

TAXATEUR EN TMI-DOCENT BART HUIJTS ZIET GRAAG VERNIEUWING

‘Kwaliteit taxaties snel verbeteren’

BART HUIJTS VINDT HET HOOG TIJD DAT DE AANBEVELINGEN VAN HET PTA-RAPPORT OOK DAADWERKELIJK WORDEN TOEGEPAST

DOOR PAUL WESSELS

In juni werd de definitieve versie gepubliceerd van het rapport van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA). Met het PTA-rapport verenigt de markt zich op gezamenlijke standaarden, opleidingsniveau, methodiek, waardebegrippen, tuchtrecht en het delen van informatie. Huijts zegt zich zorgen te maken over de voortgang die wordt geboekt in de taxatiepraktijk. ‘PTA is een goed stuk, maar het leidt tot nu toe nog te weinig tot vernieuwing. Ik merk nog onvoldoende dat de gevestigde orde hier lering uit trekt. De vraag is waarom we zo lang wachten. De gemene deler is de praktijk op een hoger niveau te brengen.’

UITGEBREIDE OFFERTE

Hij zegt dat een goede taxatie begint met het in de offerte uitgebreid vastleggen welke werkzaamheden de taxateur nu eigenlijk gaat uitvoeren. ‘Als ik zelf een offerte uitbreng, is die vier pagina’s groot. Een offerte van een taxateur moet vakmanschap uitstralen.’

Het PTA-rapport bevat hiervoor duidelijke richtlijnen. Van belang zijn de ‘scope’ van de taxatie, de wijze van rapportage, de te volgen taxatie-methodiek, de mate van fysieke inspectie, het gehanteerde waardebegrip, de waarderingmethode en de waarderingstandaarden die worden toegepast (bijvoorbeeld IVSC of RICS). Met het tekenen van de offerte neemt de opdrachtgever ook de verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van de objectgegevens (BVO, VVO, servicekosten, contractuur, huurkortingen etc.). Ook het doel van de taxatie (bijvoorbeeld vaststelling van reële waarde onder IFRS voor de balans) moet volledig helder zijn.

Huijts meent dat het voor de onafhankelijkheid van de taxatie ook heel belangrijk is dat taxateur geen

financiële druk van de opdrachtgever voelt. Bij elke taxatie die hij zelf uitvoert maakt hij een eigendomsvoorbehoud. Dit betekent dat hij juridisch eigenaar blijft van de taxatie tot de betaling helemaal is voldaan. Het is een machtig wapen tegen wanbetalers, want als betaling achterwege blijft, heeft de taxateur het recht de waardering in te trekken en vervalt elke aansprakelijkheid. Huijts: ‘We moeten als taxateur boven het principe staan dat de opdrachtgever een belang heeft. Daarvoor moet je helemaal onafhankelijk zijn. Daarom is het bijvoorbeeld ook handig als je een voorschot regelt als je aan een opdracht begint.’

Huijts: ‘De opdrachtgever realiseert zich soms te weinig dat tijdsdruk en onvoldoende ‘harde’ informatie tot extra

IN 'T KORT

- **Praktijk moet naar hoger niveau**
- **Vakmanschap taxateur essentieel**
- **Belangrijke rol voor bank**

TAXATEUR VANUIT EEN LANDGOED

Ing. Bart Huijts MBA MRE MRICS (42) is een zelfstandige taxateur, niet gelieerd aan een makelaarskantoor. Huijts opereert vanuit het Zuid-Limburgse Voerendaal, vanuit de carréhoeve van zijn familie, maar het merendeel van zijn omzet komt van boven Eindhoven. Hij heeft zijn adviespraktijk gestructureerd via twee bedrijven: Steenhuijs Real Estate, een bureau voor taxatievraagstukken & vastgoedconsultancy en R/W Grondzaken, een samenwerking van specialisten in de grondzakenpraktijk van planschade, inbrengwaarden, onteigening tot staatssteunonderzoeken.

Daarnaast is Huijts docent in de taxatieleer en werkt hij voor het taxatiemanagementinstituut TMI, de NVM SOM en Reed Business. Hij zegt dat het taxatievak mede door TMI kwalitatief een sprong maakt. ‘Ik gebruik zelf het TMI-model en ben docent van de basistraining. Het belangrijke van TMI is dat je uitdagingen samen kunt bespreken, via workshops en terugkomdagen. Zo boeken we écht vooruitgang.’



