

Taxatiebranche nieuwe fase in door duurzaamheidseisen

In Nieuws 11:23, 26 februari 2024 Door Wabe van Enk



Taxaties

Magazine



Wabe van Enk
Redacteur

Met het introduceren van de duurzaamheidsparagraaf 2.0 krijgen de taxateurs een grote extra verantwoordelijkheid. Zijn de taxateurs bedrijfsmatig vastgoed klaar voor deze grote stap op het gebied van ESG?

De taxatiebranche in Nederland is deze maand een nieuwe fase ingegaan met **het introduceren van de duurzaamheidsparagraaf 2.0** (DuPa 2.0). Leidt deze grote stap op het gebied van ESG (environment social governance) tot verdere professionalisering van vastgoedtaxaties of is de deur wagenwijd opengezet voor een vermenging van vastgoedtaxaties en investeringsanalyse?

Een goede aanleiding om met taxateurs en kenners van het taxeren de gevolgen voor de taxatiepraktijk van de duurzaamheidsaspecten te bespreken. Aan tafel zaten Tom Berkhout van Nyenrode Business Universiteit, Joost Gijsbers van Stima Valuation & Advisory en voorzitter van de Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en Devin Ummels van CBRE. De aanduidingen zijn verre van compleet, want taxateurs grossieren in titels. Gijsbers is bijvoorbeeld BBA MSc MSRE MRICS RT.

In de voetsporen van Ten Have

Berkhout en Gijsbers mogen zich de 'opinion-leaders' van de taxateurs noemen. Zij treden in de voetsporen van dé taxateur commercieel vastgoed in Nederland, de **in 2011 overleden George ten Have**. Hij voorzag generaties van het handboek *Taxatieleer*. Berkhout en Gijsbers zetten het werk voort en presenteren in 2025 de nieuwe, geheel herziene druk.

Ummels is de vooruitgeschoven post van de grootste vastgoedadviseur in Nederland, CBRE. De taxatieafdeling staat in Nederland onder leiding van Roderick Smorenburg en Willem Rodermond, maar de ESG-specialist is Ummels, die tevens zitting heeft in de Europese ESG-taxatiegroep van CBRE.

Zij zijn niet rechtstreeks betrokken bij het samenstellen van DuPa 2.0, maar in de Sijthoff-zaal van Het Financieele Dagblad bespraken zij met PropertyNL de kwesties die taxateurs al jaren uit hun slaap houden en die er met DuPa 2.0 niet gemakkelijker op worden. Want vindt de belegger zijn investeringen in duurzaamheid altijd wel voldoende terug in de taxatie? Hoe gaat de taxateur daarmee om en kan de opdrachtgever verhaal halen? Wie gaat er over de data en hoeveel tijd en moeite (geld!) moet de taxateur doen om de bronnen van al die databases te ontmaskeren? En waar het gaat om duurzaamheid in de taxatie: wat zijn de toekomstverwachtingen voor een object dat aan klimaatrisico's onderhevig is?

Valkuil

Met deze en andere vragen hield Berkhout zich al lange tijd bezig in een meerjarig onderzoek dat hij samen met enkele gespecialiseerde vastgoedtaxateurs en Koëter Vastgoedadviseurs gedaan heeft in opdracht van NVM BOG. Net nieuw is '**Praktijkhandreiking taxeren duurzaam vastgoed deel II**. Van 'bruin' naar 'lichtgroen', 'donkergroen' en gasloos vastgoed'. In dit boek komen praktijkvoorbeelden aan de orde van investeringen in verduurzaming bij diverse typen vastgoed verspreid over heel Nederland. Verschillende scenario's worden bouwkundig, installatietechnisch, financieel en markttechnisch doorgerekend tot 2037.

Er zat volgens Berkhout een valkuil in de discussie over duurzaamheid. 'Alsof je bij een taxatie het duurzaamheidselement een-op-een uit de marktwaarde kunt halen. Maar je kunt het volgens mij niet separeren; duurzaamheid is slechts een van de waardebepalende factoren. Daarom ben ik naar NVM Business gestapt met de vraag of we dat eens anders moesten aanvliegen.' In zijn studie rekenen Berkhout c.s. de duurzaamheidsinvesteringen door naar de toekomst, wat in de taxatiepraktijk steeds meer gebruikelijk is. Soms levert dat verrassende uitkomsten op. Investeringen in duurzaamheid leiden volgens de scenario's niet per definitie tot hogere rendementen en marktwaarden dan zonder die investeringen. Soms is verduurzaming naar het hoogste niveau niet eens fysiek mogelijk. Duidelijk is, dat het taxeren van een pand op 'marktwaarde na verduurzaming' een lastige klus is – als je het goed wilt doen.

