



De nieuwe taxatierealiteit

1 Het Taxatie Management Systeem

(TMS) voor commercieel vastgoed is een adequaat instrument om taxaties transparant uit te voeren. 2 Het initiatief van NVM Business maakt taxaties van commercieel vastgoed inzichtelijk, vergelijkbaar en kwalitatief toetsbaar. 3 Taxaties voortaan

‘Door het nieuw ontwikkelde Taxatie Management Systeem (TMS) beschikbaar te stellen aan alle taxateurs in de markt, ook voor niet-NVM-leden, delen we informatie. Het laat zien dat de tijd van ontransparante taxaties voorbij is’

Marcel Fleminks, voorzitter van het Taxatie Management Instituut

‘De transparantie vergroten is lastig, maar het moet wel’

René Klotz MRICS RT, voorzitter van de vakgroep NVM Business en lid van het algemeen bestuur van de NVM.

gebaseerd op duidelijke richtlijnen en uitgangspunten en uitgevoerd door gecertificeerde, gekwalificeerde taxateurs die zich onderwerpen aan toezicht en tuchtrecht. 4 Transparantie en uniforme uitgangspunten maken taxaties vergelijkbaar en toetsbaar.

Dit proces

‘In zijn toezichthoudende rol zal DNB zich focussen op een verantwoorde waardering van het vastgoed’

Paul Hilbers, directeur Toezicht Beleid van DNB

begint bij betrouwbare referentiedata en uitwisseling van gegevens. 5 TMS is ontwikkeld voor taxateurs die werken voor vastgoedfinanciers, bureaus, overheden, beleggers en andere spelers in de sector. 6 TMS is ondergebracht

‘Als de markt zelf onvoldoende oplossingen biedt, dreigt verplichtende wetgeving van de overheid’

prof. Aart Hordijk

bij het Taxatie Management Instituut. 7 TMI is het initiatief van de markt waarbij alle relevante opdrachtgevers en gebruikers actief deelnemen aan de ontwikkeling. 8 Incentives, zoals huurkortingen, moeten door de taxateur in het TMS

worden betrokken om de marktwaarde te bepalen. 9 Vastgoedeigenaren moeten worden verplicht relevante informatie te melden aan de taxateur. 10 TMS moet gemeengoed worden in de taxatiemarkt.

‘Ik bepleit de creatie van een onafhankelijk uitwisselingspunt waarop beleggingen, verhuurtransacties en taxaties worden gerapporteerd’

mr Arnoud Vlak, directeur van IPD Nederland

TMI introduceert systeem voor meer transparantie

De AFM en de Nederlandse Bank maken zich zorgen over de financiële risico's die de oplopende leegstand in de kantorenmarkt met zich meebrengt. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) onderkent het probleem. Samen met partners binnen de vastgoedsector wil de NVM een aanspreekpunt zijn voor de overheid. De brancheorganisatie heeft een taxatiemanagementsysteem ontwikkeld dat de markt transparanter maakt. Belangrijke ingrediënten voor het gezamenlijk optrekken naar meer transparantie: een 'over all' integriteitsbeleid en een tuchtrecht om te garanderen dat de leden de regels naleven.

'De transparantie vergroten is lastig, maar het moet wel', zo stelt Rene Klotz MRICS RT, voorzitter van de vakgroep NVM Business en lid van het algemeen bestuur van de NVM. 'En als we het zelf niet regelen dan doet de overheid het voor ons. Hoogstwaarschijnlijk met minder finesse. Bijvoorbeeld door een openbaar huurregister te openen.' Het mede door de NVM ontwikkelde Taxatie Management Systeem is het fundament om de transparantie te verwezenlijken. Dat het de toezichthouders menens is, is overduidelijk volgens Klotz: 'Zij zijn toezichthouder en worden betaald om zich zorgen te maken. Veel geld van banken en beleggers is belegd in vastgoed. De vraag rijst nu in hoeverre de leegstand is gefinancierd door de banken en de institutionele beleggers, de financiële sector dus waarop zij toezicht houden.' De Nederlandsche Bank (DNB) richt zijn vizier dit jaar specifiek op de vastgoedsector. 'In zijn toezichthoudende rol zal DNB zich focussen op een verantwoorde waardering van het vastgoed.' Dat stelde Paul Hilbers, directeur Toezicht Beleid van DNB op 2 februari 2012 tijdens het symposium van makelaarsorganisatie Dynamis in Utrecht. 'Het is onze taak om meer van markten af te weten en die te analyseren. De woning- en

vastgoedmarkt zijn zeer belangrijk en betrokken bij bijna elke crisis. Een deel van de Nederlandse problematiek zit hem in de huidige waardering. In de sector is nu onvoldoende aandacht voor waardedrukkende factoren. De waardering is voor ons gevoel te hoog, correcties zijn waarschijnlijk', zo sprak Hilbers.