BART HUIJTS OP ZIJN LANDGOED

onzekerheden leiden. Mijn ervaring is dat de accountmanagers van de banken hier nog onvoldoende het belang van inzien. Die instelling moet veranderen; het is onderdeel van goed opdrachtgeverschap. De accountmanager heeft een belangrijke rol en dat gaat niet altijd 100% goed. Uiteindelijk zullen goede informatie en duidelijke opdrachten leiden tot minder risico en meer zekerheden in de markt.'

'De accountmanager van een bank heeft een belangrijke rol en dat gaat niet altijd 100% goed'

ONNAUWKEURIGHEID

Op 31 oktober jl. werd weer het TMI-event gehouden, dat twee keer per jaar plaatsvindt op Kasteel Amerongen. Tijdens zijn presentatie daar haalde Huijts de recente ASRE-scriptie aan van taxateur Martijn Onderstal (DTZ Zadelhoff). Die heeft onderzocht welke elementen de nauwkeurigheid van een taxatie bepalen.

Er zijn enkele externe redenen waarom taxateurs onnauwkeurige taxaties afgeven, waaronder druk van de opdrachtgever. Gebrek of schaarste aan marktinformatie is een belangrijke, de imperfectie van de onroerendgoedmarkt een andere. Ook spelen zaken als een te laag honorarium in verhouding tot de opdracht, tijdsdruk en beïnvloeding door de opdrachtgever – bijvoorbeeld door het achterhouden van gegevens of selectieve informatie – een rol.

Vaak worden externe redenen door taxateurs genoemd als oorzaak van onnauwkeurigheid. Onderstal hield voor zijn

scriptie een enquête onder vastgoedspecialisten over de oorzaken van onnauwkeurigheid. 'Het is interessant dat hieruit naar voren komt dat toch vooral interne redenen de boventoon voeren', zegt Huijts. 'Zo is de meest genoemde reden voor onnauwkeurige taxaties het gebruik van onjuiste inputparameters, en dat is toch echt iets wat bij de taxateur zelf ligt. Ook onvoldoende ervaring en kennis van de markt en onvoldoende onderzoek naar marktinformatie scoren hoog. De belangrijkste externe reden die taxateurs noemen voor een onnauwkeurige taxatie is gebrek aan marktbewijs.'

VALIDATIE

Bij taxaties van commercieel vastgoed is validatie zoals bij woningtaxaties wordt gedaan niet mogelijk. Daar wordt aan de hand van een aantal vooraf opgestelde eisen aangetoond dat de getaxeerde waarde met een grote mate van zekerheid de feitelijke prijs weerspiegelt. Bij commercieel vastgoed zijn er teveel waardbeïnvloedende factoren, die met een minimale aanpassing tot een geheel andere waarde kunnen leiden.

Huijts: 'Het opleveren van een conceptrapport kan begrip en vertrouwen creëren bij opdrachtgevers. Anderzijds vraagt dit een professionele, onafhankelijke houding van de taxateur. Je moet goed uitleggen waaruit de verschillen bestaan (zo die er zijn) met de perceptie van opdrachtgever en de taxaties uit het verleden (back-testing). Anderzijds scherpt het de taxatie aan, in de juistheid van aangenomen uitgangspunten en methodieken. Als de conceptbespreking tot aanpassingen leidt, neem je daarvoor een soort track-record op in je rapport.'

Een ander belangrijk punt dat professionals samen kunnen doen, is het delen van kennis. 'Een van de PTA-adviezen is het vormen van een database van transacties en taxaties, en dat lijkt me een heel goed idee. TMI, waarin nu al duizenden taxaties zitten, is wat dat betreft een belangrijke stap voorwaarts. Als we daaruit de variabelen kunnen delen, leidt dit tot een breder beeld van de markt. Een andere goede stap is je collega's mee te laten kijken naar je taxatie. Het verkleint de kans dat je er goed naast zit.'

Hoewel de praktijk soms weerbarstig blijkt, is onmiskenbaar dat overheid, toezichthouders en samenleving zullen blijven vragen om betere taxaties. Huijts zegt dat de verdere professionalisering van het taxatievak niet beperkt mag blijven tot de grotere transacties en dat ook de 'kleinere' objecten van € 3 mln of minder – die immers het grootste deel van de markt beslaan – een veel beter taxatieproduct vergen. 'Dit betekent dat we toe moeten naar meer bekwame taxateurs. Degene die in deze kwaliteitsslag niet mee wil of mee kan, moet afvallen. Taxeren is voorbehouden aan mensen die streven naar een hoog kwaliteitsniveau.' ■