VASTGOED JOURNAAL

#REF: ‘Economische waarde van belang om liquiditeit te behouden’

30-06-2020 13:50

De markt zit op dit moment in zwaar weer en hierdoor wordt een oude discussie nieuw leven ingeblazen: wat moeten we met marktwaarde bij het waarderen van vastgoed? Peter Göbel (ING Real Estate & Finance) en Tom Berkhout (Nyenrode) pleiten voor langetermijn economische waarde.

Terwijl veel vastgoedbeleggers voor de langetermijn objecten kopen, wordt er op dit moment niet gekeken naar de langetermijn economische waarde. Deze beleggers worden afgestraft door de huidige marktwaarde, terwijl ze niet van plan zijn op dit moment te verkopen. Daar moet verandering in komen vinden Göbel en Berkhout. Göbel zegt tijdens #REF: “Het is geen nieuwe discussie, dit speelt al veel langer. Maar de huidige bijzondere situatie waar we ons nu in bevinden, maakt het opportuun om naast marktwaarde ook te praten over langetermijn economische waarde bij het waarderen.”

Liquiditeit
Volgens Göbel gaat het bij het verlenen van financiering om drie belangrijke criteria: waarde, kwaliteit van het vastgoed en de (lange termijn) kasstroom en het management. De laatste twee factoren komen niet goed naar voren in een taxatie vindt Göbel. “Het gaat niet fout bij solvabiliteit maar juist bij liquiditeit. Die ontstaat daar waar banken op basis van taxatiewaarde in een dalende markt terughoudender worden. Wanneer financiers meer door de cyclus heen kunnen kijken kan je liquiditeit in de markt houden.”

Berkhout voegt toe: “Dit is het moment om voor taxateurs om op een andere manier naar vastgoed te kijken meer invulling te geven aan economische waarde. We willen marktwaarde niet om zeep helpen, de twee begrippen moeten naast elkaar gaan bestaan.”

Opleidingen
Om dit te kunnen doen gaan Nyenrode en ING Real Estate & Finance samenwerken en opleiden. Ook NVM Business gaat hier een vervolg aan geven, door voorbeeldwaarderingen te maken van economische waarden door gerenommeerde taxateurs. “De discussie willen we verder stimuleren met praktijkvoorbeelden. En de sector moet meebewegen, want anders gaan business valuators die deze manier van werken al gebruiken bij het waarderen van bedrijven in dit gat springen.”

Als laatste zegt Göbel: “Door te kijken naar langetermijn economische waarde kunnen we aspecten als duurzaamheid en groene panden ook beter een plek geven. Dus dit wijst dezelfde kant uit.”

Kimberly Camu