

Lancering van European Valuation Standards (EVS) 2020

*Interview met Krzysztof Grzesik, voorzitter van TEGOVA,
en Michael Reinberg, voorzitter van de European Valuation Standards Board*

Interviewer *Deze normen zijn uitgegeven acht maanden nadat de pandemie de economie in een vrije val heeft gestort. Heeft dit invloed gehad?*

KG Het heeft niet zozeer de opstelling van de normen beïnvloed als wel de focus en de interesse van de lezer, want ons beroep en de normen die eraan ten grondslag liggen zijn nooit relevanter dan wanneer de economie en het vastgoed zich in een vrije val bevinden. De schijnzekerheden over waarde zijn weg. Het vertrouwen in algoritmen die verouderde gegevens verwerken is verdwenen. Het gevoel van vele mensen dat ze de markt zelf wel kunnen peilen, heeft een behoorlijke knauw gekregen. In crisissituaties komen taxateurs tot hun recht. Ze baseren zich op hun ervaring, intuïtie en diepgaande kennis van de lokale markt om waarde vast te stellen.

Interviewer *Er heerst een sterk gevoel dat de crisis tweeledig is: viraal en klimatologisch. En sommigen leggen zelfs de link tussen beide. Heeft de opwarming van de aarde een significante invloed gehad op uw normen?*

KG Ja, want de ontwikkeling van de EVS houdt gelijke tred met de rechtsorde van de EU en 2020 was het jaar waarin de Unie voor zichzelf de doelstellingen van koolstofneutraliteit tegen 2050 en een vermindering van de BKG-uitstoot met 55% tegen 2030 heeft gesteld. Het feit dat gebouwen verantwoordelijk zijn voor 36% van de broeikasgasemissies in de EU heeft geleid tot door de EU voorgeschreven nationale langetermijnstrategieën voor renovatie, waarvan verschillende wettelijke verplichtingen bevatten om een gebouw tegen een vaste datum of op een bepaald inflectiepunt (zoals verhuring of verkoop) te renoveren tot een hoger niveau van energie-efficiëntie, waardoor een onvermijdelijke grote kostenimpact wordt gecreëerd.

Dienovereenkomstig verbetert EVS 2020 de energie-efficiëntiewaardering naar de standaardstatus en adviseert het taxateurs om deze duidelijke reguleringskosten te integreren in hun bepaling van de marktwaarde. Het is slechts het begin van een complex waarderingsproces, maar het is een aanzienlijke verandering voor een beroep dat noodzakelijkerwijs conservatief is. Het is onze plicht om het proces van waardebeoordeling niet te politiseren, maar als je gebouw over drie jaar letterlijk van de markt wordt gehaald door de energiewaarde, heb je een waarderingsprobleem.

Interviewer *Veel mensen, zelfs in de vastgoedsector, zien niet altijd het nut van taxatie in of begrijpen niet hoe taxateurs tot hun conclusies komen. Is dit probleem aangepakt in de nieuwe normen?*

MR Die zorg is doorgesijpeld in vier jaar werk met als hoofddoel om normen te bieden die relevant en gemakkelijk te begrijpen zijn voor taxateurs, klanten en overheidsinstanties. Alle secties werden in het kader daarvan herzien, en alle nieuwe onderdelen gingen door dat filter heen. Zo ...

- ... is er meer duidelijkheid over het sleutelbegrip marktwaarde, ter compensatie van gebreken die in verschillende taalversies van het EU-recht zijn geslopen;
- ... is er een gemeenschappelijk Europees taxatierapport voor woningen;
- ... zijn er nieuwe richtlijnen en informatiedocumenten over onderwerpen die van belang zijn voor praktiserende taxateurs;
- ... is er een verduidelijking van de rol van geavanceerde statistische modellen in overeenstemming met de nieuwe richtsnoeren van de Europese Bankautoriteit;
- ... gaat het om een uitgebreide benadering van de waarderingmethodologie, met inbegrip van een gedetailleerde uiteenzetting van sleutelbegrippen zoals inkomensbenadering en de afgeschreven vervangingskosten;
- ... is het een unieke, baanbrekende uiteenzetting van de EU-wetgeving en de waardebepaling van onroerend goed, die praktiserende taxateurs in staat stelt te begrijpen hoeveel van de regelgeving voor onroerend goed gebaseerd is op het EU-recht, wat even waardevol is voor Europese en nationale toezichthoudende autoriteiten, beleidsmakers en academici.

Het was een collectieve inspanning die gebaseerd was op een duidelijk idee van de behoeften van de maatschappij en de toekomst van het beroep.