Niemand kan om DuPa heen

Achter de nieuwe duurzaamheidsparagraaf 2.0 die nu voor commercieel vastgoed bij banken in werking treedt, zitten de Nederlandse banken. Zij willen ten opzichte van andere belanghebbenden weten wat zij nu en in de toekomst financieren. Als ze niet snel genoeg acteren, ligt – zoals bij ING – Extinction Rebellion voor de deur. Omdat de banken opdrachtgever zijn voor het leeuwendeel van de taxaties commercieel vastgoed, kunnen taxateurs niet om de duurzaamheidsparagraaf heen. Voor wat betreft duurzaamheid zijn er in DuPa 2.0 zo'n 52 vragen die moeten worden beantwoord, vergezeld van allerlei teksten en verwijzingen. Daar zitten lastige kwesties bij als toekomstverwachtingen ten aanzien van de waarde, klimaatrisico's en de CO2-uitstoot.

Berkhout is huiverig over de resultaten in de praktijk. 'Bepaald voorspelbaar is dat we straks allemaal juichverhalen voorgeschoteld krijgen over wat er allemaal in kaart is gebracht en hoe fantastisch de resultaten zijn.

Onderzoeksresultaten en taxaties staan of vallen echter bij de kwaliteit van de gebruikte data, en het is de vraag of die allemaal uniform zijn gevalideerd.' Berkhout staat voor taxatierapporten gebaseerd op deugdelijk onderzoek naar de marktwaarde op basis van inspectie, valide referenties en glasheldere definities. Hij is daarmee opbouwend kritisch over DuPa 2.0, wat hij 'bepaald nog geen strak geformuleerd document' vindt, maar ook over modelmatig taxeren met aan het eind 'een klapje erop van de taxateur'. 'Er valt nog een wereld te winnen', aldus Berkhout.

Groot verschil

Joost Gijsbers merkt in de praktijk dat er een groot verschil is tussen particuliere beleggers en institutionele beleggers. De eerstgenoemden, onder wie bijvoorbeeld de eigenaar/gebruikers, hechten minder aan duurzaamheid. 'De wettelijke vereisten zijn belangrijk, maar vaak is dat dan voldoende', zegt hij. 'Ze krijgen een energielabel C opgelegd, dus dan zorgen ze daarvoor.' Volgens Gijsbers zijn beleggers gevoelig voor de financiële incentive, dus rentekorting of groene financiering. Ook is het interessant als de opwaardering van label C naar A iets oplevert. De belegger kan kijken wat er concreet nodig is en daarmee aan de slag gaan. DuPa 2.0 kan daarbij zelfs wel helpen. Gijsbers: 'DuPa is een datasheet met 180 invulvelden, dat is wat het is.'

Devin Ummels signaleert een trend waarbij de taxateurs zich beperken tot de typische vastgoeddata en andere datasets inkopen bij derden. Zo kunnen alle gegevens over toekomstige investeringen in duurzaamheid voor rekening komen van andere bureaus. Marktwaarde is het meest bediscussieerde begrip onder taxateurs. Binnen internationale standaarden als EVS en IVS speelt marktwaarde een rol en in de discussie over DuPa 2.0 duikt het begrip ook weer op. 'Voor Nederlandse banken moet de taxatie voldoen aan bepaalde normen in DuPa 2.0', zegt Ummels. 'Het gebouw heeft een hoeveelheid feitelijkheden en die zijn bepalend voor de opdrachtgevende bank. Additioneel zijn de scenario's waarin de taxateur zijn mening moet geven over de impact op de waarde. In DuPa is dit een Bijzonder Uitgangspunt, dat los staat van de Marktwaarde. Het is echter de vraag of dit wel zo is, want als de markt laat zien dat deze duurzaamheid/ESG meeneemt, dan zitten deze effecten al in de Marktwaarde verwerkt.'

Belang van data

Veel hangt af van de juiste data die aan een gebouw worden gehangen, waarmee het eerdere punt van Berkhout over het belang van de validiteit van data weer op tafel ligt. Volgens Berkhout kan in scenario's de marktwaarde van een object na verduurzaming tegenvallen, maar als de eigenaar of de financier de verduurzaming desondanks wenst, wordt die vaak alsnog doorgevoerd.

