

27 AANBEVELINGEN

Accountant plukt van betere vastgo

Door sterk dalende prijzen is er over taxaties van vastgoed veel te doen en hebben ook financiële toezichthouders speciale aandacht voor het onderwerp. Het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) kwam daarom met 27 aanbevelingen.

TEKST: RONALD BRUINS | BEELD: MARJA BROUWER

Sinds de introductie van de actuele-waardeoptie onder de richtlijn 213 Vastgoedbeleggingen van begin deze eeuw en de invoering van de International Financial Reporting Standards (IFRS) in 2005 kan de accountant niet te gemakkelijk aannemen wat experts in hun rapporten aan informatie voor de jaarrekening aandragen. Hij moet duidelijk krijgen hoe de waardering tot stand is gekomen. Die waarheidsvinding kwam verder onder druk te staan door de gevolgen van de crisis, onzekerheid over de toekomst, minder transacties en een groeiende leegstand van kantoren.

“Waarderingen van commercieel vastgoed moesten eigenlijk omlaag naar reële proporties, maar dat gebeurde lang niet altijd”, aldus Rob Schouten, coördinator Capital markets bij beroepsorganisatie NBA. “De marktomstandigheden hield men te rooskleurig aan.”

TOEZICHTHOUDERS KRITISCHER

En passant werden toezichthouders zoals De Nederlandse Bank en de Autoriteit Financiële Markten kritischer en kritischer. De accountant had als indirecte gebruiker van de rapportages niet altijd duidelijk wat de achterliggende redenatie was achter de waardering van het vastgoed.

‘ER ZIJN VIJF BRANCHEORGANISATIES EN VEEL TAXATEURS HELEMAAL NIET BIJ EEN BRANCHE-ORGANISATIE AANGESLOTEN.’



Zie ook
[Accountant.nl/
Vaktechniek](http://Accountant.nl/Vaktechniek)



vruchten edtaxatie

“Hoe deze tot stand kwam was te onduidelijk”, aldus Schouten. “Daarbij kwam dat de branche van taxateurs versnipperd is en niet op een consistente manier is georganiseerd en gereguleerd. Er zijn maar liefst vijf brancheorganisaties en veel taxateurs zijn helemaal niet bij een brancheorganisatie aangesloten.” Toch zetten management van bedrijven en investeerders soms krabbels onder jaarrekeningen waarin inhoudelijk gezien te magere taxatierapporten aan ten grondslag lagen. “Dat moest anders”, aldus Schouten. “Taxatierapporten moesten beter en vooral transparanter.”

LASTIGER

De NBA schreef de publieke managementletter ‘Zeg waar het op staat’ en presenteerde deze in 2011 op de belangrijkste vastgoedbeurs in Nederland, de Provada. Schouten: “Daarin pleitten we voor regulering in de taxateursbranche en het oprichten van een beroepsorganisatie die taxateurs inschrijft op basis van beëdiging, bindende beroepsregels uitvaardigt en via tuchtrecht kan optreden bij misstanden.”

Als eerste stap werd op 4 februari 2012 het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) opgericht, met vertegenwoordigers van bij vastgoed betrokken accountants en natuurlijk de taxateurs zelf. Het platform staat onder voorzitterschap van Jan Vis, partner bij Bright Orange Talanton. De NBA was initiatiefnemer en werkte bij de opzet samen met de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs. Onder anderen Rob Schouten, maar ook hoogleraar Aart Hordijk, directeur van de belangenbehartiger van de bedrijfstak onroerend goed (ROZ), en Jef Holland, hoofd vastgoedaudits bij Deloitte, traden toe.

Die laatste constateert dat het voor een taxateur in een neergaande markt lastiger wordt om de waardering goed uit te voeren. “In een illiquide markt zijn er immers minder

27 AANBEVELINGEN, 5 CATEGORIEËN

Het Platform Taxateurs en Accountants doet in zijn rapport 27 aanbevelingen voor het uitvoeren van taxatieopdrachten, onderverdeeld in de volgende vijf categorieën.

