

TAXATEURS STEEDS MEER GESPREKSLEIDERS

Tussen excelterrorisme en ideologische borrelpraat

Op internet circuleert een filmpje waarin een jong gastje korte metten maakt met de traditionele wereld van taxateurs. Hij belooft hele vastgoedportefeuilles binnen tienden van seconden te taxeren met behulp van Big Data. Wow. Maar wat rekent hij precies? En kunnen we dit muisklik-taxeren ook loslaten op maatschappelijk vastgoed? Marieke Prins, trekker van het Bouwstenen-netwerk 'Vaklui in Vastgoed', stelt de vraag aan Joël Scherrenberg, gerenommeerd taxateur.

Tekst: Marieke Prins, Bouwstenen voor Sociaal

Joël heeft zoveel taxatie-titels achter zijn naam staan dat ze niet op een visitekaartje passen. Zijn deze titels straks waardeloos? Is de tijd voorbij dat taxateurs met een meetlint en flinke dosis intelligentie door een pand lopen, op kozijnen kloppen en murmelen: locatie, locatie, locatie...?

Joël: "Dit verouderde cliché over het werk van taxateurs moet nu maar eens de wereld uit. Taxateurs zijn geen tovenaars en zeker geen exacte wetenschappers, maar steeds meer gespreksleiders. Taxeren is het begrijpen en kunnen beprijzen van de toekomstige waarden van een pand en daarmee gaat het uiteindelijk, zeker bij maatschappelijk vastgoed, om het gebruik en het erkende belang daarvan door huidige en toekomstige gebruikers, subsidiegevers en borgers."

Gesprek over appels en peren

Wat betekent deze 'gespreksleiding' voor het taxeren van bijvoorbeeld een museum? We weten allemaal dat een museum niet vaak wordt verkocht, dus het Kadaster helpt ons niet aan betrouwbare transactiegegevens. De huurinkomsten zijn sterk gecamoufleerd door subsidie, de ticketprijs idem en in onze zoektocht klampen we ons dan meestal maar vast aan de WOZ-waarde. Maar die is toch ook ergens op geënt? Waar praat jij over in zo'n gesprek?

"Appels, peren, alles komt voorbij," verzucht Joël. "Zullen we de verschillende doelen van

waardebepaling even naast elkaar zetten? Het maakt nogal wat uit of je taxeert ten behoeve van herbouw, verkoop, een huurbepaling, financiering of borging, belastingheffing of het voorkomen van staatssteun en verkoop. Daarom is het belangrijk dat je definieert wat je precies taxeert. Een vervangende herbouwwaarde is iets heel anders dan een marktwaarde. Je bent er bovendien nooit met het hanteren van slechts één invalshoek en je komt ook nooit tot één waarheid. Maar elke marktwaarde-bepaling begint

'Er zitten twee beperkingen aan deze benadering'

en eindigt met twee zaken: een kasstroom en een vereist of acceptabel rendement op het ingezet vermogen. En bij een museum begin je dus bij de kaartverkoop en de prognose daarvan.

Minder rendement

Hoe kijk jij aan tegen niet-gesubsidieerde musea, zoals De Pont in Tilburg of het gratis Getty-museum in Los Angeles? Deze hebben echt geen kostendekkende exploitatie en soms zelfs geen inkomsten uit kaartverkoop. Blijkbaar krijgt de investeerder er iets voor terug dat wel aan zijn continuïteit toevoegt, maar niet in geld is uit te drukken?

“Dat zie je goed. Die mecenas, die overigens vaak kapitaal heeft gemaakt in het bedrijfsleven, wil investeren in een betere maatschappij, ziet in dat cultuurontwikkeling de samenleving verder helpt en is dus bereid om korte-termijn rendement mis te lopen in ruil voor het scheppen van maatschappelijke waarde. De waarde van zo’n museum, als je je baseert op kasstromen, is dus met name af te leiden uit de ontwikkeling van de baten en de lasten op de lange termijn.”

