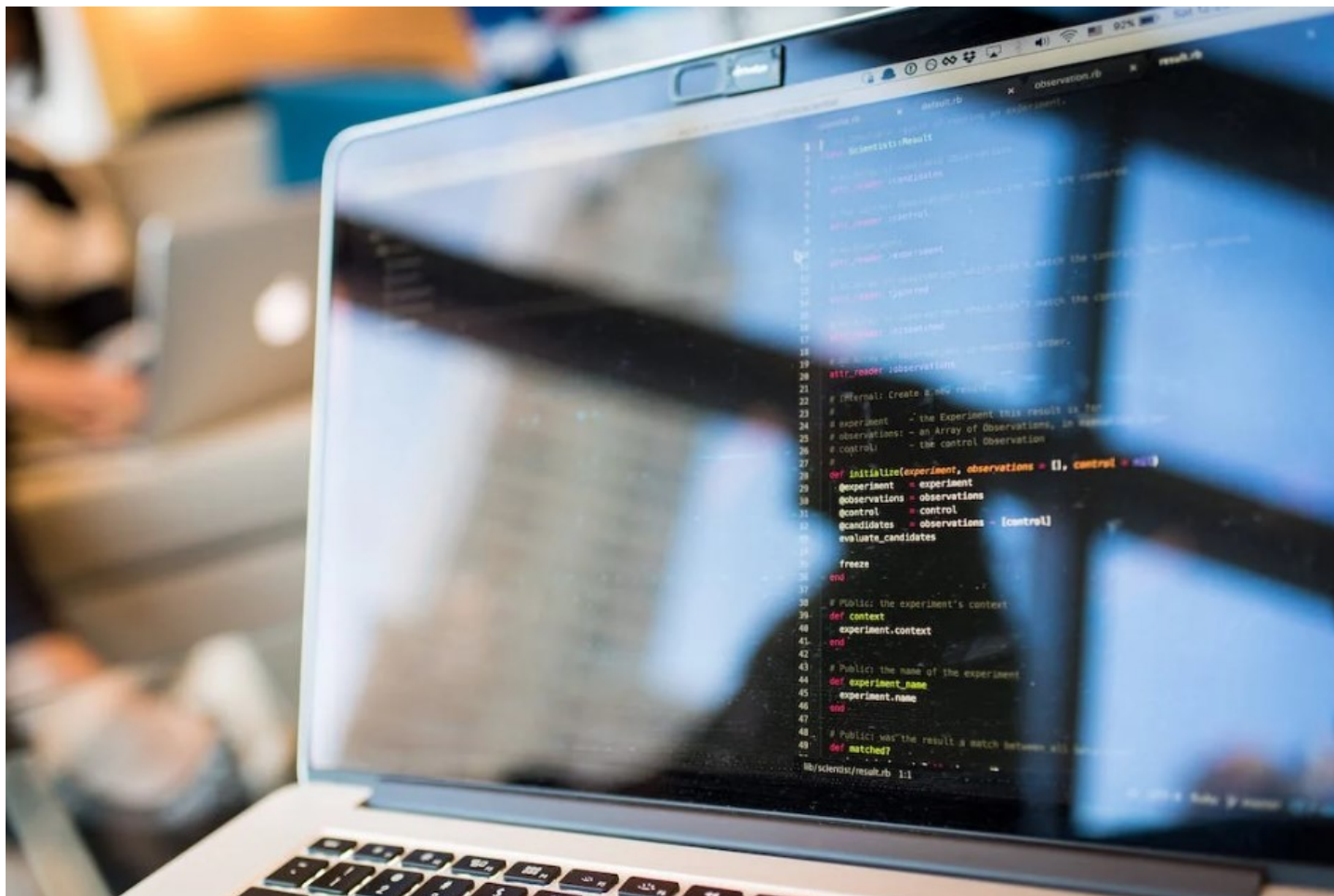


Harde data als stevig fundament voor vastgoedwaardering

07-09-2022 11:31



Het zijn onrustige tijden op vastgoedgebied. De hypotheekrente stijgt razendsnel, net als de energieprijzen en de prijzen van bouwmaterialen. Waardoor de bouwproductie stakt, terwijl de vraag naar woningen onverminderd hoog blijft. Partijen die in de afgelopen jaren een vastgoedportefeuille hebben opgebouwd willen juist nu, met de stijgende rente, oversluiten. Verder is er op plekken waar zelfbewoningsplicht is ingevoerd, zoals Rotterdam, de nodige handel in verhuurde objecten. Want die wil iedereen graag hebben. Met als gevolg dat woningen in verhuurde staat meer waard kunnen worden dan leegstaande.

