
Institutionele vastgoedbeleggers slaan handen ineen voor betere taxaties van objecten

Wolzak, M.

woensdag 25 april 2012, 00:00

Martine Wolzak

Amsterdam

Twijfel aan de kwaliteit van vastgoedwaarderingen in Nederland noopt institutionele vastgoedbeleggers tot een eigen initiatief om taxaties te verbeteren.

Zowel de Nederlandsche Bank als de Autoriteit Financiële Markten richt zijn pijlen op de waardering van Nederlands vastgoed. De toezichthouders vrezen dat er sinds de start van de kredietcrisis nog te weinig is afgeboekt op met name kantoren, maar ook op winkels.

Taxateurs staan dus onder druk om strenger te worden. Tegelijkertijd is door de kredietcrisis het aantal transacties onder vastgoedbeleggers afgenomen, waardoor goed referentiemateriaal voor het vaststellen van een prijs ontbreekt. Bovendien zouden taxaties te hoog uitvallen doordat lokkertjes voor huurders, zoals een huurvrije periode, niet in de waardebepaling worden meegenomen.

Om de kwaliteit van vastgoedtaxaties te verbeteren en zelf een beter inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de markt, zetten Nederlandse institutionele beleggers nu een eigen register op. Daarin worden alle transacties die zij doen vastgelegd.

Uniek is dat daarbij niet alleen de gegevens van aangekochte of verkochte panden worden opgenomen, maar ook huurgegevens, de koopsom en exploitatiekosten. Die gegevens worden geschoond van lokkertjes voor huurders, zodat er zicht komt op de werkelijke beleggingswaarde.

De opzet van het register is een lange en moeilijke discussie geweest, zegt directeur Pieter Jager. Aanvankelijk heerste er koudwatervrees om data over gevoelige transacties te delen. Daarom is het register ook niet voor iedereen toegankelijk en worden data zo verwerkt dat er geen bedrijfsgeheimen lekken.

De gegevens uit het register worden nu nog alleen ter beschikking gesteld aan de aangesloten vastgoedbeleggers en hun taxateurs. Maar het is de bedoeling dat er ook een kwartaalrapportage komt van marktontwikkelingen, die wel iedereen mag inzien. 'Want als Nederlands vastgoed interessant wil blijven

voor institutionele beleggers zijn goed onderbouwde waarderingen essentieel', aldus Jager.

Eind vorig jaar begon de Stichting Vastgoeddata met het verzamelen van gegevens voor het register. Over 2011 zijn 120 meldingen gedaan met een waarde van € 890 mln. 'Dat is boven verwachting', zegt hoogleraar vastgoedeconomie Peter van Gool. Hij is als hoofd vastgoedbeleggingen bij het Spoorwegpensioenfonds een van de initiatiefnemers. Achttien Nederlandse beleggers doen mee, zoals Bouwfonds, Corio, Syntrus Achmea en Vesteda. Daarmee is een flink deel van de institutionele markt afgedekt, maar de gegevens van particuliere beleggers zitten er bijvoorbeeld niet in. De hoop is dat zij en andere belangrijke spelers, zoals professionele makelaars en de Rijksgebouwendienst, gaan inhaken.

Kantoorgebouw Hollandia in Amsterdam wisselde in 2011 van eigenaar. De transactie zit in de database van Stichting Vastgoeddata.

Toezichthouders vrezen dat er sinds de start van de kredietcrisis nog te weinig is afgeboekt