

Marcel de Boer

**Waarde ontwikkeling & taxaties
"van turbulentie naar innovatie"**

**31 maart 2011
Amersfoort**

- Agenda

1. Troostwijk
2. Turbulentie versus innovatie
3. Partnerschap
4. De nieuwe positie van de taxateur
5. Regulering
6. Percepties
7. Performance indicatoren
8. Discussie

- Doel



Uitwisselen van kennis



- **Ca. 230 medewerkers**
- **Ca. 10.000 taxaties per jaar**
- **Verzekeringen**
 - Verzekeringstaxaties van Gebouwen en Bedrijfsinventaris
 - Risk Engineering Surveys
 - Contra-Expertises bij schade's
- **Bedrijfseconomisch**
 - Taxaties van Roerende- en Onroerende Zaken
- **Research**
 - Marktonderzoek en –analyses
- **Real Estate**
 - Vastgoed advisering
- **Specials**
 - Risico inspecties
 - Taxaties van Kunst en kostbaarheden
 - Taxaties in de grafische industrie
 - Taxaties van Immateriele activa
 - Bouwkundige vooropnamen



TROOSTWIJK

80 Jaar

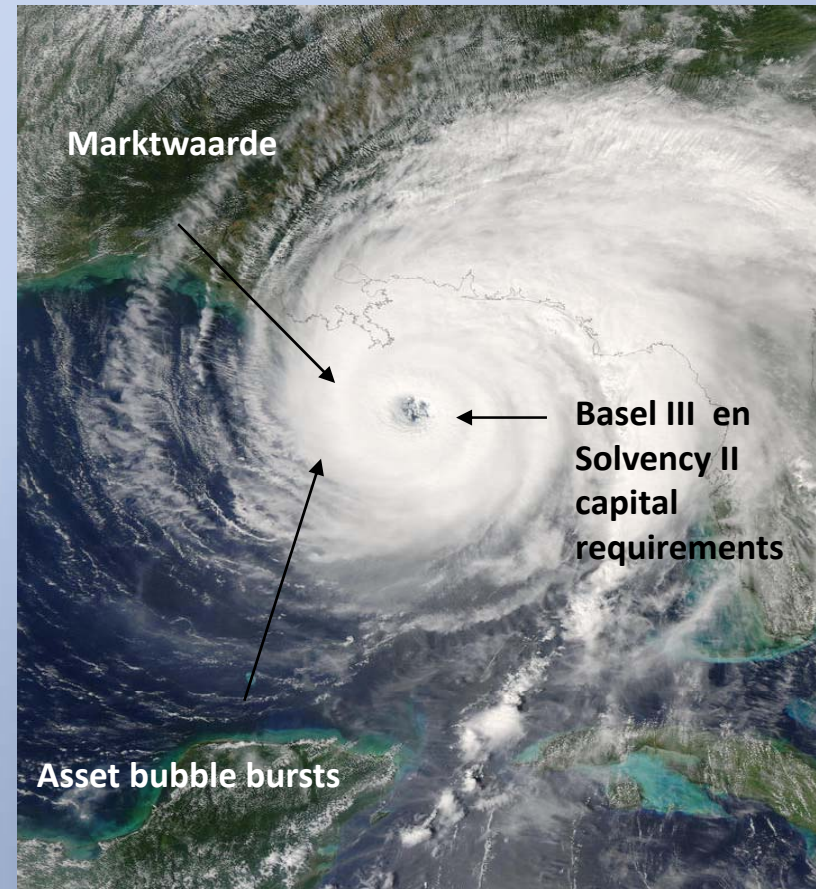
anno 1930

Turbulentie versus Innovatie

- Turbulentie kenmerkt zich door een wervelende karakter.
 - Turbulentie vindt plaats bij hogere snelheid van veranderingen.
 - Turbulentie wordt gekarakteriseerd door een macroschaal en een microschaal.
 - De grootste veranderingen vallen uiteen in kleinere veranderingen, die vervolgens weer in nog kleinere veranderingen uiteenvallen.
 - Dit proces heet het cascadeproces, waarbij de energie van de grote veranderingen naar de kleine veranderingen wordt overgedragen.
 - Bij de allerkleinste veranderingen wordt de energie direct omgezet in acties.
- Innovatie is meer dan alleen een technische verbetering.
 - De gevolgen van het op een nieuwe wijze toepassen van een bestaand product kunnen even groot zijn als de gevolgen van de introductie van het product zelf.
 - Een ontdekking die nooit uit het laboratorium komt, blijft een uitvinding. Pas als een ontdekking in productie genomen wordt en waarde voor de onderneming toevoegt, zelfs als dat in de vorm van kostenbesparingen is, kan het een innovatie genoemd worden.
 - Innovatie kan dan ook niet los gezien worden van marketing; zonder succesvolle vermarkting - commercialisatie - bestaat er geen innovatie

Turbulentie vraagt om innovatie

- De financiële crisis bracht de taxateur en de waardering in een turbulentie. Hierdoor is ons product op de voorgrond gekomen van veel aandacht.
- De storm in de financiële markt en dus ook de vastgoedmarkt
- Zitten we nu in het oog van de turbulentie en leidt dit tot innovatie of verstoren we de balans en komen we er slechter uit.
- Je kan de hart monitor niet verwijten dat we een hartaanval hebben gekregen.
- De hartaanval is ontstaan door slecht gewoonten en onvoldoende toezicht