Focus

Nederlandse banken hebben nu een blootstelling van ongeveer 100 miljard euro aan vastgoed, verzekeraars zitten er voor ruim 50 miljard euro in en pensioenfondsen hebben zo'n 45 miljard euro uitstaan in onroerend goed, rekende Hilbers voor. Hij voegde eraan toe dat banken een waardedaling kunnen doorstaan van 20 procent. 'Dat wees de Europese bankenstresstest afgelopen zomer uit.' De focus op vastgoed is ingegeven door 'de behoefte aan een verantwoorde waardering', verklaart Hilbers. 'De prijsvorming is nu intransparant. We zullen toezien op een aanscherping van het waarderingsproces en een vergroting van de transparantie.' Bij het focussen op een verantwoorde waardering van het vastgoed trekt DNB samen op met de AFM, liet Hilbers verder weten. De AFM, ook aanwezig op het symposium, kon-

digde in augustus 2011 al aan zijn pijlen te richten op de vastgoedsector. Marcus Wagemakers, hoofd Integriteitstoezicht van de AFM, stelde dat zelfregulering niet werkt en handhaving noodzakelijk is. 'Meer dan de helft van dubieuze beleggingspraktijken die wij onderzoeken, betreft niet-beursgenoteerd vastgoed. Negentig aanbieders hebben wij nu op de radar, bij negen constateren we al serieuze integriteitsissues en zelfs strafbare feiten. Niet alleen zij maar de hele sector moet transparanter worden. Beleggers zien alleen de buitenkant. Niet de binnenkant van onvermelde incentives, side letters en de wijze waarop eigenaren zelf hun vastgoed op de balans zetten.'

Het Taxatie Management Systeem (TMS) voor commercieel vastgoed biedt volgens de NVM wel degelijk een adequaat instrument om taxaties transparant uit te voeren. Klotz: 'Het initiatief van NVM Business maakt taxaties van commercieel vastgoed inzichtelijk, vergelijkbaar en kwalitatief toetsbaar. Een taxatie moet op duidelijke richtlijnen en uitgangspunten zijn gebaseerd en worden uitgevoerd door gecertificeerde, gekwalificeerde taxateurs die zich onderwerpen aan toezicht en tuchtrecht. Transparantie en uniforme uitgangspunten hanteren maken taxaties vergelijkbaar en toetsbaar. Dit proces begint bij betrouwbare referentiedata en uitwisseling van gegevens. Daarom ook heeft de NVM het initiatief genomen tot het (mede) ontwikkelen van een uniform Taxatie Management Systeem (TMS) voor commercieel vastgoed. TMS is ontwikkeld voor taxateurs die werken voor vastgoedfinanciers, bureaus, overheden, beleggers en andere spelers in de sector. Hoofddoel van het systeem is dat taxateurs werken vanuit dezelfde uitgangspunten en daardoor controleerbaar zijn. TMS is ondergebracht bij het Taxatie Management Instituut. Het TMI

Onafhankelijk bestuur TMI

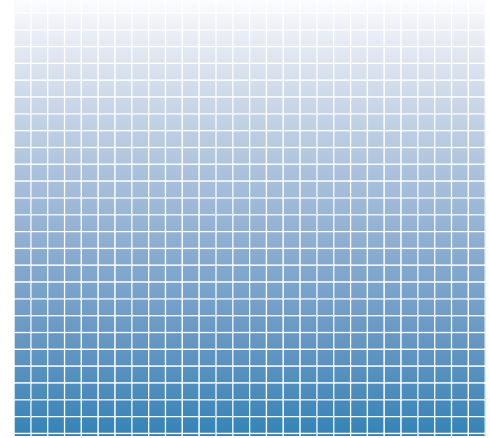
Sinds ultimo 2011 functioneert het Taxatie Management Instituut als zelfstandige instelling met een onafhankelijk bestuur, dat bestaat uit vertegenwoordigers van de hele sector en wordt geadviseerd door de expertgroep. Het bestuur wordt gevormd door: Marcel Fleminks (voorzitter), partner Deltastate makelaars en vastgoedadviseurs BV, Bas Botman, directeur Flux Group B.V., Dirk Brounen, Hoogleraar vastgoedkunde Tilburg, René Craemer, coördinator IntegriteitsOverleg Vastgoedmarkt (IOV), Evert Jan Eggink, directeur NV Bergkwartier, Jan van Haarlem, vastgoedfinancier.

is hiermee een initiatief van de markt en alle relevante opdrachtgevers en gebruikers kunnen, net als bij de totstandkoming van het systeem, actief deelnemen aan de (door)ontwikkeling.'

Richtlijnen

Voor de praktische invulling van het systeem: 'Incentives, zoals huurkortingen, moeten door de taxateur in het TMS worden betrokken om de marktwaarde te bepalen. Vastgoedeigenaren moeten worden verplicht deze relevante informatie te melden aan de taxateur. De NVM is mede daarom voorstander van het verplicht registreren van incentives en huurcontracten door alle betrokkenen, min of meer in lijn met

wat ook de AFM eerder heeft voorgesteld. De NVM creëert – met behulp van onafhankelijke experts – voor haar leden een referentiedatabase die wordt gekoppeld aan het TMS, inclusief informatie over incentives. Zo ontstaat ook een gedeelde database met schonere data. Opdrachtgevers kunnen mee kijken in het systeem. Dit systeem moet gemeengoed worden in de taxatiemarkt. Wij roepen de politiek en de toezichhouders op dat alle verantwoordelijke partijen, zowel opdrachtgevers als taxateurs, werken volgens standaarden die onderling vergelijkbaar zijn. NVM heeft met TMI een standaard neergezet die open staat voor alle gekwalificeerde taxateurs.'



