

Nieuws | AFM: 'Vastgoedsector zet belangrijke stappen'

Datum: 09-02-2016

Onderwerpen: Evenement, Taxaties

De vastgoedsector heeft belangrijke stappen gezet naar meer transparantie en regulering van taxateurs, aldus AFM-bestuurslid Gerben Everts. Everts was een van de sprekers gisteren op een bijeenkomst over transparantie, big data en taxeren, die werd georganiseerd door koepel van institutionele beleggers IVBN, StiVad en PropertyNL. Professor Peter van Gool (o.a. ASRE) fungeerde als dagvoorzitter.

Everts noemde als 'wapenfeiten' de oprichting van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en het feit dat het Kadaster en de Stichting Vastgoeddata (StiVad) aan een register voor vastgoedtransacties gaan werken. Everts zei daar direct bij dat de toezichhouders DNB en AFM de ontwikkelingen in de vastgoedsector scherp in de gaten blijven houden.

Verplichte data

Mogelijk komt er een wettelijke verplichting voor vastgoedeigenaren bij een vastgoedtransactie (aan- en verkoop) om tenminste zeven basale transactiedata aan het register leveren, alvorens de transactie in het (openbare) Kadaster wordt ingeschreven. Naast de koopsom van een vastgoedobject moet onder andere 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 voor 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. De Stichting Vastgoeddata verzamelt al sinds 2011 – op vrijwillige basis – gekwalificeerde vastgoedtransactiedata van met name institutionele vastgoedbeleggers. Directeur Pieter Jager van StiVad zei overigens dat voor verdere verbetering van de kwaliteit van taxaties een goede educatie voor de taxateur veel belangrijker is dan een landelijk hoogwaardig transactieregister. Ook voorspelt hij een belangrijke toekomst voor AVM (automated valuation models), ook voor commercieel onroerend goed, waardoor de rol van de taxateur ingrijpend verandert.

'Big data' essentieel

Rogier van der Hijden, commercieel directeur van Calcasa, voorspelde dat het valideren van taxaties met behulp van transparante 'big data' toepassingen essentieel wordt voor taxateurs en opdrachtgevers om bijvoorbeeld schadeclaims bij onjuiste waardebeoordelingen te voorkomen. Hij schetste hoe belangrijk goede research is om big data producten te ontwikkelen die betrouwbare risico-inschattingen kunnen maken. Calcasa heeft samen met PropertyNL de Calcasa PropertyNL Analyzer (CPA) ontwikkeld. PropertyNL doet al 15 jaar fundamentele research naar transacties, aanbod en gebouwen commercieel onroerend goed. Cindy Rombouts, directeur operations van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, betoogde dat een volledige scheiding van opdrachten voor taxaties versus beheer- en verhuuractiviteiten bij een en dezelfde organisatie, in vergelijking van scheiding van controle- en advieswerkzaamheden van accountants, de onafhankelijkheid vergroot en bijdraagt bij aan het vergroten van het vertrouwen in het maatschappelijk verkeer.

Onvrede

Dave Hendriks, managing director consultancy van Savills en bestuurslid RICS Nederland, zei dat kijkend naar RICS internationaal nergens de onvrede over taxaties zo hoog opgelopen was als in Nederland. De Nederlandse vastgoedbranche loopt daardoor internationaal voorop als het gaat om regulering (NRVT). Robin Goodchild van LaSalle trok een internationale vergelijking van transparantie van vastgoedmarkten. Nederland scoort zeer hoog, hoewel qua taxatienauwkeurigheid (verschil waarde en uiteindelijke prijs) de Nederlandse taxateur nog een stuk lager scoort dan de Britse collega's. Een belangrijke conclusie uit de onderzoeken van JLL is dat transparante vastgoedmarkten aanzienlijk meer transacties kennen in relatie tot hun nationaal product.