

Veranderende kwaliteitseisen aan de waardering van vastgoed

Wim van Werven

De financiële crisis is over het dieptepunt heen, maar de invloed ervan is nog dagelijks merkbaar. De invloed is niet alleen zichtbaar in een kwakkelend consumentenvertrouwen, maar ook in meerdere aanscherpingen van regelgeving en toezicht door de overheid. Het doel daarvan is te voorkomen dat de belastingbetaler opnieuw garant moet staan voor risico's waarop hij zelf geen enkele invloed heeft.

Z

o zag de bankensector zich al geconfronteerd met verscherpt toezicht en op dit moment liggen de woningcorporaties en accountantskantoren onder het vergrootglas. Ook de vastgoedsector heeft de aandacht van de overheid. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB) voerden in de afgelopen anderhalf jaar meerdere gesprekken met deze sector. Doel van deze gesprekken is te komen tot meer professionaliteit, transparantie en eenduidigheid in taxaties, zodat een reële waardering wordt gewaarborgd.

Maatregelen

De belangenorganisaties van de taxatiebranche hebben besloten om in 2014 een aantal maatregelen in te voeren:

- Er komt een centraal register voor taxateurs, dat is onderverdeeld in een aantal vakgebieden (zoals commercieel vastgoed, woningen, landelijk vastgoed). Taxateurs kunnen zich registreren, mits zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen.
- Er komen beroeps- en gedragsregels voor taxateurs waarmee de onafhankelijkheid van de taxateur en de kwaliteit van de taxaties wordt geborgd.
- De sector ontwikkelt een vastgoedtransactieregister voor commercieel vastgoed. Dit register geeft de taxateur toegang tot gegevens over andere vastgoedtransacties, hetgeen bijdraagt tot reële taxaties en een betere onderbouwing ervan. Wat betekent dit voor taxaties in het landelijk gebied? De aandacht van de AFM en DNB concentreert zich op dit moment op het commercieel vastgoed; daar ligt maatschappelijk gezien momenteel het grootste belang en risico. Andere vastgoedsectoren zullen volgen. De eerste stap is dat alle taxateurs zich uiterlijk 1 januari 2015 moeten registreren in het nieuwe register. Er is nog geen planning bekend voor implementatie van de overige maatregelen.

De sector anticipeert

Hoewel de toezichthouders zich in eerste instantie niet op het landelijk vastgoed concentreren, staan de ontwikkelingen in deze sector zeker niet stil. Grote beleggers in landelijk vastgoed wachten de landelijke ontwikkelingen niet af en nemen zelf reeds initiatief om de kwaliteitsborging van hun taxatieprocessen te verbeteren.

Een andere ontwikkeling is de marktintroductie van AgriTax in mei 2014. Met deze online waarderingsapplicatie anticipeert Wiberg Taxaties op de veranderende kwaliteitseisen. Met AgriTax is een centraal register van gescreende transac-

ties van agrarische grond beschikbaar voor de markt. Daarnaast biedt AgriTax waarderingsfunctionaliteit voor het verrichten van objectieve waarderingen middels een gestandaardiseerd werkproces. De taxaties die daarmee worden uitgevoerd zijn transparant, omdat deze altijd worden onderbouwd met transactiecijfers.

Transactiecijfers

AgriTax heeft een database met transactiecijfers van agrarische grond. Voor heel Nederland zijn ruim voldoende transactiecijfers beschikbaar om een goede dekking in alle landbouwgebieden te garanderen. De cijfers zijn stuk voor stuk gescreend door een team van gecertificeerde taxateurs. Tijdens de screening wordt perceelinformatie toegevoegd, die relevant is voor een nauwkeurige waardering. Verder wordt met behulp van GIS-functionaliteit informatie toegevoegd uit diverse digitale kaarten, zoals de grondsoort (bodemkaart) en de grondwaterstand (grondwatertrappenkaart). Met enkele muisklikken kunnen de relevante transactiecijfers voor een specifieke locatie worden getoond en wordt desgewenst ook de waardering van de geselecteerde locatie uitgevoerd. Er zijn standaardrapportages beschikbaar, maar voor specifieke wensen worden ook maatwerkrapporten ontwikkeld.

Lage drempels

Voor incidentele aanvragen is een online bestelmodule ontwikkeld. Via de website kunnen diverse rapporten worden besteld, bijvoorbeeld ter voorbereiding van de aan- of verkoop van gronden of voor een toets op de waarde die de Belastingdienst hanteert voor verpachte agrarische gronden (inkomstenbelasting, box 3).

Voor de zakelijke markt levert AgriTax specifieke rapportages en abonnementen. Taxateurs en rentmeesters kunnen de applicatie gebruiken om marktgegevens op te vragen of een taxatie uit te voeren ter validatie van de eigen waardering. Beleggers en banken kunnen hun vastgoedportefeuilles laten taxeren voor hun jaarrekening. Overheden kunnen AgriTax gebruiken als bron voor marktinformatie, voor individuele taxaties, maar ook voor kostenramingen bij grootschalige verwervingsprojecten.

Bij de ontwikkeling van AgriTax is er scherp op gelet dat het gebruik van de applicatie snel en eenvoudig moet zijn. De standaardrapportages zijn beknopt en onderbouwd. Ook in financieel opzicht zijn de drempels laag gehouden. Dit is mogelijk door maximaal gebruik te maken van de kracht van automatisering.

Meer informatie is te vinden op www.agritax.nl en www.wibergtaxaties.nl.

W. van Werven is directeur van Wiberg Taxaties BV