

*Van prijs naar
reële waarde
Gevraagd:
betrouwbare
taxateur*



Rob de Lange

Taxaties van winkels en kantoren moeten beter. Pas als de realistische waarde van leegstaande gebouwen betrouwbaar in kaart is gebracht, kan een begin worden gemaakt met herstel van de vastgoedmarkt.

Niet alle vastgoedbankiers zitten bij de pakken neer. Jeppe de Boer bijvoorbeeld. Na zeven jaar voor Goldman Sachs in Londen te hebben gewerkt en daarna vijf jaar voor Renaissance Capital in Moskou, stapt hij sinds februari dit jaar dagelijks in de glazen lift van het herontwikkelde Las Palmas-gebouw aan de Maas. Op de vijfde verdieping ziet hij bij projectontwikkelaar OVG de liftdeur opengaan. De chieft investment officer brengt de misère in de markt — ruim 7 miljoen m² van de kantoren, winkels en opslagruimtes die leeg staan — terug tot een rekenkundig vraagstuk.

'Het oude CBS kantoor in Heerlen, bijna 50.000 vierkante meter, is voor 10 euro per vierkante meter verkocht. Dan is de bodem wel bereikt, zou je zeggen. Als de vastgoedsector in staat is een substantieel sloopfonds te vullen, kunnen we daar in één klap miljoenen vierkante

meters leegstaande kantoren mee uit de markt halen en is het probleem opgelost. OVG is daar een voorstander van.' De Boer trekt de vergelijking met de zeevaart. Grote reders sloegen de handen ineen toen sprake was van flinke overcapaciteit en haalden een deel van de zeeschepen uit de vaart om de markt weer gezond te maken.

De instelling van een sloopfonds is een lang gekoesterde wens, met name van de vastgoedsector zelf. De Nederlandse Mededingingsautoriteit is ertegen omdat collectieve sloop kan leiden tot krapte en dus hogere prijzen voor kantoren en bedrijfsruimtes. Sloop wordt dan een oneigenlijk middel van de sector om de huur te verhogen.

Uiteraard vindt ook De Boer dat de afgelopen jaren veel is misgegaan en dat te veel gebouwen zijn opgeleverd waar nu geen huurders voor te vinden zijn. 'Ik heb met verbazing vanuit het buitenland gekeken naar het gemak waarmee kleine spelers toegang tot de Neder-

'Het oude CBS-kantoor in Heerlen is voor 10 euro per m² verkocht. Dan is de bodem wel bereikt, zou je zeggen'

landse markt kregen, ondoorzichtige verwachtingen konden wekken zonder dat de toezichthouders ingrepen. Onroerend goed was als voetbal, iedereen dacht er verstand van te hebben, maar het is een complex product. Dat is nu wel gebleken. Met name die schimmige aanbieders hebben de sector kwaad gedaan. Grote beleggers, bijvoorbeeld pensioenfondsen, valt eigenlijk niet veel te verwijten. Door conservatief te beleggen en weg te blijven bij verkeerde objecten hebben die dan ook behoorlijke rendementen gehaald.'

Dat wil niet zeggen, benadrukt De Boer, dat in de sector geen grote verliezen worden geleden. 'Er was te veel goedkoop geld en goedkope grond beschikbaar. Het resultaat is dat we in Nederland nu 240 kantorenparken hebben.' Volgens het lid van de OVG-directie hebben we het moment bereikt dat de wal het schip begint te keren. 'In flink wat gevallen is de waardedaling nu zo groot dat het weer rendabel wordt om



REPORT

gebouwen om te vormen tot iets anders, studentenwoningen bijvoorbeeld.'

Bij de Nederlandsche Bank (DNB) zijn ze een slagje minder optimistisch over het opkrabbelen van de sector. Eerder dit jaar beoordeelde DNB in het halfjaarlijkse Overzicht Financiële Stabieliteit (OFS) de leegstand nog als een bedreiging voor het hele financiële systeem. Nu, een half jaar later, blijft dat oordeel recht overeind staan. 'De risico's zijn niet verminderd', zegt divisiedirecteur toezicht beleid Paul Hilbers. 'Wel kun je zeggen dat sinds een half jaar de bewustwording groter is geworden'.

DNB gaat ervan uit dat de rarigheid in de markt 'een structureel karakter' heeft. 'De leegstand los je niet zomaar op. Je moet in kaart brengen hoe groot de verliezen zijn. Om die reden, zegt Hilbers, richt het toezicht zich voornamelijk op de kwaliteit van de taxaties. Dat laatste is geen overbodige eis. Te vaak nog is de hoogte van een taxatie de uitkomst van een prettig gesprek vooraf

Het ontbreken van betrouwbare taxaties is een van de belangrijkste redenen dat de markt op slot zit

Illustratie: Censuur.com

tussen klant en opdrachtgever.

Een onthutsend voorbeeld was onlangs nog in deze krant te lezen. Uit een recentelijk uitgevoerde taxatie door de bewindvoerders van het vastgoed van de failliete projectontwikkelaar Euro-commerce, blijkt dat bij een gedwongen verkoop de bezittingen niet meer dan €400 mln waard zou zijn. Ruim een half jaar geleden bedroeg de taxatiewaarde nog bijna €800 mln. Zo'n groot verschil is niet louter te verklaren door verslechterde marktomstandigheden.

Lont in het kruitvat

De taxatie van een groot object komt onder andere tot stand door prijzen met elkaar te vergelijken. Maar aangezien er nauwelijks transacties zijn, valt er weinig te vergelijken. Het wordt min of meer giswerk. Bovendien wordt bij taxaties nog te veel gekeken naar (toekomstige) huurinkomsten. Een riskante exercitie omdat de huren de komende jaren in

opgelost

HAMIT KARAKUS

Rotterdamse wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening en Vastgoed

'Het gaat ons erom dat de totale portefeuille zo eenvoudig mogelijk is. We beleggen daarom alleen in direct vastgoed in Nederland'

MARCEL ANDRINGA

Hoofd beleggingen bij pensioen-uitvoerder SPF Beheer



Marcel Andringa

Foto: HH