Ok, laten we de uitdaging aangaan om te bekijken hoe taxeren zich verhoudt tot de discussie over maatschappelijke waarde. Het lijken soms twee werelden te zijn die elkaar niet ontmoeten en geen dialoog met elkaar hebben; het excelterrorisme tegenover de ideologische borrelpraat. Taxeren leidt tot een prijs en maatschappelijke waarde probeert het complementaire daarvan uit te drukken; datgene waarin het begrip ‘prijs’ klaarblijkelijk tekort schiet om te verklaren dat de gemeenschap er in wil investeren. Is het niet jammer dat we krampachtig proberen om maatschappelijke waarde in een soort rendementsverlies of onrendabele top uit te drukken? Zou het niet veel mooier zijn als we het omdraaien en juist het kille begrip ‘prijs’ vertalen naar maatschappelijke waarde?

Geen maat voor welzijn

Joël: “Tja, je hebt vast gelijk, maar laten we niet polariseren. Zoals jij het stelt, lijkt het inderdaad alsof economische waarde en maatschappelijke waarde tegenover elkaar staan. Ik ben het met je eens dat waarde, als deze alleen in geld is uitgedrukt, feitelijk een armoedige vertaling is van maatschappelijke waarde. Maar economische waarde maakt deel uit van maatschappelijke waarde, op een manier die eenduidig is, in een taal die iedereen begrijpt, namelijk in euro’s. Wat niet meer vertaalbaar is in economische waarde, hopelijk de maatschappelijke waarde of waarden, laten we dat ‘welzijn’ noemen. Helaas is er nog geen communiceerbare maatstaf gevonden voor het welzijn van de samenleving. Tot die tijd probeer ik en met mij ook andere professionals, het waardebegrip van maatschappelijk vastgoed juist heel compleet te maken en ook maatschappelijk rendement in waarde en in geld uit te drukken. Maatschappelijk rendement is op lange termijn gezien gewoon economisch rendement.

Je verlegt je systeemgrens bij het benaderen van maatschappelijk rendement, zowel qua plaats, qua doelgroep en qua tijd. Je legt verbinding met het begrip continuïteit dat je al eerder noemde. Dat commerciële museum en ook dat niet-gesubsidieerde filmhuis wordt niet op filantropische grondslag gerund, maar door mensen of bedrijven met een bedrijfseconomische grondslag. En daarmee zijn we weer terug bij die gespreksleiding. Als ik word gevraagd om een museum te taxeren, verdiep ik me in de plannen van het museum en krijg ik door het bestuur te bevragen een goed beeld van het realiteitsgehalte van die, vaak grote, ambities. Het komt dan ook voor dat mede door mijn reflectie, de strategische koers van een maatschappelijke instelling wordt herzien.”

De taxateur als strateeg

Dat is mooi, de taxateur als strateeg. Terug naar de Big Data. Gaan die de taxateur vervangen? “Je kunt met die databestanden een patroon in transactiegegevens herkennen. Op basis van dat patroon kun je een oprecht goede gooi doen naar een rendementsprognose. Dat werkt voor portefeuilles, als er tenminste voldoende diversificatie binnen een portefeuille bestaat. Dan kun je ervan uitgaan dat de risico’s die zich voordoen, zich wel uitmiddelen. Er zitten echter twee belangrijke beperkingen aan deze benadering. De eerste is dat transactiegegevens in het verleden kijken en niet in de toekomst. De tweede beperking is dat het niet werkt als je één pand wil taxeren. De rendementsprognose leid je af uit het huurcontract, de bestemming en - maar dat weet iedereen inmiddels wel - de locatie. Maar het gedrag, de strategie en de plannen van de huurder bepalen de belangrijkste risico’s. Die risico’s zorgen voor een premieopslag op je vereiste rendement. Big Data zullen daar overigens bij helpen en uiteindelijk vooral zorgen voor meer transparantie en een beter onderbouwd oordeel. Dat neemt niet weg dat je je als taxateur, zeker bij maatschappelijk vastgoed, zult moeten blijven verdiepen in organisatievragen en door loze ambities en groot-spraak heen moeten kunnen prikken.”

Dit artikel is (deels) afkomstig uit de recent verschenen Bouwstenen-publicatie ‘Maatschappelijk vastgoed van waarde, op zoek naar een breder waardebegrip’. Meer informatie: www.bouwstenen.nl.