

Keerpunt nabij (2018) en Zeg waar het op staat (2011)



In 2011 bracht de NBA de eerste Publieke Management Letter (PML) over de sector commercieel vastgoed uit met de titel *Zeg waar het op staat*. De sector was toen zwaar getroffen door de crisis, wat aanleiding gaf tot het formuleren van zes signalen en vijftien aanbevelingen. De situatie is in 2018 totaal anders geworden: er is sprake van recordbeleggingen in vastgoed, huren en waardes stijgen, in bepaalde onderdelen van de sector is zelfs sprake van te weinig aanbod en ook de banken en andere financiers doen weer volop mee.

De vastgoedsector wordt normaliter gekenmerkt door een cyclische beweging van hoogte- en dieptepunten, terwijl de opgaande trend zich al enige jaren voordoet. Dit leidt onvermijdelijk tot de vraag wanneer het keerpunt zal worden bereikt.

Voor vastgoedondernemingen is het daarom van belang om een goed doortimmerde langetermijnvisie en strategie te hanteren, waarin ook rekening wordt gehouden met tegenvallers en negatieve scenario's. Dit is de belangrijkste boodschap van de in juni 2018 verschenen tweede publieke managementletter (PML) van de NBA met als titel 'Keerpunt nabij'.

Vijf signalen en aanbevelingen

In de PML staan **vijf signalen** centraal:

1. De sector bevindt zich al ver in de cyclus
2. Innovatie brengt ingrijpende veranderingen
3. Ook vastgoed is een doelwit voor cybercrime
4. Meer uitbesteden maakt fraudegevoeliger
5. Wonen krijgt steeds meer de status van beleggen

De sector doet er goed aan om lering te trekken uit de vorige vastgoedcrisis en te zorgen voor voldoende vermogen wanneer het huidige economische tij zich keert. Ook innovatie en cybersecurity verdienen de aandacht, mede in het kader van de energietransitie en wereldwijd gemaakte afspraken op het gebied van CO₂-reductie. De toenemende trend om zoveel mogelijk vastgoeddiensten aan derden uit te besteden heeft als effect dat hiermee ook het risico op mogelijke fraude stijgt. Tenslotte kan de huidige krapte op de woningmarkt en het toetreden van steeds meer vastgoedbeleggers op die markt tot irreële prijsvorming leiden.

Elk signaal leidt tot een bijbehorende **aanbeveling**:

1. Anticipeer tijdig op het keerpunt in de cyclus
2. Ga aan de slag met innovatie
3. Neem cybersecurity serieus
4. Inventariseer frauderisico's bij uitbesteding
5. Pak de krapte op de woningmarkt aan

Ondanks de grote stappen die sinds de vorige crisis zijn gemaakt blijft er nog veel werk aan de winkel. Dit blijkt niet alleen uit de bovengenoemde signalen en aanbevelingen, maar ook uit de analyse van de huidige stand van zaken ten aanzien van de signalen en aanbevelingen uit 2011. Wil de sector toekomstbestendig zijn, dan zullen ook de nog openstaande aanbevelingen uit 2011 de volle aandacht moeten krijgen

Er valt nog genoeg te doen

De vastgoedsector heeft de laatste jaren een enorme groei door gemaakt. De investeringsvolumes nemen elk jaar toe en ook buitenlandse beleggers storten zich massaal op de Nederlandse vastgoedmarkt. Banken zitten weer volop in vastgoedfinanciering en de huurprijzen zitten in de lift. Het jaar 2017 was een recordjaar voor beleggingen in Nederlands vastgoed, vanaf 2016 is de waardegroei van het vastgoed zelfs hoger dan de economische groei.

Dit betekent echter niet dat hiermee alle problemen in de vastgoedsector zijn opgelost. In een situatie waarin transactievolumes ongekende hoogten bereiken en aanvangsrendementen hard op weg zijn naar een historisch dieptepunt is nog steeds sprake van een ondoorzichtige markt. Financieringsrisico's nemen weer toe en waarderingen blijken omgeven door een grote mate van schattingonzekerheid zonder dat alle partijen zich daarvoor voldoende bewust zijn. Hierin is in vergelijking met 2011 slechts in beperkte mate verandering opgetreden. Er zijn nu al investeringen bekend waarbij het aanvangsrendement lager ligt dan tijdens de vorige crisis. Hoe lang duurt het voordat er neerwaartse correcties op de waardering worden uitgevoerd en hoe lang blijft de rente nog historisch laag? Welke gevolgen kan een ommekeer in het algemene economisch tij met zich meebrengen? Heeft de sector inmiddels voldoende weerstand opgebouwd voor een volgende crisis?

Download

↓ Keerpunt nabij : tweede publieke managementletter commercieel vastgoed (2018)	PDF 3 MB
↓ Zeg waar het op staat : een publieke managementletter over het commercieel vastgoed (2011)	PDF 5,75 MB
↓ Turning point near by. Second Public Management Letter for the commercial property sector (2018)	PDF 2,83 MB
↓ Tell it like it is. Summary of the public management letter for the commercial property sector (2011)	PDF 2,02 MB

Platform Taxateurs en Accountants

In 2011 zijn in de Publieke Management Letter Zeg waar het op staat voor de vastgoedbranche aanbevelingen gedaan aan taxateurs. Daarin werd gepleit voor eenduidige internationale richtlijnen voor de waardering van commercieel vastgoed en het oprichten van een beroepsorganisatie voor taxateurs, met bindende beroepsregels en eigen tuchtrecht. Als vervolg hierop is het Platform voor Taxateurs en Accountants (PTA) opgericht.



Richtlijnen en gedragscodes

Het platform werkt met brancheorganisaties van taxateurs verder aan de uitwerking van de aanbevelingen in richtlijnen en gedragscodes. Het PTA formuleert best practices ten aanzien van de werkzaamheden en rapportage door taxateurs.

Aanbevelingen

Het PTA presenteerde aanbevelingen om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Eerder was door het platform een concept-document met aanbevelingen voor commentaar voorgelegd aan brancheorganisaties, toezichthouders en andere belanghebbenden. Op basis van de ontvangen reacties is inmiddels een finaal rapport met 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten vastgesteld. Dit rapport, Goed gewaardeerd vastgoed – 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten, is op 6 juni 2013 gepresenteerd.

Download

	Goed gewaardeerd vastgoed : 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten	PDF 1002,46 kB
	Well valued real estate : 28 recommendations for valuation and valuation reports	PDF 2,79 MB