



‘Transparantie wordt belangrijker en de taxateur wordt steeds meer een financieel specialist’

Jan Willem Dijkhuis

1. ERIC MARTENS 2. JAN WILLEM DIJKHUIS 3. MARCEL DE BOER 4. SEBASTIAAN ROGGEVEEN
 5. WABE VAN ENK EN HET PANEL: WENDY VERSCHOOR, JOHAN IEMHOFF EN GER HUKKER

FOTO'S KAREN VELDKAMP



TAXATIECONGRES PROPERTYNL SAMEN MET NVM BUSINESS

‘Nieuw register op koers’

De vorming van het nieuwe register voor vastgoedtaxateurs is op koers. Het register moet op 1 januari 2016 zijn ingericht

Dat zei Eric Martens, die de transitie naar één centraal register leidt, tijdens het taxatiecongres dat PropertyNL in samenwerking met NVM Business organiseerde. Hij maakte ook de naam van het nieuwe register bekend: Nederlands Register voor Vastgoedtaxateurs.

Martens zei ook dat in februari de benoeming is te verwachten van de voorzitter van de Centrale Raad van het Register in oprichting, die de spil moet zijn in het tot stand brengen van een onafhankelijk beroepsregister voor Nederlandse vastgoedtaxateurs. Als boegbeeld van het Register krijgt hij een belangrijke rol in de economische en maatschappelijke invloedsfeer.

Martens schetste de tegenstelling tussen degenen in de markt die het register zien als een namenlijstje versus de opvatting van de toezichthouder: die wil een toezichthouder à la de koepel van accountants, NBA. In een ingezonden brief in Het Financieele Dagblad eind januari hekelden Jaap van Rhijn, ceo Colliers International, en Frans van Hoeken, partner Taxaties DTZ Zadelhoff, het in hun ogen trage tempo waarin het register tot stand komt. Ze wijten dit aan de opstelling van de brancheverenigingen bij de vorming van het register.

VAK STEEDS COMPLEXER

Tijdens het taxatiecongres schetste de voorzitter van NVM Business, Marcel de Boer, hoezeer de reeks regelgeving het vak van de taxateur complexer maakt. De NVM beklemtoont dat het ook een branchevereniging voor taxateurs wil zijn en investeert daarom in onderzoek. Tijdens het congres presenteerde De Boer de Praktijkhandleiding vastgoedtaxaties, die prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS en drs. ing. Sebastiaan Roggeveen in opdracht van NVM Business hebben gemaakt. In de praktijkhandleiding worden de verschillen van de taxatierichtlijnen overzichtelijk op een rij gezet, met een focus op de verschillen tussen de International Valuation Standard (IVS, Red Book) en de European Valuation Standard (EVS, Blue Book). Conclusie is dat er vooral accentverschillen zijn tussen de taxatierichtlijnen van het Blue Book (Tegova) en het Red Book (RICS). Veel begrippen en processen komen overeen.

Directeur van de Raad Onroerende Zaken (ROZ) Jan Willem Dijkhuis hamerde in zijn presentatie op het verschil tussen taxatie- en transactieprijs. De kassstroom methodologie wordt steeds belangrijker. Transparantie wordt belangrijker en de taxateur wordt steeds meer een financieel specialist. Dijkhuis: ‘Vastgoed is meer dan ooit een financieel product – financial engineering komt terug met extreem goedkope leverage. Gevolg is dat taxaties volatiler worden. De acties van de Europese Centrale Bank (verdere verlaging van de rente, red.) geven daar nog meer voedingsbodem aan.’ Dijkhuis schetste hoe nog steeds behoorlijk wordt ‘gestoeid met de disconteringsvoet’ waarmee huurstromen contant worden gemaakt. ‘Dat mag professioneler door scenario’s te schetsen.’ De ROZ is momenteel bezig met een onderzoek naar dit onderwerp en hoopt in het voorjaar hiervan de uitslag te presenteren.

MODELMATIGE BENADERING

In de paneldiscussie wees Johan Iemhoff, corporate controller van Bouwinvest, op het belang van het proces en de modelmatige benadering van taxaties: institutionele beleggers willen naar een meer wetenschappelijke benadering van de taxateur. ‘We willen het kunnen uitleggen aan de toezichthouders en aandeelhouders. Hoeveel risico past in de ALM-studie? De professionalisering van de taxatiebranche kan ons niet snel genoeg gaan. Voortgang en snelheid zijn geboden.’

NVM-voorzitter Ger Hukker ziet een duidelijke verbetering van de professionaliteit en kennis bij taxateurs. De NVM doet er alles aan zijn leden de mogelijkheden te bieden verder te professionaliseren, ‘maar sommige taxateurs zullen het niet kunnen bijbenen en vallen af’. RICS-voorzitter Wendy Verschoor beklemtoonde dat ‘big data’-tools voor de validatie van taxateurs de taxateur weliswaar kunnen helpen, maar dat diens kennis essentieel blijft voor een goede taxatie van commercieel vastgoed. Zij zei dat opdrachtgevers moeten beseffen dat een professioneel advies over de waarde geld kost: ‘Je kunt als opdrachtgever niet meer kwaliteit eisen en tegelijk niet accepteren dat daarmee de prijs van de taxatie omhoog gaat.’ ■