

Pleidooi voor nieuwe manier van vastgoedwaardering

25-07-2011 13:33

De bestaande formules om vastgoed te waarderen zoals de BAR en NAR methode zijn niet meer geschikt. Blijvende toepassing daarvan zal het leegstandsprobleem alleen maar vergeren. Het Delftse onderzoeksbureau Momentum Technologies heeft samen met ingenieursbureau Arcadis de handen ineengeslagen voor een nieuwe manier van het vaststellen van de waarde van commercieel vastgoed waarbij ook de levensduur wordt meegenomen.

Dree op 't Veld van Momentum Technologies uit Delft: "Het nieuwe AWM (Arcadis Waarde Moment) model maakt een betrouwbaarder en realistischer waardering van vastgoed mogelijk. Het integreert de klassieke Netto Contante Waarde methode met de de Marktgecorrigeerde Vervangingswaarde voor elk pand. De economische levensduur van een pand wordt bepaald afhankelijk van de voor elk pand nauwkeurig, geschatte renovatiekosten. De waarde van de huuropbrengsten blijft bijgevolg beperkt tot de economische levensduur van het pand en de vastgoedwaarde komt daardoor lager uit dan bij de traditionele methode van huurwaardekapitalisatie, waarbij in de praktijk doorgaans een oneindige economische levensduur verondersteld wordt.

Afhankelijk van het pand en de levensduur valt de waarde van een pand 8 tot 24% lager uit. Arcadis en Momentum Technologies zien het hanteren van een oneindige, economische levensduur als een belangrijke oorzaak voor de structurele leegstand van kantoren. De praktijk van een onbegrensde levensduur leidt tot een overschatting van de huursom en de vastgoedwaarde, waardoor nieuwbouw op papier loont en besloten wordt tot nieuwbouw, waar de inkomsten dat niet rechtvaardigen. Willen we in Nederland het leegstandsdrama onder controle krijgen is het noodzakelijk om realistischer om te gaan met de economische levensduur bij de waardebepaling van nieuwe en bestaand vastgoed. Met het AWM kan dat."

[Meer over AWM, klik HIER.](#)