2.400 taxaties, 290 taxateurs en landelijke dekking

Markt omarmt TMS als nieuwe standaard

De Nederlandsche Bank en AFM leggen de vastgoedsector onder een vergrootglas. Meer dan ooit staan transparantie, integriteit en professionaliteit centraal. NVM Business nam in november 2011 het initiatief voor de oprichting van het onafhankelijke Taxatie Management Instituut. Daaruit volgde een nieuw taxatiesysteem dat ook door banken en toezichthouders wordt ondersteund. Inmiddels is een groot deel van de daarvoor gekwalificeerde taxateurs opgeleid en vond de 2.400ste TMS-taxatie plaats. Onlangs nog noemde minister De Jager het initiatief in een Kamerbrief een van de maatregelen om taxateurs transparant, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk te laten opereren.

Transparantie, integriteit en professionaliteit zijn gevleugelde woorden in de taxatiebranche voor commercieel vastgoed. Door een gebrek aan transparantie staat de sector onder druk. In november 2011 nam NVM Business de handschoen op en riep partijen bijeen met als resultaat het TMI Taxatie Management Systeem. De basis daarvan is de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TCV). Het systeem wordt bewaakt, beheerd en ontwikkeld door het Taxatie Management Instituut (TMI). Het is een onafhankelijke stichting die wordt bestuurd door taxateurs, integriteitdeskundigen en vertegenwoordigers van de wetenschap en de bancaire wereld. In januari 2012 werd alles operationeel. Onlangs is de 290ste taxateur ingeschreven en zijn meer dan 2.400 TMS-taxaties verricht. Menna Kruiswijk, geestelijk vader van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) en van het Taxatie Management Instituut, 'We wilden een taxatiemodel bouwen voor

commercieel vastgoed dat alle taxaties onderling vergelijkbaar maakt, de gebruiker ertoe verplicht aannames expliciet te maken en ook een rekenmodel is. Dat hebben we met partijen in de markt gedaan die ertoe doen, taxateurs, beleggers, vastgoedfinanciers etc. En het is goed te zien dat het systeem zo aanslaat. Niet alleen binnen de sector zelf, maar ook bij banken en toezichthouders.' Marcel Fleminks, voorzitter van het bestuur van het TMI, benadrukt dat het TMI meer wil zijn dan de bewaker, beheerder en ontwikkelaar van het Taxatie Management Systeem. Want het gaat het TMI niet alleen om de techniek, maar vooral om het positieve effect op de sector. Fleminks: 'We hebben het systeem ontwikkeld met partijen uit de hele vastgoedsector en die zijn ook in het bestuur vertegenwoordigd. Het gaat ons dus om het grotere geheel. Daarom hebben wij voor onszelf een duidelijke missie geformuleerd. Het TMI bevordert reële waarderingen en geeft de

branche daarmee nieuwe perspectieven. De vraag is natuurlijk wat is een reële waardering. Volgens het TMI is die objectief, transparant, kwalitatief hoogwaardig, onderbouwd en toetsbaar. Met die kenmerken als vertrekpunt is het TMS gebouwd. Kennelijk zijn wij in onze opzet geslaagd. Wij hebben goed contact met De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten en zij hebben zich positief uitgelaten over ons initiatief.'

Initiatief

Het is opmerkelijk dat de markt het nieuwe Taxatie Management Systeem zo snel accepteerde. Vooral omdat het TMI als stichting zonder winstoogmerk slechts op bescheiden schaal campagne voert. Zonder het budget dat een commerciële organisatie aan een marktintroductie zou besteden. Kruiswijk: 'Het ligt niet alleen aan de kwaliteit van het systeem zelf, maar ook aan het concept. Het is ontwikkeld voor de branche en door de branche. Daardoor voldoet het systeem aan de eisen van alle partijen die ermee werken. Niet alleen de taxateurs zelf, maar ook opdrachtgevers, beleggers en vastgoedfinanciers.' In december vorig jaar volgden de eerste taxateurs de voor het systeem verplichte cursussen. Driekwart jaar later hebben 290 taxateurs zich bij het TMI aangesloten en hebben zij meer dan 2.400 uniforme taxaties verricht. Het TMI schat dat de helft van de voor het systeem gekwalificeerde taxateurs nu zijn aangesloten. Het TMS heeft een landelijke dekking. TMI taxateurs zijn actief in het hele land. 25 procent van de aangesloten taxateurs is in de Randstad actief. De TMI taxateurs zijn lid van verschillende organisaties, zoals de NVM en RICS. Het systeem wordt gebruikt bij zowel grote als kleine kantoren, zowel bij landelijke als regionale- en lokale kantoren. Dan gaat het bijvoorbeeld om MVGM, Kuijs Reinder Kakes of de Texelse Makelaar. Dynamis werkt er sinds september mee, Colliers draait nu proef.