In de huidige situatie waarbij steeds meer maatregelen worden genomen zoals zelfbewoningsplicht, wordt het hoe dan ook steeds lastiger hoe je om moet gaan met wonen als beleggingsproduct. De overheden willen de huurder beschermen en gaan ervan uit dat de particuliere belegger de huurder uitbuit. Maar de beleggingswoningen worden juist duurder door alle maatregelen, zoals zelfbewoningsplicht en de verhoging van de overdrachtsbelasting, dus lijken de maatregelen een averechts effect te hebben.

Taxeren versus waarderen

En over waardering gesproken: er is in de afgelopen jaren nogal een discussie geweest over het doen en laten van de taxateur, mede gestimuleerd door de coronacrisis die de zaken even flink op scherp zette. Tom Berkhout, professor of Real Estate aan Nyenrode business Universiteit, droeg aan die discussie flink bij door zijn publicaties over 'taxeren' versus 'waarderen'. Waarbij 'taxeren' draait om het inschatten van de prijs die op de vastgoedmarkt door een derde partij betaald gaat worden, terwijl 'waarderen' draait om de vraag welke

waarde het object voor de bezitter zelf heeft. Berkhout stelt dat er naar een taxatiemodel moet worden gegaan, gebaseerd op het verschil tussen de (toekomstige) economische waarde en de (huidige) marktwaarde van een object. Aangezien dit model een beter zicht biedt op de waarde- en rendementsontwikkeling van vastgoed op de lange termijn in plaats van op de waan van de dag. En dat terwijl, als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en striktere wet- en regelgeving, de noodzaak voor onafhankelijke waarderingen van vastgoed toeneemt. Waarbij transparantie, volledigheid en objectiviteit voorop staan.

Harde data

Maar, de uiteindelijke vraag blijft, waar baseer je je waardering op? Voor Daniël Raadschelders, medeoprichter van Rebid, is het eigenlijk vrij eenvoudig, namelijk harde data. En die data zijn vaak een stuk accurater dan een wollige omschrijving als 'de geschatte huuropbrengsten in het eerste jaar als percentage van de brutomarktwaarde van het onroerend goed'. Daniël Raadschelders: "Vastgoed wordt mede gewaardeerd en dus gefinancierd op basis van huurinkomsten. Wij beschikken over enorm veel data op het gebied van het actuele huurpeil, waardoor we vastgoedeigenaren kunnen voorzien van informatie over de te verwachten huurprijs. Omdat bij ons door belangstellende huurders een voorstel gedaan kan worden voor de maandhuur, en wij deze data ook al voor veel steden, wijken en straten beschikbaar hebben, kunnen wij eigenaren direct de daadwerkelijke potentiële huuropbrengsten presenteren. Hierdoor kunnen zij, bij een hogere dan vooraf ingeschatte huur, een hogere of gunstigere hypotheek krijgen."

Meerwaarde

Rebid biedt door haar werkwijze een aanzienlijke toegevoegde waarde bij taxaties op basis waarvan banken en andere geldverstrekkers acteren. Daarnaast waarderen banken en andere geldverstrekkers vastgoed op basis van de huidige huurovereenkomst. De huur die hierin is overeengekomen komt echter vaak niet overeen met de potentiële huurinkomsten. Een hogere huurwaarde heeft ook direct invloed op de pandwaarde. Wanneer die hoger is, is er mogelijkheid om te komen tot een hogere financiering. Of tot een beter financieringsvoorstel voor de huidige waarde, als er geen hogere financiering nodig is. De bank loopt namelijk minder risico. Dat geldt ook bij herfinanciering van woningportefeuilles, waarbij Rebid inzicht biedt in de te verwachten huurstromen. Daniël Raadschelders: "Daarnaast kunnen we ook variabelen op het gebied van regelgeving, bijvoorbeeld plaatselijke verordeningen omtrent woningdelen, toepassen op onze data. En op basis daarvan een inschatting maken met betrekking tot de gevolgen voor de verhuur."

Meer weten?

Wilt u meer weten over hoe Rebid.nl met harde data kan bijdragen aan een objectievere waardering van uw (residentiële) vastgoed? Neem dan contact op met Daniël Raadschelders, die te bereiken is op 085 – 303 15 49.

Pieter de Vries