1. Onafhankelijkheid

Deze aanbevelingen regelen dat de onafhankelijkheid van een taxateur/taxatieorganisatie ten opzichte van opdrachtgevers is geborgd.

2. Educatie

Aanbevelingen in deze categorie richten zich op het opleidingsniveau van de taxateur en de specifiek benodigde kennis op deelgebieden.

3. Opdracht en bevestigen

Deze aanbevelingen richten zich op de formele vastlegging van de verantwoordelijkheden van de taxateur en opdrachtgever over de opdracht en de beschikbaar gestelde of te stellen informatie.

4. Werkzaamheden en rapportage

De meeste aanbevelingen (11) vallen in deze categorie. Ze betreffen onder andere de minimaal uit te voeren werkzaamheden, de mogelijk te hanteren methoden en de gevoeligheidsanalyse. Maar ook richten ze zich op de transparante wijze waarop de overwegingen, gebruikte uitgangspunten en bronnen worden toegelicht in het taxatierapport.

5. Kwaliteit

Deze aanbevelingen richten zich op een kwalitatief beter taxatieproces met als resultaat kwalitatief betere taxaties.

Het rapport met alle aanbevelingen is te vinden op www.nba.nl.

‘KERN VAN DE AANBEVELINGEN IS DAT TAXATIERAPPORTEN RISICO’S MOETEN KUNNEN BENOEMEN EN KWALIFICEREN.’

transacties waaraan je een specifieke waardering of veronderstellingen kunt relateren. Daarnaast was er verschil in gebruikte methodieken en assumpties bij het waarderen. Gebeurt de waardering op basis van comparatieve methode of op basis van de inkomstenbenadering via een yield of op basis van de discounted cashflow-methode?”

Daarnaast is waardering sowieso een puntmeting, terwijl de markt twee maanden later compleet op zijn kop

kan staan. “De relatieve onzekerheid in de markt kwam te weinig tot uiting.”

ONAFHANKELIJKHEID GEBORGD

Taxateurs die kritisch waren en fors afwaardeerden, kregen niet zelden de wind van voren van het management. Zeker als de waarde ten opzichte van de financiering er niet rooskleurig voorstond. “Dat is een relatie tussen klant en leverancier”, zegt Hordijk. “Om dit soort situaties het hoofd te bieden dient dat door gedragsregels veiligheidshalve te worden geborgd.” De accountant op zijn beurt kreeg de taxatie en stelde daar, als het goed was, kritische vragen over. Holland: “Dat moet hij in een dalende markt veel fanatieker en grondiger doen. Logisch, want wegens een gebrek aan transacties wordt de waardering subjectiever.” Het platform kwam 25 oktober 2012 met 27 aanbevelingen, bedoeld om de kwaliteit van de taxatierapporten te verbeteren. “Hamvraag was hoe we deze rapporten dichterbij de behoefte van de accountant konden laten komen”, aldus Hordijk. “Wat heeft de accountant nodig?” Kern van de aanbevelingen is dat taxatierapporten van de juiste definities uitgaan, de uitgangspunten duidelijk zijn en risico’s in het te waarden vastgoed worden benoemd en gekwalificeerd. “De onafhankelijkheid moet zijn geborgd met een verklaring”, aldus Hordijk. “En er moet meer informatie over de waardering worden gegeven. Wat zijn de veronderstellingen? Hoe staat het met het onderhoud, de leegstand en de incentives om te kopen of te huren? Er moet worden gerefereerd aan vastgoedrichtlijnen en -standaarden en een goede taxatie moet benchmarktransacties bevatten.”