[Dit artikel is gebaseerd op een interview in Vastgoedmarkt](#)

‘Het businessmodel van de taxateurs gaat flink op de schop’

Technische bedrijfskundige Bas Botman heeft vanuit de beleggingspraktijk bij Shell Pensioenfonds en Bouwfonds REIM zich gestort op de wereld van taxateurs. Hij laat zien dat het Taxatie Management Systeem meer is dan een systeem dat is ontwikkeld voor en door de sector zelf.

Al jaren is Bas Botman, ontwikkelaar van het Taxatie Management Systeem (TMS) van TMI, gefascineerd door de vraag hoe ict de professionele vastgoedmarkt kan helpen om aan de groeiende vraag naar transparantie te voldoen. Met de toenemende druk van de toezichthouders – DNB, AFM – en de opmars van internationale regelgeving als IVS, IFRS is nu het momentum

Inzichtelijke modellen

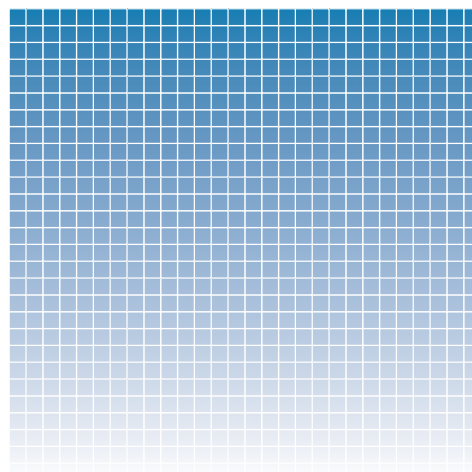
Botman: ‘Vroeger was het model dat de taxateur hanteerde een ‘black box’. Zij doen er echter steeds minder moeilijk over om elkaar toegang te geven. Zo gebeurt dat bijvoorbeeld bij de Dynamis groep. Taxateurs kunnen met elkaar in TMS meekijken, maar ook de opdrachtgever kan via het systeem meekijken.’ Flux

‘De tijd van informatie achterhouden is voorbij. Delen van informatie wordt de norm’

een doorbraak te bewerkstelligen. Centraal in de vraag naar transparantie in de commerciële vastgoedwereld staat de taxatie, stelt Botman. ‘Een goede waardering is de kern van een goed functionerende vastgoedmarkt.’ Botman is een stuwende kracht achter het systeem dat daarop een antwoord wil geven, het Taxatie Management Systeem (TMS). ‘Het is een systeem waarin taxateurs, opdrachtgevers en zelfs de overheid zoals de fiscus informatie kunnen delen.’ Botman: ‘De kern van het systeem dat we voor TMI hebben ontwikkeld is het delen van informatie. Dat gaat veel beter door webbased tools zoals het TMS. Die ontwikkeling is niet tegen te houden. Bijzonder is dat de afgelopen jaren de particuliere markt daarin voorop loopt met sociale media als Facebook, LinkedIn en Twitter. De zakelijke markt volgt nu – en ook het vastgoed zal eraan geloven.’ Taxateurs raken steeds meer doordrongen van de noodzaak de inhoud van hun taxaties verder te verbeteren en daarvoor is het delen van informatie heel belangrijk. Voorwaarde is dan wel dat iedereen hetzelfde model en rapport gebruikt, zodat de informatie voor alle partijen begrijpelijk en herleidbaar is. Het model is niet meer onderscheidend. Alle modellen zijn gebaseerd op het contant maken van kasstromen. Een BAR/NAR-model veronderstelt een eeuwigdurende kasstroom en maakt correcties conform de DCF-contant.

heeft samen met NVM Business het initiatief genomen voor het model. Bij de ontwikkeling van TMS is een expertgroep betrokken geweest bestaande uit prof. dr. Aart Hordijk, Peter van Arnhem, prof. dr. Tom Berkhout en Pieter Jager. Hierna is TMS overgedragen aan de gebruikersgroep TMI, die is samengesteld uit taxateurs en taxatie-experts die geregeld

‘Nu is de situatie meestal zo dat beheerder eigenaar en taxateur gebouwen inklopt. Dat dit minstens drie keer gebeurt, is gewoon krankzinnig’



samenkomen om het systeem verder te ontwikkelen. De expertgroep neemt een formele positie in binnen het TMI en kan het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Zo wordt gewaarborgd dat het TMI een initiatief blijft van de marktpartijen. Leden van die expertgroep zijn ondermeer taxateurs als Cees Schekkerman van Colliers International, Hugo van Wamel van NAI Netherlands, Chris de Ruiter van de FGH Bank, Roger Felix van MVGM en Baldwin Poolman van Dynamis Taxaties. De tijd van de spreadsheet is voorbij. TMS vult die leemte in, maar er zijn ook andere systemen. Zo gebruiken internationale partijen als CBRE en Jones Lang LaSalle de software van Argus. Botman: ‘Argus is op zich een prima systeem, maar TMI is geschikter voor de specifieke Nederlandse praktijk omdat Argus allereerst vanuit de Angelsaksische praktijk is ontwikkeld. TMS is ook beter aangepast aan deze tijd omdat het systeem webbased is. Wel kunnen TMS en Argus prima gegevens uitwisselen.’