Een belangrijk begrip in taxaties is de waardepeildatum. Een maand na vaststelling van de waarde van een object kan die alweer anders zijn, bijvoorbeeld door veranderende marktomstandigheden. Als markten volatiel zijn, is de marktwaarde dat ook. Gijsbers: 'De taxateur dient die volatiliteit te volgen en kan daarvan niet afwijken omdat hij of zij een andere mening heeft dan 'de markt'.'

Rol van de NRVT

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij de verdere professionalisering van de taxatiepraktijk zoals die er sinds 2016 is onder het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het register is vriendelijk verwoord, ingesteld als vorm van zelfregulering van de taxateurs, terwijl critici het als redmiddel zagen om overheidsingrijpen te voorkomen. Hoe dan ook, de NRVT bepaalt de norm, want het is ook de enige taxatie-autoriteit die wordt geaccepteerd door alle belanghebbenden, inclusief bankinstellingen.

De NRVT kende een roerige start, met veel bestuurswisselingen. Gaat het met DuPa 2.0 beter? Het betekent immers een uitbreiding van het werk van de taxateur, maar over de extra kosten wordt weinig gerept.

Gijsbers erkent dat de financiële kant nog een punt van zorg is, maar dat is niet aan de NRVT. Ook de technische kant is onderwerp van discussie. 'Je moet qua regelgeving en technische kennis behoorlijk geschoold zijn om goed te kunnen omgaan met alle criteria, als dit überhaupt al mogelijk is', zegt Ummels. 'Hoe goed is de taxateur in het toepassen daarvan en waar het erom gaat wat er moet gebeuren om een beter energielabel te krijgen?'

Bijscholing

Het eist veel van de taxateur, die op technisch gebied vaak wel wat bijscholing kan gebruiken. Misschien moeten veel van de data van buiten komen. Dat wil zeggen: van de opdrachtgever, van een bouwkostencalculator of van databureaus. Nu eisen bankinstellingen van taxateurs verplicht gebruik van bepaalde data-aanbieders.

Ummels kijkt het van de andere kant. Hij signaleert onder cliënten van CBRE een toenemende vraag uit de markt naar duurzaamheid, waarbij voor de taxateur ook een adviserende rol is weggelegd. 'Taxateurs, researchafdelingen en ESG-consultants werken daarin nauw samen. Op basis van de gegevens die we hebben, denken we bijvoorbeeld dat na een bepaalde investering 6–8% meer huur kan worden gevraagd. Omdat dit direct te herleiden is uit de markt, maakt dit dus ook deel uit van het bepalen van de marktwaarde.'

Berkhout vindt dat de grens tussen taxateur en consultant helder moet zijn. 'De taxateur heeft een onafhankelijke rol: hij of zij opereert in het publieke belang en niet in het belang van de opdrachtgever. Zo is die ooit gedefinieerd. Die rol moet helder zijn. Beleggers die vragen wat ze moeten doen om de waarde te verhogen, vragen om een advies. Dat is iets anders dan een taxatie.'

Ummels, die in het team van CBRE met ongeveer veertig taxateurs werkt, erkent dat. 'Onze opdrachtgevers denken in scenario's. We moeten er soms iets van vinden', zegt hij. 'Sommige partijen willen soms ook weten wat ze moeten doen om ervoor te zorgen dat het vastgoed in ieder geval niet minder waard wordt.'

Verantwoording

De vraag is of dat iets is voor de taxateur of de adviseur. Waarde benoemen is het terrein van de RT, daar kunnen vakmensen streng in zijn. In sommige tuchtspraken over taxatiezaken komen waardeverklaringen ter sprake waarbij vraagtekens worden gezet. De taxateur moet zich altijd weer kunnen verantwoorden met zijn data. Gijsbers: 'De taxateur moet altijd weer goed kijken en kunnen verantwoorden waarom een aanname of schatting valide is.' Berkhout voegt daaraan toe: 'Waar komen je data vandaan? Je bent altijd gegevens aan het controleren.' En Ummels vindt dat je je zelfs moet afvragen of het misschien 9.700 m² is als er 10.000 m² staat: 'Klopt het wel? Data zijn waardevol. Je moet ze ook telkens vergelijken met wat je van elders krijgt. Je kunt wel data inkopen, maar het liefst verzamel je ze zelf en je bent altijd bezig zaken te controleren. Als ik vijf comparables vind, ben ik al heel blij.' Berkhout: 'En dan nog comparables die écht vergelijkbaar zijn.'

