

# Nieuwe mogelijkheden bij taxatie en financiering

**H**et taxeren van commercieel vastgoed begeeft zich meer en meer in het onderzoeken van de procesmatigheid van de Marktwaarde van het getaxeerde. Waarde toevoegen met taxaties door te kijken naar de (lange) horizon. Het gaat bij het bepalen van Marktwaarde meer en meer om het vaststellen van de specifieke "Toegevoegde Waarde" van het te taxeren object. Zonder toegevoegde waarde, is er immers theoretisch geen enkele waarde, dan uitsluitend een Marktwaarde op basis van de (hoofdstedelijke) schaarste. En zelfs dan nog wordt deze, met name in de huidige financiële crisis, strikt gelimiteerd door de financieringsmogelijkheden.

## Hoe vindt men bij acquisitie en financiering hierin de mogelijkheden voor succes?

Beaufort Real Estate | Valuations was gedurende 2009 betrokken bij succesvolle specialistische taxaties, die door transparante en intensieve samenwerking met de banken hebben geleid tot goed gefundeerde hypothecaire verstrekkingen door de bank. Kernelement hierbij is steeds minder het "kijken naar vergelijkbare transacties", maar zoals gezegd de focus op het toevoegen van waarde. Deze toegevoegde waarde wordt door een aantal actuele basiselementen bepaald. Beaufort Real Estate | Valuations maakt hiertoe tijdens het taxatieproces een exploitatieplan. Centraal staat het overtuigend vermogen -vooral in de richting van de financier- van de schaarstefactor van het vastgoed en het goed beschrijven van de toe te voegen waarde en multifunctionaliteit van het object. Dit zijn de 'Core Competencies' en 'Optional Competencies' van het vastgoed.

Bij taxatie en hieraan voorafgaand bij de ontwikkeling of (her)bestemming van vastgoed treden in Nederland verzadigingseffecten op. Dit is uitsluitend te bestrijden met het introduceren van 'Verticaal Rendement' als waardetoevoeging. Dit 'Vertikale Rendement' is gebaseerd op Kwaliteit, Courantheid, Multifuncties, Intensief ruimtegebruik en Revitalisering van bestaande ruimten.

De taxateur gaat daarom meer en meer in ontwikkelingsscenario's denken tijdens zijn taxatie. Financiers reageren immers op de economische dragers bij het afwegen van risico. We kijken dan bijvoorbeeld naar het quotiënt van de Marktwaarde van het opstal ten opzichte van de Marktwaarde van de grond.

**Toegevoegde Marktwaarde van het opstal**

**Marktwaarde van de grond/perceel**

Initiatieven van de Provincie Noord Holland ondersteunen deze visie door een provinciaal streven naar intensief ruimtegebruik en sloop/nieuwbouw op bedrijventerreinen. Fors verhogen van bouwhoogtes en het aanmoedigen van revitalisaties. Hiervoor stelt de provincie concreet budgetten & tenders ter beschikking als steun.

De focus ligt daarbij eveneens op waarde impulsen, zoals het werkelijk creëren van toegevoegde urbanwaarde, dus vanuit de kern van de stad. Benutten van bestaande ruimte. Amsterdam zou hierbij planologisch kunnen denken aan stijlvoorbeelden, zoals het Hirsch gebouw aan het Leidse Plein, maar ook het Paleis op de Dam, het Wibauthuis, de Hermitage en bijvoorbeeld de kantoren boven het Centraal Station. Evenzo de realisatie van complexmatige woonruimte boven de winkels in de drukke winkelstraten Nieuwendijk en de Kalverstraat in hartje Amsterdam. Het Rijk kan dit proces optimaal faciliteren door met een bottom up werkwijze, vanuit een Publieke Divisie, een Private Divisie en een Internationale Divisie, met servicebureau's het private en zakelijke domein rechtstreeks aan te sturen bij deze revitalisaties.

Het intensief mengen van bruisende functies in dergelijke gebouwen voegt werkelijk waarde toe in het taxatietraject, bij de financiering én het verbetert de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van Amsterdam.

*Ing. René J. Eleveld MRE RT/RMT is verbonden aan Beaufort Real Estate.*

**Financiering wordt mogelijk door bij taxatie en ontwikkeling te kijken naar de toegevoegde waarde van het getaxeerde. Dit vertegenwoordigt de 'economische drager' waarop wordt gefinancierd.**

Beaufort Real Estate  
WTC Tower H - Zuidplein 36  
1077 XV AMSTERDAM  
T +31 (0)20 6759999

Postbus 75740  
1070 AS AMSTERDAM

[www.beaufort-re.com](http://www.beaufort-re.com)