Efficiëntieslag

De opmars van systemen als TMS betekent dat een forse efficiëntieslag kan plaatsvinden. Nu zijn sommige taxateurs volgens Botman wel tot 40% van hun tijd bezig met het invoeren van data. Tegen de achtergrond van een grotere

vraag naar kwaliteit is dat onverantwoord. Botman: ‘Nu is de situatie meestal zo dat de beheerder gebouwen en contracten inklopt, vervolgens voert de eigenaar die ook in en daarna doet de taxateur het nog een keer. Dat dit minstens drie keer gebeurt, is gewoon krankzinnig.’ TMI is mede een initiatief van NVM Business, dat vooral de mkb-taxateurs in de markt vertegenwoordigt. Botman zegt dat dit niet toevallig is. ‘Grotere partijen hebben veel minder belang bij het delen van informatie en zijn geneigd tot het handhaven van de status quo. Ik ben ervan overtuigd dat de vernieuwing in de markt van onderaf komt. We zien dat – naast NVM Business-taxateurs – nu ook een toenemend

aantal eigenaren gebruikmaakt van het systeem. De grotere volgen.' Botman is overtuigd dat opdrachtgevers meer efficiëntie zullen eisen van de taxateur. Zo is het nu gebruikelijk dat taxateurs hun gegevens niet overdragen aan de taxateur die hun werkzaamheden overneemt. 'Dat zal veranderen: taxatierapporten van voorgangers zullen beschikbaar komen. In TMS kan eenvoudig een complex met alle veronderstellingen worden overgedragen.' Botman kreeg onlangs bijval van de prominente taxateur Dave Hendriks van Savills, die in PropertyNL magazine 15 (pagina 34) een pleidooi hield voor een taxatieregister. Botman stelt dat de taxateur een veel betere verklaring moet kunnen geven voor de eventuele mutatie van de waarde wanneer modellen inzichtelijk worden. 'Aan welke knop draait de taxateur, waardoor de waarde verandert? Die vraag komt centraal te staan, niet of de data goed zijn ingevoerd.' Een efficiëntere taxatie waarin de taxateur minder tijd hoeft te besteden aan het invoeren van data betekent dat de taxateur meer tijd kan besteden aan datgene waar de grootste toegevoegde waarde

Taxaties zijn niet langer een 'black box'

zit: het analyseren van de specifieke kwaliteit van de huurstroom, het bepalen van de risicopremie die beleggers eisen voor het specifieke vastgoedobject waarop de taxatie betrekking

heeft en het draaien van scenario's om te zien waar de gevoeligheden liggen en hoe groot deze zijn. De eerste banken zien deze potentie en worden aangesloten op TMS. Botman: 'Ik denk dat het businessmodel van taxateurs flink gaat veranderen. Eén van de businessmodellen is dat de opdrachtgever gegevens beschikbaar stelt die door de taxateur worden geverifieerd. De eerste beleggers sluiten ook al aan op de asset managementmodule van TMS. De portefeuille aan gebouwen met al zijn kenmerken, plus huurcontracten en referentietransacties zullen uiteindelijk in één systeem terecht komen. Naast de volledige taxatie, waarbij de taxateur het gebouw daadwerkelijk bezoekt en analyseert, krijgen we een reeks van producten waarbij de taxatie wordt geactualiseerd, van een zware 'desktoptaxatie' tot een lichte check op de juistheid van de gevolgde methode.' In TMS kunnen opdrachtgevers hun eigen taxatie maken en die laten verifiëren door een taxateur door hem simpelweg toegang te bieden tot dat complex.

Dit artikel is eerder gepubliceerd in de serie vastgoedtaxaties in PropertyNL Magazine.



TMI's technische brein

Bas Botman studeerde technische bedrijfskunde, werkte bij het Shell Pensioenfonds als controller vastgoed en was hoofd Asset Management bij Bouwfonds REIM. Sinds een jaar of tien houdt hij ook bezig met de ontwikkeling van databases en systemen die bijdragen aan de transparantie van de vastgoedmarkt. Zo ontwikkelde hij samen met anderen Dream, software voor asset managers die werd overgenomen door Kadenza. In 2011 begon hij met twee andere partners Flux, dat oplossingen op het gebied van business intelligence biedt voor de financiële industrie. Flux is bouwer en service provider van het Taxatie Management Systeem (TMS), de software die in opdracht van het Taxatie Management Instituut (TMI) is ontwikkeld.

