

Nieuws | Mogelijk meldingsplicht voor nieuw landelijk vastgoedtransactieregister

Datum: 09-02-2016

Onderwerpen: Evenement, Taxaties

Het Kadaster en de Stichting Vastgoeddata (StiVAD) werken aan een gezamenlijk register voor vastgoedtransacties dat wettelijk wordt verankerd. Daarbij zullen vastgoedeigenaren bij aan- of verkoop wettelijk worden verplicht een zevental basale transactiedata aan het besloten register te leveren voordat de transactie in het Kadaster wordt ingeschreven.

Pieter Jager van StiVAD is verheugd over het bereikte resultaat. "Dit is een grote stap voorwaarts in het nog transparanter maken van de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. Daarmee komen nog meer solide en onderbouwde referentiedata beschikbaar waardoor de kwaliteit van taxaties toeneemt en de kans op fraude daalt."

Het besloten register zal uitsluitend te raadplegen zijn door taxateurs die ingeschreven staan bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt en gekwalificeerd zijn om Groot Zakelijk Vastgoed te taxeren. Het besloten transactieregister zal, net als bijvoorbeeld het besloten KLIC (WION) register voor kabels en leidingen, ondergebracht worden bij het Kadaster.

De komst van het gezamenlijk register werd al besloten in het door AFM en DNB georganiseerde Vastgoed Ronde Tafel overleg op 10 december vorig jaar. De beide toezichhouders ondersteunen een wettelijke verplichting voor het melden van vastgoedtransacties, waarbij waarschijnlijk een ondergrens van € 2,5 miljoen worden gehanteerd.

Verankering in de wet

Het is de bedoeling dat het register in een wet verankerd wordt. In de toekomst moeten alle vastgoedeigenaren bij een vastgoedtransactie (= aan- en verkoop) tenminste een zevental basale transactiedata aan het (besloten) register leveren, alvorens de transactie in het (openbare) Kadaster wordt ingeschreven. Naast de koopsom van een vastgoedobject (die uiteraard ook gewoon in het openbare Kadaster wordt geregistreerd) moet aan het besloten register ook worden geleverd het aantal m² (conform NEN 2580 en/of de Basisregistratie Gebouwen); de effectieve bruto contractuele huur (dus de huur na verrekening van incentives, maar vóór aftrek van de exploitatiekosten), de gemiddelde (gewogen) resterende looptijd van huurovereenkomst(en) indien het vastgoedobject wordt verhuurd én een typering van de vastgoedtransactie (juridische of economische levering, solitaire aan- of verkoop of onderdeel van een portefeuille en bijvoorbeeld of sprake is van een gedwongen (executie-) verkoop. De levering van deze data zal moeten plaatsvinden tijdens de notariële levering van het vastgoedobject.

Ook aan de verwerking van portefeuilledeals is gedacht. Momenteel wordt alleen de totale transactiesom aan het Kadaster gemeld "maar het is bedoeling dat de portefeuilles tot op objectniveau worden herleid", zegt Jager.

Nog meer informatie

De Stichting Vastgoeddata verzamelt al sinds 2011 -op vrijwillige basis- gekwalificeerde vastgoedtransactiedata van met name institutionele vastgoedbeleggers. Inmiddels doen ook enkele woningcorporaties mee. Op 1 januari 2016 waren er 1.013 beleggingstransacties bij het centrale StiVAD register gemeld; deze transacties vertegenwoordigen een volume van ruim € 9,2 miljard (koopsommen vrij op naam). In 2015 zijn 416 transacties gemeld met een volume van ruim € 4 miljard. Deze data hebben betrekking op circa 25 tot 30 procent van de Nederlandse vastgoedtransacties.

"In internationale vergelijking is dat een zeer hoge mate van transparantie. Toch bestaat in de Nederlandse vastgoedsector bij een groot aantal partijen de wens om meer informatie rond vastgoedtransacties te registreren om daarmee voor taxateurs een meer volledig marktinzicht te kunnen bieden zodat de kwaliteit van de taxaties verder verbetert. Taxateurs worden door het register ook onafhankelijker van makelaars in het verkrijgen van marktreferenties", aldus Jager.