

Breng orde in chaos bij waardering van vastgoed

Arnoud Vlak

De AFM maant accountants tot intensievere controle op de financiële huishouding van woningcorporaties. De zorg van de AFM is terecht en mag verbreed worden naar zorginstellingen en hogeronderwijsinstellingen. Zij merken dat hun vastgoed onderworpen is aan marktwerking. Op basis van marktwaarde omvatten de vastgoedbelangen van alle maatschappelijke sectoren samen meer dan € 300 mrd. Daarvan is bovendien een substantieel deel gefinancierd met bancaire leningen. In elk van deze sectoren is inmiddels sprake van aansprekende gevallen van vastgoedgerelateerde mislukkingen of zelfs malversaties. En daarmee ligt — al dan niet terecht — de suggestie van bewuste desinformatie op de loer.

Accountants zeggen dat ze hun uiterste best doen doorzicht te krijgen in de werkelijke met het vastgoed verbonden geldstromen en waarde. Een belangrijk deel van de problemen ontstaat door de veelheid van waardedefinities die vastgoedeigenaren, hun financiers en hun beoordelaars gebruiken. Zo kan de waarde van een en dezelfde vastgoedportefeuille in openbare rapportages substantieel verschillen. Bovendien verschillen de methoden waarmee die waarde wordt vastgesteld en gerapporteerd ook wezenlijk van elkaar. Alleen al voor het vastgoed van woningcorporaties zijn minstens drie waardebegrippen geaccepteerd.

Het is praktisch ondoenlijk hierbij nog het bos door de bomen te zien. Zelfs het debat over de haalbaarheid van het regeerakkoord op het vlak van de hervorming van de huurwoningmarkt wordt er ongemerkt door gegijzeld. Alle belanghebbende partijen moeten orde in de chaos scheppen door bij de waardering van vastgoed zowel één waardebegrip alsook één waarderingsmethode centraal te stellen: de marktwaarde gedefinieerd door de International Valuation Standards Council.

Taxateurs, accountants, financiers en vastgoedeigenaren kunnen dit onderbouwen met één netto contante waardemethodiek, die ze periodiek evalueren. Deze standaardisatie leidt tot eenduidigheid in eisen aan het werk van taxateurs en accountants, tot onderlinge vergelijkbaarheid en controleerbaarheid van de waarderingsmethodes van vastgoed, tot het opheffen van verwarring en tot rust in het maatschappelijk debat over het functioneren van de vastgoedmarkt.

Mr Arnoud L.M. Vlak is lector Maatschappelijk Vastgoed aan de Hogeschool Rotterdam.

Marktwaarde van vastgoed van alle maatschappelijke sectoren samen meer dan € 300 mrd