‘Maak einde aan versnippering’

Dat was een belangrijke conclusie van de reeks prominente sprekers tijdens de PropertyNL Briefing ‘De nieuwe taxatierealiteit’ die op 12 december 2012 plaatsvond. Het meest gehoorde geluid: partijen moeten zich verenigen in één platform, dat de ontwikkeling van het vakgebied kan ondersteunen en met één mond kan spreken naar de buitenwereld, naar de professionele opdrachtgever en naar toezichthouders op de branche.

Tijdens de bijeenkomst, met hoofdrolspelers in de taxatiebranche, bleek dat er nog grote hobbels genomen moesten worden: zijn opdrachtgevers bijvoorbeeld bereid te betalen voor betere taxaties en willen partijen nu eindelijk informatie gaan delen in een transactie- en taxatiedatabase?

Rol eigenaar essentieel

Professor Aart Hordijk sprak over de stimulans die uitgaat van het platform taxateurs en accountants (pta), dat 27 aanbevelingen heeft geformuleerd om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Hordijk zei dat een ‘remmende factor’ de versnippering van de markt is. Hij bepleitte de vorming van een platform dat kennis zou moeten bundelen en de taxatiebranche naar buiten toe zou kunnen vertegenwoordigen. Er is te weinig samenwerking tussen marktpartijen en er moet meer samenhang komen in de initiatieven van overkoepelende organisaties als RICS, NVM en IVBN.

Hordijk noemde het urgent dat de sector stappen maakt met de professionalisering van taxaties. Bij toezichthouders DNB en AFM is er zorg over de financiële stabiliteit: de komende jaren moet een derde van de circa € 80 mrd uitstaande leningen in vastgoed in Nederland worden hergefinancierd. Banken zullen minder kunnen financieren door verscherpte kapitaalseisen, lagere marktwaardes en leegstand. Gebrek aan transparantie bij vastgoed frustrereert het toezicht. Hordijk is daarom door de toezichthouders gevraagd een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een centrale database voor huur- en kooptransacties en beleggingstransacties. Ook een centrale registratie van taxaties moet daarin worden meegenomen. Hordijk hoopt de resultaten van het onderzoek in het tweede kwartaal van 2013 te kunnen opleveren. Als de markt zelf onvoldoende oplossingen biedt, dreigt verplichtende wetgeving van de overheid.

Hordijk zei dat medewerking van eigenaren aan de dergelijke transactiedatabase essentieel is.

TMI stelt systemen open

Marcel Fleminks, voorzitter van het onafhankelijke Taxatie Management Instituut, zei dat TMI

inspeelt op de eis dat beter moet worden samengewerkt. Door het nieuw ontwikkelde webbased Taxatie Management Systeem (TMS) beschikbaar te stellen aan alle taxateurs in de markt, ook voor niet-NVM-leden, breekt NVM met de gewoonte in de markt terughoudend te zijn met het delen van informatie. De grote kracht van TMI is volgens Fleminks dat het laat zien dat de tijd van ontransparante taxaties voorbij is. De randvoorwaarden voor de opdrachtverlening, onderzoekvereisten, uitvoering en verslaglegging van taxaties worden vastgelegd en eenvoudig toepasbaar gemaakt voor een grote groep taxateurs. Maar ook buiten die groep: zo kan de opdrachtgever precies zien welke input is gebruikt voor het rapport. TMI is inmiddels in gesprek met de belastingdienst om een apart tabblad aan het systeem toe te voegen zodat de dienst kan meekijken, uiteraard alleen als de opdrachtgever dat toestaat. Inmiddels zijn al ruim 2.400 uniforme taxaties verricht en zijn 290 taxateurs aangesloten.

Spreadsheet-fetisjisme

Prof. Tom Berkhout (Nyenrode) zei dat de professionalisering van taxaties niet draait om systemen of het voorschrijven van taxatiemethoden. Hij waarschuwde voor ‘spreadsheet-fetisjisme’: dat is vaak een zwakgebod of een vorm van verstoppertje spelen. Te vaak ziet hij dat rapporten onvoldoende gemotiveerd zijn en niets meer zijn dan een grabbelton van cijfers. Berkhout waarschuwde dat zuiver moet worden

omgaan met de waardebegrippen: we zijn van een kerstboom van waardebegrippen gegaan naar marktwaarde (IVS) als uitgangspunt, nu dreigt verwatering van dat begrip. Hij bepleitte ‘taxatiefundamentalisme’, wat wil zeggen dat een goede taxatie altijd een waarde moet geven die aansluit bij wat de markt op dit moment voor vastgoed wil betalen. Een taxateur is niet aan het ‘makelen’ voor de opdrachtgever, maar bepaalt een marktwaarde volgens een taxatiestandaard. De taxateur communiceert volgens een vaste set regels met de buitenwacht. Een derde moet (ook) op het rapport kunnen vertrouwen en een taxatierapport mag nooit misleidend of dubbelzinnig zijn.

