VASTGOED JOURNAAL

Duurzaam taxatiemodel vraagt meer onderzoek

15-04-2020 11:01

Heeft de mate van duurzaamheid van vastgoed invloed op de waarde? Het lijkt logisch deze vraag positief te beantwoorden. Maar zoals vaker in het leven kan de realiteit zich wel eens anders zijn dan verondersteld. Wie nu van taxateurs vraagt een relatie tussen duurzaamheid en waarde te leggen vraagt het onmogelijke. Of een dergelijke relatie bestaat is nog niet eerder onderzocht. Geen taxateur zal daarom voor dergelijke inschattingen zijn hand in het vuur durven steken. Toch is dit wel wat de Dutch Green Building Counsel van hen vraagt. Een column van Rene Klotz van TMI.

Deze organisatie van ruim 300 projectontwikkelaars, bouwers, architecten en andere doorgaans commerciële instellingen heeft recent een "nieuw taxatiemodel voor kantoren met daarin speciale aandacht voor duurzaamheid" ontwikkeld. Dit is het "Duurzaamheidsmodel voor vastgoedtaxaties", compleet met logo en al. Maar aan dit model wordt ook gerefereerd als "meetmethode" en eveneens als "duurzaamheidsparagraaf". De status van een en ander wordt op zijn zachtst gezegd hierdoor niet erg duidelijk.

Vijf categorieën

Hoe je het ook noemt, resultaat van dit model is dat een taxateur een gebouw scoort in één van de in totaal vijf categorieën van duurzaamheid. Die categorieën zijn: "niet", "overwegend niet", "in beperkte mate", "overwegend" en wel "duurzaam". Voor taxateurs commercieel vastgoed lijkt er geen ontkomen gebouwen op deze manier te scoren, nu het NRVT dit "duurzaamheidsmodel" heeft opgenomen in de "Praktijkhandreiking voor taxateurs bedrijfsmatig- en grootzakelijk vastgoed."

Bij nadere beschouwing blijkt het "taxatiemodel" echter niet meer te zijn dan een simplistisch Excelmodel, waarbij niets objectief wordt gemeten, maar waarbij de taxateur kennelijk af moet gaan op zijn gevoel. Zo wordt Nederland wel weer een 'expert-opinie' rijker, maar per saldo niets wijzer.

TMI neemt afstand van model

Dit is voor het TMI voldoende reden om afstand te nemen van het model van de DGBC. Maar er is meer aan de hand. Het rapporteren van een duurzaamheidsscore op basis van een expert-opinie lokt vermoedelijk een bias uit in de verzamelde data. Die worden daardoor op slag waardeloos.

Ernstiger is, dat gevreesd moet worden dat op zich niet relevante scores een eigen leven gaan leiden. Op die scores kunnen foute beslissingen worden gebaseerd, waardoor grote problemen kunnen ontstaan. Zowel voor taxateurs als voor hun opdrachtgevers. Er is dus alle reden om niet over één nacht ijs te gaan.

Verbanden dan pas standaarden

Wat dan wel? We moeten eerst verbanden leggen en dan pas standaarden invoeren. Daarom gaat het TMI samen met het BBI onderzoeken of er relaties kunnen worden gelegd tussen relevant geachte parameters van het DGBC-model en de waarde van het vastgoed. En we voegen er iets aan toe: namelijk de gezondheidsaspecten van gebouwen. Want na de 'traditionele' duurzaamheid, wordt er steeds meer belang gehecht aan de invloed die een gebouw heeft op de gezondheid van de gebruikers en ook van de omgeving. Het ligt in de rede, dat beide van invloed zijn op de waarde.

Taxatie Management Systeem

Om die redenen worden deze parameters meegenomen in de duurzaamheidsparagraaf van de aanstaande nieuwe release van het Taxatie Management Systeem TMS. Al naar gelang het resultaat kunnen deze de komende jaren worden gewisseld of uitgebreid. In het TMS worden duizenden taxaties per maand gemaakt. Al in oktober zullen data uit vele duizenden taxaties beschikbaar zijn, waarna kan worden onderzocht of, en in

hoeverre, ingevoerde parameters een relatie hebben met de aangenomen markthuur/betaalde contracthuur en yields. De bevindingen zullen op het TMI event in Q4 worden gepresenteerd.

Wie ontwikkelt de taxatiestandaarden?
Mochten die relaties worden aangetoond, dan rest nog de vraag: wie ontwikkelt taxatiestandaarden en legt deze op? Zijn dat taxateurs, of derden, zoals een organisatie van honderden partijen met een commercieel belang, bijvoorbeeld de DGBC? Kan dat een organisatie zijn die zelf ook andere standaarden beheert en volgens die standaarden certificeert, als de DGBC doet met BREEAM?

IVS en EVS
Natuurlijk niet. Het TMI zal daarom de resultaten van het onderzoek voorleggen aan de instanties die al sinds jaar en dag de International Valuation Standards (IVS) en de European Valuation Standards (EVS) beheren. Pas als deze zich hebben uitgesproken over een duurzaamheids-standaard kan taxateurs worden opgelegd deze te gebruiken. Dan pas, is het moment daar voor het NRVT om deze in haar Praktijkhandreiking op te nemen. Nu richt dat meer schade aan, dan dat het goed doet.

Een bijdrage van Rene Klotz, voorzitter van het Taxatie Management Instituut (TMI)