Het liefst wil je een gebouw zelf kennen, zegt Gijsbers: 'Zelf door de winkelstraat lopen, is anders dan een gebouw op een scherm. De lokale makelaar die ook taxeert, heeft wat dat betreft een mooie positie. Zulke mensen hebben echt veel kennis om een goede taxatie te doen, omdat ze ook zicht hebben op lokale huurders en beleggers. Ik denk dat het goed is ook deze groep te noemen, al moeten zij waken voor belangenverstrengeling.'

Grote vraag naar taxateurs

Alle aanwezigen denken dat er behoefte is aan meer goede taxateurs. CBRE wil er volgens Ummels ook zeker meer aantrekken, maar ze moeten wel de opleiding en de kennis hebben of ervoor openstaan zich het vak eigen te maken.

Volgens Berkhout heeft de taxatiebranche sinds 2016 een enorme slag gemaakt. 'Het is nu zo dat accountants die een bepaalde waarde op de balans zien de weg terug volgen en kijken hoe de taxatie tot stand is gekomen.' Ummels merkt ook dat sommige klanten echt hun waardering uitspreken over een taxatie.

Binnen Europa wordt ESG steeds belangrijker. Niet alleen moeten grote bedrijven een ESG-paragraaf hebben in hun jaarverslagen, maar er is ook een maatschappelijke roep om verduurzaming. Vooral de E is belangrijk, maar S en G gaan ook over reputatie, en dat telt ook mee. Ummels: 'Oliebedrijven die om de zoveel tijd demonstranten voor hun deur hebben, zijn als huurder minder aantrekkelijk dan bedrijven die dat niet hebben. Ook vervuilende bedrijven maken een pand minder goed verkoopbaar.'

Alarmerend rapport

In hoeverre maken of breken taxateurs de markt? Ummels: 'Wij zien in Europa een grote vraag naar het segment van de meest duurzame kantoren. Terwijl de gemiddelde vraag naar kantoren afneemt, stijgt de vraag naar dit segment. Dat is een factor in de markt die voor taxateurs weer belangrijk is.

Verduurzaming en energielabels zijn in Europa belangrijk, in de VS en Azië beperkt het zich op dit moment nog tot klimaatrisico's zoals bosbranden en overstromingen.'

Hoog water is trouwens ook een aspect waar in Nederland aandacht voor is. Modelmatig taxateur Calcasa kwam hierover onlangs met een alarmerend rapport. Ook ABN Amro heeft aandacht gevraagd voor hypotheek van woningen die onder water kunnen komen te staan. Gijsbers: 'Op die rapporten valt het een en ander af te dingen, maar ik kijk onder andere altijd naar hoe hoog een object is gelegen ten opzichte van NAP. Hoe groot is de kans dat er iets overstroomt?' Berkhout stelt dat we hier over tweehonderd jaar volgens oceanografen onder een waterkolom van 12–15 meter zitten. 'Maar speelt het nu al een rol? Nee.'

Tom Berkhout

Nyenrode Business Universiteit

Tom Berkhout is hoogleraar Vastgoed aan Nyenrode Business Universiteit. Hij is columnist van PropertyNL en presenteert als co-hoofdredacteur deze maand voor de 25ste keer de PropertyNL Tax Special. Met Joost Gijsbers is hij auteur van het standaardwerk Taxatieleer vastgoed, dat voor 2025 is gepland.

Joost Gijsbers**Stima Valuation & Advisory en NRVT**

Joost Gijsbers is verbonden aan Stima Valuation & Advisory in Utrecht. Met zijn kleine twintig jaar ervaring houdt hij zich met name bezig met bijzondere vastgoedwaarderingvraagstukken. Hij is voorzitter van de kamer bedrijfsmatig vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is aangesloten bij RICS. Gijsbers werkt mee aan het handboek Taxatieleer vastgoed 2025. Hij is regelmatig (gast)docent bij onder meer de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) en Business Universiteit Nyenrode.

Devin Ummels**CBRE**

Devin Ummels is sinds acht jaar taxateur bij CBRE, waar hij director is van het team kantoren en logistiek. Zijn expertise is ESG, en hij is op dat gebied ook op Europees niveau betrokken bij projecten van CBRE.

Gepubliceerd in [PropertyNL Magazine nr. 2](#), 23 februari 2024