Scheiding taxateur en makelaar

Arnoud Vlak, directeur van IPD Nederland, onderdeel van de wereldwijde MSCI, stelde dat

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum 7 maart 2012
Onderwerp Aanpak misbruik en criminaliteit in de vastgoedmarkt 2008-2012 en vooruitblik

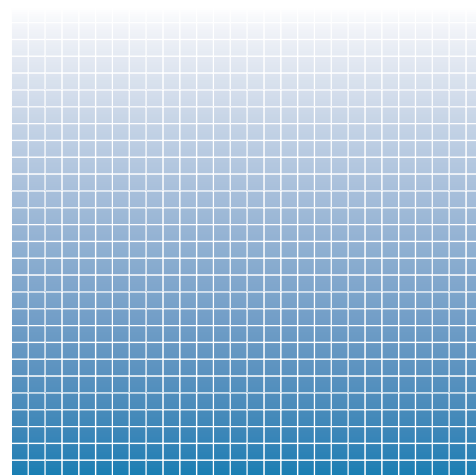
Aanleiding

Op 3 november 2008 is een overheidsbreed beleidsplan van de Tweede Kamer gezonden.¹ Doel van dit beleidsplan was te geven op de gesignaleerde grote kwetsbaarheid in de vastgoedmarkt voor misbruik en criminaliteit. Gekozen is voor een overleg gecoördineerde aanpak, met - naast handhaving, ook - een zwaar accent op eigen verantwoordelijkheid en verspreiden van de vastgoedsector.

De toenmalige bewindslieden van Justitie en Financiën, de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoedmarkt, die tot taak kreeg gedurende een periode van 3 jaar de vastgoedmarkt te coördineren en aan te jagen. In de periode 2008-2012 zijn uit de vastgoedbranche naar aanleiding van de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoedmarkt publiciteit over ‘de vastgoedsector’ tot de conclusie gekomen dat de vastgoedmarkt een actieve rol moest overnemen, wat ertoe heeft geleid dat zij in het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt (hierna: ‘IOV’) afgelopen jaren een intensieve samenwerking ontstond met de overheid. Dit heeft geleid tot diverse concrete maatregelen en heeft gesignaleerde kwetsbaarheden in de vastgoedmarkt

taxateurs, die nu nog vaak onderdeel zijn van een makelaarsorganisatie, zich op termijn feitelijk zullen moeten afscheiden. 'Het makelaar/taxateur-model is steeds minder geloofwaardig. We zullen de opkomst zien van partijen die écht onafhankelijk kunnen taxeren.' IPD kan een internationale vergelijking maken. Vlak liet zien dat in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten en ook pan-Europees fors is afgewaardeerd sinds 2007, maar dat Nederland daarbij sterk is achtergebleven. Gevolg is dat de Angelsaksische landen inmiddels weer de weg omhoog hebben gevonden, terwijl in Nederland nog steeds de waarden mondjasmaat naar beneden worden aangepast. Hij bepleitte de creatie van een onafhankelijk uitwisselingspunt waarop belegging en verhuurtransacties en taxaties worden gerapporteerd, gevalideerd (getoetst aan definities input- en outputvariabelen, red.) en geclausuleerd openbaar gemaakt.

Frank van Blokland, directeur van de IVBN, de koepel van de grote institutionele opdrachtgevers (beleggers) stelde dat zijn institutionele leden grosso modo de aanbevelingen van het pta al toepassen in de praktijk, maar dat de problematiek van de kwaliteit van taxaties zich toespitst op een belangrijk deel van de markt: particuliere beleggers en cv's. De IVBN vindt dat er te weinig vooruitgang wordt geboekt met het verzamelen van goede referentiedata. Essentieel is kwalitatief goede informatie over beleggingstransacties. Daarom heeft de



Het is hoog tijd dat de taxatiebranche zich verenigt. Versnippering staat verdere professionalisering in de weg

IVBN het initiatief genomen voor de Stichting Vastgoeddata (StiVad) die onder de IVBN-leden gedetailleerde gegevens (waaronder aanvangsrendementen) verzamelt over beleggingstransacties. StiVad is beschikbaar voor de hele sector, zo beklemtoont Van Blokland. Ook hij zegt dat het noodzakelijk is te komen tot een scheiding van taxateurs van makelaars.

Betere opdrachtformulering

Frans van Hoeken, verantwoordelijk voor de taxatieafdeling van de grootste marktpartij DTZ Zadelhoff, zei zich aangesproken te voelen door de oproep om meer eenheid te brengen bij de leidende marktpartijen. 'Ik vind het een uitdaging dat dit platform er moet komen.'

Ik wil het handen en voeten geven en pak de handschoen op.' Tegelijk gaf van Hoeken aan dat er nog veel schort aan de opdrachtformulering bij taxaties door de opdrachtgever: Die zijn erg divers en veelal summier. Opdrachten zijn daardoor vaak onvolledig en erg 'uitgekleed'. Van Hoeken is blij met de pta-aanbevelingen, maar waarschuwde dat die onvermijdelijk leiden tot hogere taxatiekosten. Hij wees erop dat eigenaren, de opdrachtgevers voor taxaties, een sleutelrol vervullen bij het formuleren van de opdracht en dus ook bereid moeten zijn meer te betalen als ze een uitgebreider taxatieproduct willen.

