

# Kwaliteitsslag onderliggende taxatie maakt vastgoedlening aantrekkelijker



In het huidige economische klimaat leveren rentevergoedingen doorgaans onvoldoende rendement op. Nu de markt is 'uitgebodemd', kunnen vastgoedleningen in principe goed in het profiel van institutionele beleggers passen. Volgens onderzoek van ING Investment Management zijn vastgoedleningen als beleggingscategorie nu het aantrekkelijkst over de afgelopen acht jaar. Onderliggende waarderingen van commercieel vastgoed moeten echter wel betrouwbaar zijn. (Inter) nationale toezichthouders werken samen met de taxatiebranche aan een kwaliteitsslag voor taxateurs en taxaties via de oprichting van één centraal taxatieregister en de in 2016 in te voeren Mortgage Credit Directive. The European Valuation Standards passen in dit nieuwe beleid.

Met het vooruitzicht van lage groei en rentes, is beleggen in vastgoed zeer interessant. Het aantal vastgoedtransacties en kredietuitzettingen in Europa neemt dan ook toe. In 2013 bedroegen de vastgoedtransacties in Europa in totaal bijna 66,5 miljard euro. De vastgoedsector heeft behoefte aan die extra liquiditeit. Nu is deze markt sterk afhankelijk van de bancaire sector. Banken zijn echter door de financiële herstructurering nog steeds terughoudend om de vastgoedmarkt kredieten te verstrekken. Institutionele beleggers kunnen die liquiditeit wel faciliteren.

De wetenschap dat er wordt gewerkt aan een kwaliteitsslag, is belangrijk. Om te beleggen in deze sector is kennis over waarderingen onontbeerlijk. Kennis én de wetenschap dat de gebruikte taxatie klopt. De crisis, de voortdurende financiële herstructurering en beperkingen van banken zijn een Europees keerpunt geweest voor onroerend goed. De EU heeft nu de macht om eisen te stellen aan de onderliggende waarderingen van commercieel vastgoed portefeuilles via de Mortgage Credit Directive (ingang 2016) en de vorming van de Europese Banken Unie. Ook nationaal werken AFM, DNB en de taxatiemarkt aan eenduidige, inzichtelijke en reëlere taxaties. De inrichting van één centraal taxatieregister moet bijdragen aan uniformiteit en transparantie. Taxaties moeten compliant zijn

volgens de Good practices, opgesteld door het Platform voor Taxateurs en Accountants. Uitgangspunt voor de beroeps- en gedragsregels voor taxateurs worden The European Valuation Standards (EVS) en de International Valuation Standards (IVS). Hiermee moeten investeerders de zekerheid krijgen dat taxaties voldoen aan één van deze twee standaarden.

## European Valuation Standards

Het afgelopen jaar is er bij circa 130 Europese banken onderzoek verricht naar de kwaliteit van de balansen. Uit de stresstest is gebleken dat bij de grote Nederlandse banken hun meest risicovolle activa adequaat zijn gewaardeerd en in voldoende mate zijn afgedekt. Er is echter wel een kapitaalcorrectie doorgevoerd bij onder meer commercieel vastgoed. Voor de beoordeling van commerciële vastgoed portefeuilles is een bijzondere positie ingeruimd voor EVS. Bij een conflict over de toepassing van taxatiestandaarden prevaleren de European Valuation Standards (EVS 2012) van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) boven andere internationale standaarden. Dat is naar mijn mening *niet* verwonderlijk. Beleggen in bedrijfsmatig vastgoed met een EVS-taxatie geeft meer zekerheid over de waarde van de beleggingsportefeuille. EVS haakt als enige taxatiestandaard in op Europese wet- en regelgeving, is meer risicogevoelig en verenigbaar tussen EU-lidstaten en volledig geënt op relevante onderdelen van de EU-bankrichtlijnen. Hoewel er gelijkenissen zijn tussen de basisprincipes van de verschillende internationale taxatiestandaarden, is EVS toegespitst op de Europese praktijk met de specifieke kapitaalvereisten en risico gerelateerde criteria voor waardebepalingen voor kredietverleningsdoeleinden. Hoe meer de EU zich in een gezamenlijke monetaire richting ontwikkelt, des te groter zal de afstand worden tussen EVS en het meer generieke IVS. EVS dwingt de taxateur een transparante en goed onderbouwde volledige rapportage te maken. Het mag bijvoorbeeld niet zo zijn dat een sideletter met een afgesproken huurkorting van twee jaar niet wordt meegenomen in de uiteindelijke taxatiewaarde. Alleen met een volledig transparant rapport is er sprake van een goede verantwoording richting klant en opdrachtgever.

In 2013 is EVS ook in Nederland geïntroduceerd door brancheorganisatie VBO Makelaar. Dit jaar zijn ook de twee andere brancheorganisaties voor makelaars en taxateurs aangesloten. Hierdoor is er een breed draagvlak onder taxateurs ontstaan voor EVS en de organisatie die zich bezig houdt met de ontwikkeling en beheer van EVS. TEGoVA bestaat inmiddels uit 59 organisaties uit 32 landen die samen meer dan 70.000 taxateurs vertegenwoordigen. Internationaal zijn er 24 'awarding' leden met 2.300 taxateurs met de REV-titel (Recognised European Valuer). Ook VBO makelaar mocht deze zomer de eerste vijf REV-titels uitreiken aan haar leden. Aan dit selecte gezelschap zijn dit najaar nog eens zeven nieuwe REV-taxateurs toegevoegd. Institutionele beleggers zouden gestimuleerd moeten worden om meer te investeren in de vastgoedbranche. Het mes snijdt dan aan twee kanten, immers de vastgoedbranche zou daarmee worden 'vlotgetrokken' en de beleggers kunnen op hun beurt aantrekkelijke rendementen verwachten. ■

*Hans van der Ploeg RAE, directeur VBO Makelaar*

## Hans van der Ploeg RAE

Hans van der Ploeg is sinds januari 2009 directeur van brancheorganisatie VBO Makelaar. Met circa 1.000 aangesloten makelaars en taxateurs is VBO Makelaar in geheel Nederland vertegenwoordigd. De VBO-makelaars en -taxateurs richten zich op de vakgebieden wonen, taxatie, huur/verhuur, bedrijfsmatig vastgoed en agrarisch vastgoed. Hans van der Ploeg is zelf ruim 15 jaar als makelaar/taxateur wonen en bedrijfsmatig vastgoed actief geweest in de regio Capelle aan den IJssel.