

VJ Commentaar: Kwaliteit taxaties lijdt door toedoen banken

15-08-2018 14:18

Banken zijn de grootste opdrachtgevers voor taxateurs. Maar de prijsafspraken die banken maken met taxateursbureaus zijn niet transparant en leiden tot dalende kwaliteit van taxaties.

De beleggingsmarkt groeit en bloeit. Vastgoedbeleggers worden weer met open armen bij de banken ontvangen. Door extreem goedkope funding kunnen banken aantrekkelijke offertes bieden aan hun klanten. Inmiddels is de race naar de 'bottom' wat rentetarieven betreft tot stilstand gekomen: beleggers die verhuurd vastgoed willen financieren krijgen nu bij vrijwel alle banken tegen vergelijkbare voorwaarden praktisch dezelfde rentes aangeboden.

Onder druk

Maar de inkoopafdelingen van de banken staan door de onderlinge competitie nog steeds onder grote druk om nieuwe omzet te genereren. Zo bieden sommige banken zeer aantrekkelijke taxatietarieven wanneer ze bij de betreffende bank een financiering afsluiten.

Met lage taxatietarieven hebben banken een mooie troef in handen waar ze zich positief van hun concullega's kunnen onderscheiden. Als de rentes en andere leningvoorwaarden vrijwel gelijk zijn, dan is bank A met lagere taxatietarieven immers aantrekkelijker voor de klant dan bank B die dat niet kan aanbieden.

Bulkdeals

Om die lagere taxatietarieven te kunnen aanbieden sluiten de banken grote bulkdeals met de bekende grote taxatiebureaus. Voor X-aantal taxaties wordt prijs Y afgesproken. De taxateurs gaan daar noodgedwongen in mee, omdat ze zich ondanks hierdoor verzekerd weten van toekomstige omzet.

Maar de prijs is eigenlijk te laag om de vereiste kwaliteit te garanderen, hoor ik van taxateurs uit 'het veld'. Taxaties moeten immers aan steeds meer vereisten voldoen, zoals de verplichte toelating van taxateurs tot taxatieregisters waaronder de NRVT die op hun beurt tal van eisen stellen. Tevens bestaat de indruk dat de modellen waarop de taxatierapporten zijn gebaseerd met het jaar uitgebreider worden.

Ongelukken dreigen

Kort gezegd: de taxateurs zijn steeds meer tijd en dus kosten kwijt om kwalitatieve taxaties af te geven, terwijl omgerekend de honorering per taxatie zienderogen afneemt. Dat wringt en leidt vroeg of laat tot ongelukken.

Ga maar na: de taxateurs zullen er alles aan doen om kostenefficiënt te opereren om enerzijds een redelijke boterham te verdienen en anderzijds goed onderbouwde taxaties te verstrekken.

Zogenaemde 'big valuation companies' kunnen een deel van de lagere prijzen opvangen dankzij geavanceerde big data technieken voor gestandaardiseerde taxatie-opdrachten. Maar er zal altijd een deel overblijven waarvoor een fysieke taxateur onontbeerlijk is.

Gespannen arbeidsmarkt

En juist de arbeidsmarkt voor taxateurs is inmiddels behoorlijk gespannen. De stevig aantrekkende markt vraagt om meer taxateurs want er is immers meer werk te doen. Wij horen van grote taxatiebureaus dat over en weer goede mensen worden weggekocht om elders voor een hoger salaris aan de slag te gaan.

Per saldo stijgen de salarissen en nemen de personeelskosten voor de taxatiebureaus toe. Taxateurs die aan het hoofd staan van taxatieafdelingen zijn inmiddels meer bezig om hun personeel te behouden dan met het

eigenlijke taxatiewerk.

Personeelsmanagement wordt bij hen steeds belangrijker en duurder. Dit staat nog los van alle andere kosten waaronder opleidingskosten en huisvesting: posten die ook de neiging hebben tot stijgen.

Grens in zicht

Wat staat daar tegenover? De opbrengsten per taxatie-opdracht nemen relatief af vanwege de bulkdeals met de banken. De grens komt in zicht waarop een taxateur zegt: "Voor die prijs kan ik geen kwaliteit leveren. Ik doe er niet meer aan mee."

Wat gebeurt er dan? Vallen er dan taxateurs af en doen de banken dan noodgedwongen zaken met de minder goede taxateurs die wel bereid zijn om voor de lagere prijs taxaties te verzorgen? Of vrezende taxateurs om van het 'lijstje' van de banken te verdwijnen en doen ze toch maar mee aan de neerwaartse prijzencircus naar de bottom uit vrees omzet mis te lopen?

Ik maak me daarover flink zorgen. Vroeg of laat zal deze 'gap' leiden tot slechtere taxaties waarop verkeerde beleggingsbeslissingen worden genomen. Met alle nadelige gevolgen van dien.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

Wilt u reageren? Graag zelfs! Dat kunt u hieronder in het reactieveld doen.

Rogier Hentenaar