

‘Juiste taxatie vormt fundament van geslaagd project’

05-10-2017 11:06

Nu grootbanken door nieuwe wet- en regelgeving steeds vaker niet thuis geven bij de financiering van vastgoedprojecten, grijpen andere partijen hun kans. Niet alleen ‘schaduwbanken’ van pensioenfondsen en investeringsmaatschappijen rukken op. Maar ook specialisten als het Amsterdamse DCMF, dat zich met name richt op projecten die nog in de steigers staan.

DCMF, een afkorting die staat voor Dutch Commercial Mortgage Finance, is een hypotheekverstrekker die gespecialiseerd is in kortlopende ontwikkelingsfinancieringen. Globaal zo tussen de 2 en 18 maanden. Hoewel DCMF projecten vaak beoordeelt op de eigen inschatting van de haalbaarheid, doet ze ook een beroep op de deskundigheid van externe partijen.

Uitsluitend externe taxateurs

DCMF heeft vanaf de start heel nadrukkelijk gekozen voor externe taxateurs. Manager Sales Arnold van Hengstum: “Met DCMF zijn wij in 2012 vanaf nul gestart. Het product, het proces, alles is opnieuw bedacht. Sommige onderdelen zijn dus afwijkend van de markt, andere onderdelen sluiten juist aan bij wat andere geldverstrekkers doen, simpelweg omdat het de juiste weg blijkt te zijn. Voor het onderdeel ‘taxatie’ hebben wij expliciet gekozen voor externe taxateurs. Ten eerste omdat we de continuïteit wilden waarborgen. Eén interne taxateur kan niet op 1 dag een object in Groningen, Amsterdam en Arnhem taxeren.

Verder blijft, ondanks dat er inmiddels zeer veel data beschikbaar is, taxeren nog altijd een interpretatie van die vele data. Lokale kennis blijft daarin essentieel. Derhalve kiezen wij altijd een taxateur die lokaal goed ingevoerd is”.

DCMF kiest altijd in overleg met haar tussenpersoon en de klant een taxateur uit. Hierbij wordt uiteraard in eerste instantie gekeken of de taxateur zich hiervoor kwalificeert. Verder wordt gekeken of het taxatierapport vlot beschikbaar kan zijn, om de snelheid in het acceptatieproces te houden. Vervolgens verstrekt DCMF de taxatieopdracht aan de gekozen taxateur.

Samenwerking met Jacobus Recourt Taxaties

Zo werkt DCMF onder andere samen met Jacobus Recourt Taxaties uit Den Haag. Over het waarom daarvan vertelt Harold van Echteld van Recourt graag meer: “Wij hebben de specifieke deskundigheid en ervaring in huis om dit soort complexe projecten goed in te schatten. ‘Er staat vaak lucht’ bij dergelijke projecten, om het zo maar eens even te zeggen. Wij zijn ervoor om te kijken wat de beleggingswaarde van het project zou kunnen zijn dat nog in de steigers staat. Dat is een tak van sport waar je gewoon thuis in moet zijn. Daarnaast dienen wij tevens de huidige waarde van een object te waarderen. Wordt de gerenoveerde woning in de vrije markt verkocht, dan wil DCMF uiteraard een goed inzicht hebben in de marktwaarde en binnen welke termijn deze woning vermoedelijk verkocht kan worden. DCMF heeft zelf een hoop kennis en kunde in huis, maar wil in sommige gevallen toch graag een toetsing laten plaatsvinden door derden. En heeft die onafhankelijke waardebeoordeling vaak ook nodig voor de gespecialiseerde vastgoedintermediairs waar ze op financieel gebied mee samenwerkt.”

RICS kwalificatie noodzaak

En over onafhankelijke waardebeoordeling gesproken, een term die de afgelopen jaren nogal aan kritiek onderhevig is, merkt Harold van Echteld op dat de taxateurs van Recourt volledig gekwalificeerd en geregistreerd zijn bij onder andere RICS, de Royal Institution of Chartered Surveyors. Een internationale graadmeter die veel zegt over het opleidings- competentieniveau van de taxateur en die daardoor een stevig fundament vormt van deskundigheid en onafhankelijkheid. Aspecten waar de laatste tijd nogal eens om wordt

geroepen. En niet ten onrechte, want taxateurs beoordelen jaarlijks voor honderden miljarden euro's aan commercieel vastgoed en de kwaliteit van deze taxaties is voor financiers en beleggers van groot belang.

Van Echteld: "Taxateurs mogen net als bankiers en notarissen de afgelopen jaren nogal onder vuur liggen, als RICS gecertificeerde taxateur staan wij voor een bepaalde ethiek en een bepaalde manier van denken en werken. Je kunt, als je ons inschakelt, een flinke mate van deskundigheid verwachten. Om het toe te spitsen op de werkzaamheden die we verrichten voor DCMF: wij kunnen bouwkosten goed inschatten en weten wanneer deze te laag of te hoog worden opgevoerd. Met andere woorden: een juiste taxatie vormt het fundament van een geslaagd project."

Meer weten?

Bent u geïnteresseerd in de visie en aanpak van [DCMF](#) bij de financiering van renovatie- en transformatieprojecten? Neem dan contact op met [DCMF](#) op (020) 719 719 7 of stuur een e-mail naar info@dcmf.nl.

Redactie