

# Verslag Dag van de Vastgoedwaardering:

## ‘Primeur: NRVT geopend, mijlpaal in taxatiehistorie’

Afgelopen donderdag vond in het Novotel in Amsterdam de succesvolle Dag van de Vastgoedwaardering plaats. In de ochtend waren er vier themasessies die gevolgd konden worden. Bij het middagprogramma betraden vier sprekers het podium om te spreken over onder andere het belang van goede vastgoedtaxaties en de daarbij behorende eisen.

De dagvoorzitter Marcel de Boer, Managing Director Troostwijk, heet alle 250 bezoekers welkom en geeft het woord aan de eerste spreker.

### NRVT

De eerste spreker is Karel Schiffer, voorzitter Centrale Raad van Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Hij begint zijn verhaal met een primeur: "Deze week is er veel gebeurd in taxatieland, sinds vandaag is de NRVT namelijk geopend voor inschrijving van taxateurs. De komende maanden kunnen taxateurs zich inschrijven, zodat op 1 januari 2016 de NRVT officieel van start kan gaan. Een mijlpaal in de historie van taxatieland."

Het NRVT is een kwaliteitsregister uitsluitend voor taxateurs. Maar, benadrukt Schiffer, het is geen kaartenbak van geregistreerde taxateurs, er zijn reglementen vastgesteld en biedt doorlopend toezicht en handhaving. "We hebben niet opnieuw het wiel uitgevonden met een nieuwe basis, we hebben het bestaande gebundeld en waar nodig verbeterd."

"We zijn er drie jaar mee bezig geweest", zegt Schiffer. "De komende tijd gebruiken we om te communiceren hierover, naar zowel taxateurs als opdrachtgevers. Voor hen is het ook heel belangrijk, want het geeft zekerheid van kwaliteit. Wij verwachten dat het draagvlak zo groot is, dat er vanaf januari geen taxaties meer gedaan zullen worden door taxateurs die niet aangemeld zijn. Het is namelijk van publiekelijk belang dat dit goed geregeld is, er gaat jaarlijks zo'n €500 miljard om in vastgoedwaarderingen."

### Fakton

De tweede spreker is Peter Vlek, hoofd Center Of Excellence Fakton. Hij vertelt over het verschil tussen waarden en taxeren. "Bij een waardering wordt de waarde bepaald vanuit iemands eigen perspectief en bij een taxatie kruipt de taxateur in de huid van de markt. Waarde is subjectief."

Vlek vraagt zich af of het mogelijk is om taxaties in de toekomst door machines te laten uitvoeren. Op dit moment wordt er gewerkt met een basis en een full versie en dit geeft verschillen. Wellicht is het mogelijk om gegevens in een machine te stoppen en de waarde hier dan uit te krijgen.

Elke corporatie, en elke toegelaten instelling, heeft te maken met drie waardebegrippen:

bedrijfswaarde, beleidswaarde en marktwaarde verhuurde staat. De nieuwe wetgeving stelt het verplicht om vanaf 2016 verslaglegging te doen van de marktwaarde. Hiervoor is een full versie nodig en dat betekent het inschakelen van een externe taxateur. Vlek: "Ik roep corporaties op om de krachten te bundelen om meer vrijheid te bepleiten voor taxaties, zodat niet alleen de full versie voldoende is."

## **EY**

Dan is het woord aan Ad Buisman, partner EY. Hij benadrukt het belang van goede taxaties voor de jaarrekeningen. "Vaak vertrouwen aandeelhouders en andere stakeholders de jaarrekeningen blind", zegt hij. "Maar kan dat wel? En hoe zit dat met het vastgoed?" Buisman geeft aan dat EY met regelmaat jaarrekeningen tegenkomt van grote partijen die maar enkele zinnen van elkaar verschillen. "Het is vaak een kwestie van knippen en plakken."

Buisman: "Vaak zien we dat de transactie toch een andere waarde heeft dan de taxatie. Een verklaring zou kunnen zijn dat er een verschil zit van 6 maanden tussen de taxatie en transactiedatum. In 2012 lag 57% van de transacties onder en 43% boven de gecorrigeerde taxatiewaarde. Sinds 2013 wordt het niet meer bijgehouden en dat is jammer. Maar het is duidelijk dat de nauwkeurigheid in taxaties toeneemt. Ik mag geen exacte cijfers geven, maar die trend zet zich ook in 2014/2015 voort."

Het advies van Buisman luidt: "Er lijkt een verband te verstaan tussen nauwkeurigheid en de omvang van waardegroei. Wees transparant, dat geeft duidelijkheid. Maak de jaarrekeningen duidelijk en transparant en laat gewoon zien waar eventuele knelpunten zitten."

## **NSI**

De laatste spreker van de middag is Daniël van Dongen, CFO NSI. Hij vertelt over het concept HNK, Het nieuwe Kantoor. "Dit is geboren uit de combinatie nood en creativiteit. Er kwam in Rotterdam een gebouw van 18.000 m2 leeg en dat was nauwelijks te verhuren. De tijd is voorbij waarbij huurders jarenlange contracten tekenen zonder dat je daar als ontwikkelaar of eigenaar veel voor hoeft te doen. Dus wat moesten we met dit pand? We besloten er flexibele werkplekken in te creëren en dat bleek een succes. Na deze eerste in Rotterdam zijn er nu al 10 vestigingen geopend. HNK levert 20% van de totale opbrengst van de kantorenportefeuille van NSI op."

Van Dongen geeft aan dat het wel een flinke investering is om van een leegstaand kantoorpand een HNK te maken. "De ombouw tot HNK kost €1,5 miljoen voor de eerste en tweede verdieping. Bij succes kan ook de rest van het gebouw worden omgeturnd. Het is een investering op eigen risico, maar naarmate de ervaring stijgt wordt het risico minder. Ook banken willen weer financieren in ons concept. We hebben 26 kwartalen achter elkaar afgewaardeerd, maar er zit nu weer een positieve lijn in."

Tot besluit zegt hij: "Een pand met leegstand wordt gewaardeerd tegen de grondwaarde aan. De start van een HNK in een pand betekent niet direct waardeverhoging, want de start is een leeg kantoor. Maar naarmate de bewijzen laten zien dat het loopt, krijgt het pand een hogere waarde. Het gaat eigenlijk hetzelfde als een hotel of parkeergarage, de ervaring en intentie gaan mee wegen voor de waarde."