V.
Waar	Via Microsoft Teams

5) Interview met G.J. van Groenestijn

Participant	Geert-Jan van Groenestijn
Functie	Directielid bij Flux
Waar	Kantoor Flux

6) Interview met C. Sorlescu

Participant	Constantin Sorlescu
Functie	Director Professional Standards bij INREV
Waar	Via Microsoft Teams

7) Interview met B. Bonsel

Participant	Boris Bonsel
Functie	Programma manager SBR verbreding bij Logius
Waar	Via Microsoft Teams

8) Interview met J. Jansen

Participant	Jeroen Jansen
Functie	Customer Journey Expert bij ING
Waar	Via Microsoft Teams