Overheid en beleggers hebben volgens Van

Hoeken een voortrekkersrol als het gaat om een transactiedatabase met betere referenties. De makelaardij heeft wel veel data, maar heeft die 'te leen' van

de opdrachtgever. En die wil over het algemeen niet dat die data gepubliceerd worden. Van Hoeken suggereerde dat de overheid zou kunnen beginnen met de openbaarmaking van WOZ-gegevens, die dan als referentie kunnen dienen. Een andere partij met veel data is het kadaster, dat naast de huidige wettelijke taak ook oppervlaktes en huurcontracten openbaar zou kunnen registreren. En om het gevoel voor de markt te complementeren zou er behalve een transactiedatabase vooral ook een niet-transactiedatabase moeten komen. 'Deals die niet doorgaan geven immers ook een indruk van wat de markt wil betalen, ook in een dunne markt.'

Dit artikel is eerder gepubliceerd in de serie vastgoedtaxaties in PropertyNL Magazine.

Ministerie van Veiligheid en Justitie



Nederlandse Vereniging van Makelaars
T.a.v. mevrouw M. Kruiswijk
Afdeling Beleid & PR
Postbus 2222
3430 DC NIEUWEGEIN

Onderwerp
NVM

Geachte mevrouw Kruiswijk,

Graag wil ik u bedanken voor uw brief met achterliggend materiaal, waarin u een toelichting geeft op de nieuwe taxatiesystematiek die de NVM heeft ontwikkeld. De nieuwe systematiek, waarbij taxateurs kunnen gaan werken vanuit dezelfde uitgangspunten, vergroot de inzichtelijkheid en vergelijkbaarheid van taxaties. Het introduceren van een algemene richtlijn, die breed door verschillende partijen op de commerciële onroerend goed markt kan worden toegepast, kan bijdragen aan de benodigde transparantie in de commerciële onroerend goed sector. Wij zijn daarom blij met uw initiatief.

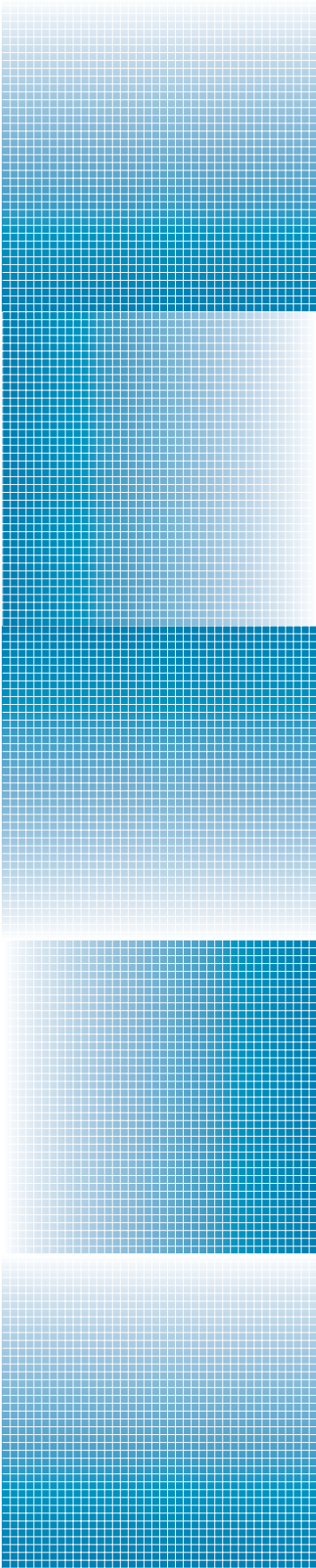
Met vriendelijke groet,

INGEKOMEN
21 MEI 2012

Toezicht beleid

Amsterdam
Postbus 98
1000 AB Amsterdam

Datum
16 mei 2012
Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
2012/293290
Behandeld door
Hilbers, P.L.C. (prof. dr.)
Doorkiesnummer
020 - 524 57 96
Bijlage(n)
-



De standaard voor commercieel vastgoedtaxaties

Transparant, vergelijkbaar en kwalitatief toetsbaar. Dat is de basis van het Taxatie Management Systeem (TMS). Ontwikkeld door kennisinstituut TMI, samen met vertegenwoordigers uit de gehele vastgoedbranche. Gebaseerd op de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed die voldoet aan alle internationale professionele standaarden. Zo biedt TMS de mogelijkheid alle commercieel vastgoedtaxaties in Nederland volgens dezelfde uitgangspunten uit te voeren.

TMS is vanaf dag één omarmd door De Nederlandsche Bank en toezichthouder AFM. Inmiddels werken ruim 290 commercieel vastgoedtaxateurs, gecertificeerd door TMI, met TMS. Samen hebben zij al 2.400 vastgoedwaarderingen uitgevoerd. Interesse? Kijk op taxatiemanagementsysteem.nl.

TMI zet de standaard. Samen met u.