POSITIEVE REACTIES

Het platform stelde het rapport publiekelijk beschikbaar en partijen konden er tot halverwege december op schieten. Hordijk: “Het merendeel van de reacties was erg positief. Ik was onlangs op een vastgoedcongres en daar zag ik dat verschillende partijen, waaronder een zeer grote institutionele belegger, al aan de slag waren gegaan met de aanbevelingen. Ze lieten zelfs een spreadsheet zien gebaseerd op ons rapport aan de hand waarvan taxatierapporten werden beoordeeld.” Maar er waren ook negatieve geluiden, zegt Hordijk. “Een aantal beroepsorganisaties in vastgoed vroeg zich af waarom zij niet waren betrokken. We hebben concepten aan hen voorgelegd, maar hebben bewust op persoonlijke titels een werkgroep gevormd. Anders maak je wellicht onderdeel uit van veel bureaucratie.” Holland: “Eén reactie ging over het tuchtrecht. Dat konden we wellicht harder aanzetten.” Het platform neemt de aanbevelingen mee en komt één dezer maanden met zijn eindversie.

NU AL GEBRUIKEN

Hordijk: “Maar laat dat de accountant niet weerhouden om bij het eindejaarswerk deze aanbevelingen al te ge-

‘DE ACCOUNTANT MOET ZICH ERVAN VERGEWISSEN DAT DE TAXATEUR IS AANGESLOTEN BIJ EEN BRANCHEORGANISATIE.’

bruiken bij het op waarde schatten van het taxatierapport. Ze hebben hiermee de vragen die ze als accountant beantwoord zouden moeten willen zien.” Het platform vindt dat de aanbevelingen moeten worden meegenomen in de permanente educatie van zowel accountants als taxateurs. Hordijk: “Ook zouden de aanbevelingen moeten worden vertaald naar het mkb. We krijgen dan een set aanbevelingen waarmee AA-accountants uit de voeten kunnen.” De aanbevelingen betekenen volgens Hordijk tegelijkertijd een steuntje in de rug van de taxateur. “Die kan tegen het management zeggen: dit wordt er van mijn beroepsorganisatie verwacht en dus voldoe ik daaraan.” De aanbevelingen betekenen zo een belangrijke stap in de professionalisering van taxateurs. Dat neemt niet weg dat de kosten van een taxatierapport, vanwege de aanvullende informatie, hoger worden. Hordijk: “Maar dat geld verdien je dubbel en dwars terug doordat de accountant al zijn vragen meteen beantwoord ziet en bij zijn controle niet continu op het rapport hoeft terug te komen.”

INTERNATIONAAL

Holland: “Het zou kunnen dat deze aanbevelingen op Europees niveau opgevolgd worden. Ik zou daar in elk geval voorstander van zijn.” Met de nu gedane aanbevelingen sluit het platform in elk geval aan bij internationale standaarden zoals de International Valuation Standards, de International Financial Reporting Standards en de European Valuation Standards. Hordijk: “Die internationale standaarden moeten hun weg vinden naar de brancheorganisaties NVR, NVM, VastgoedPro en VBO. Daarmee bereiken we de hele markt. Dat is belangrijk. Een grote particuliere belegger die wil financieren kan er namelijk niet langer omheen dat zijn bank op basis van internationale standaarden naar vastgoed kijkt.”

STEUN IN DE RUG

Taxeren blijft, ook met deze aanbevelingen in de hand, een schatting en een puntmeting, zo benadrukken de partijen. “Maar hiermee hebben de accountant, het management en de taxateur wel meer houvast aan de aannames, veronderstellingen en grondslagen voor de waardering en de wijze waarop deze tot stand komen, zegt Schouten.” Het betekent een steuntje in de rug voor de taxateur en de accountant kan, als het goed is, een beter onderbouwd taxatierapport tegemoet zien. Hij plukt zogezegd de vruchten.” Hordijk tot slot: “Maar dan moet hij zich er wel van vergewissen dat de taxateur zelf is aangesloten bij een brancheorganisatie.” □