

Vastgoedmarkt

Blog

Waardevollere gesprekken dankzij NRVT-richtlijnen

Het zal niemand in de sector ontgaan zijn; sinds 1 januari bestaat het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De nieuwe richtlijnen en eisen zijn veel besproken. De werkzaamheden rondom een waardebeoordeling zijn sterk verzaamd voor de taxateur. Zo moet hij in ieder geval twee verschillende methodes hanteren voor de marktwaardeberekening en met name een uitgebreidere toelichting geven over de totstandkoming van de waarde. Het resultaat is een zeer gedegen rapport. De NRVT-richtlijnen leveren daarmee belangrijke voordelen op voor de sturing van de portefeuille.

De taxateur kijkt naar de markt en bepaalt de waarde van het vastgoed op dit moment. Vanuit een marktperspectief kijkt hij naar het vastgoed en neemt hierbij factoren mee als milieu, object, courantheid en juridische situatie. Het taxatierapport staat na aanvulling met de NRVT-regels boordevol waardevolle informatie en onderbouwingen en is daarmee transparanter over de totstandkoming van de waarde dan voorheen. De assetmanager doet er goed aan deze toelichtingen te bestuderen en ze te gebruiken om bezit nog beter toekomstgericht te kunnen sturen.

De waarde die een assetmanager toekent aan een complex of object kan afwijken van de marktwaarde die de taxateur geeft. Bij een woningcorporatie alleen al omdat er sprake is van maatschappelijk gedreven exploitatie (denk onder andere aan keuzes in relatie tot leefbaarheid en betaalbaarheid). Maar in het algemeen omdat de vastgoedeigenaar een plan heeft met een complex en dit plan leidt tot een bepaald rendement. De taxateur waardeert alleen wat de markt bereid is voor een complex te betalen (in gedefinieerde omstandigheden).

Juist dit verschil is zeer waardevol. Door te kijken naar de drivers die de taxateur meeneemt in zijn waardering kan de assetmanager zijn scenario's beter onderbouwen. Door visies en toelichtingen uit te wisselen, kan veel van elkaar geleerd worden. Ga het gesprek aan met de taxateur om zo de taxatie volledig te benutten. De taxatie is een prachtige second opinion op het plan van de assetmanager. Het kan waardevolle stuurinformatie geven voor de vastgoedportefeuille. Gebruik het!

Door het gesprek aan te gaan en verschillen te bespreken, krijgt de assetmanager meer inzicht in het effect van zijn ingrepen. Door de regelmatige vastlegging van de externe waarde en de toelichting die hier nu bij komt, wordt de historische waardeontwikkeling van het vastgoed inzichtelijk en de kennis geborgd.

Uit gesprekken met taxateurs blijkt dat met de richtlijnen van het NRVT de waarde van het taxatierapport stijgt. De NRVT-richtlijnen leiden tot een veel beter expliciet onderbouwde waardering voor wat de markt bereid is te geven voor een complex. Zo zal de courantheid van het complex, die voorheen toch al in de exit yield verrekend werd, nu ook toegelicht moeten worden.

Dit leidt tot een taxatie die een betere second opinion oplevert voor het plan van een assetmanager. De nieuwe richtlijnen van het NVRT en de uitgebreidere rapporten brengen niet alleen meer inspanning met zich mee. Het komt ook de sturing ten goede.

Nigel Janssen, senior business consultant bij Reasult