Partnerschap

Partnerschap om in te spelen op turbulentie

Van micro naar macro veranderingen en uiteindelijk innovatie

- Het bereiken van mensen
- Het raken van mensen
- Het bewegen van mensen

- In partnerschap ontwikkelen

- Organisatie zal zich in fases ontwikkelen
- De markt zal zich in fases ontwikkelen

- Breed draagvlak en nieuwe inzichten zullen ontstaan door innovatie en de regulering waar we nu middenin zitten zal leiden tot aangepast beleid en nieuwe innovaties/inzichten

De nieuwe positie van de taxateur



Duurzaamheid en de nieuwe rol van de taxateur

Konsequenties turbulentie duurzaamheid voor de taxateurs:

- Taxaties liepen achter op nieuwe markt trends zoals duurzaamheid.
- Het identificeren van risico's en de levenscyclus van gebouwen komen tot nieuwe inzichten in de vraag en aanbod.
- Inzichten op duurzame componenten die waarde toevoegen (BREEAM/LEED).
- Proactieve (up-front) berekeningsmethodieken met meer toegevoegde waarde.
- Evualeren:
 - Markt risico's.
 - Potentiele markt waarde en hogere huurwaarde.
 - Mogelijke kosten- en energiebesparingen
 - OPEX en CAPEX in DCF

Regulering

- Valuation

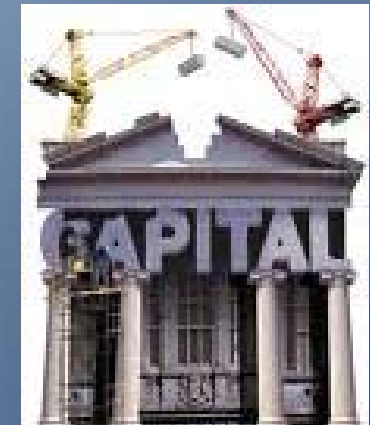
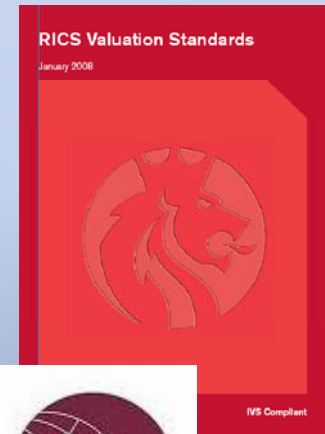
- IVS = International Valuation Standards
- IVSC= International Valuation Standards Committee
- IAS = International application standards
- IVA = International valuation Application
 - IVA 1 valuations for Financial Reporting
 - IVA 2 valuations for Secured Lending Purposes (loan security)
 - IVA 3 valuations for public sector

- Accounting

- IFRS = International Financial Reporting Standards
- IASB = International Accounting Standards Board
- IAS = International accounting standards
 - IAS 2 (properties held for sales), IAS 16 (properties, plant & equipment), IAS 17 (leases), IAS 36 impairments of assets, IAS 40 (investment property) etc.
- Market value, depreciated replacement cost, etc.

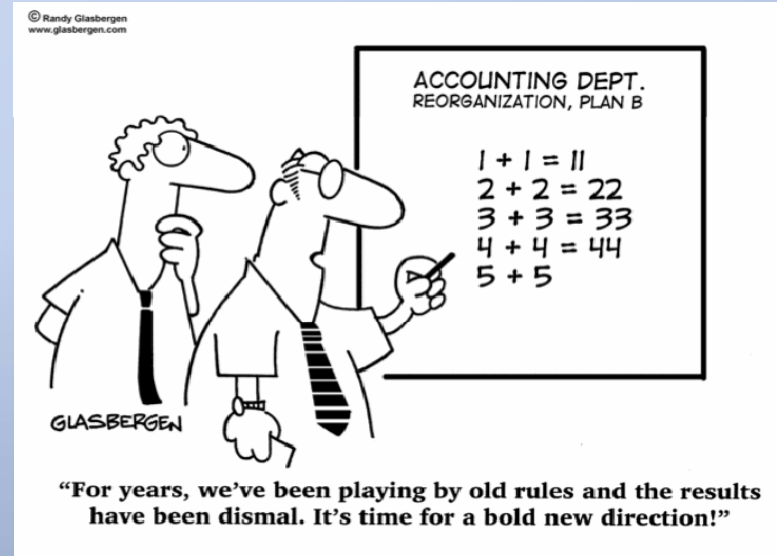
- Banking / Insurance

- BASEL 3 en Solvency 2



Regulering

- Een nieuwe werveling van IFRS / US GAAP accountancy regelgeving op komst
 - Nieuwe Marktwaarde definitie
 - Impact van IAS 157 op Marktwaarde
 - Fair value definition as exit price
 - Not to be used by a forced liquidation price
 - Highest bid, best liquidation price
 - Nieuwe regels over belasting
 - Nieuwe regelgeving over leasen (2013)



- Belangrijkste Commerciele implicaties voor vastgoed
 - **Incentives voor kortere huurovereenkomsten**
 - Kortere huurovereenkomsten zal gaan leiden in minder oppompen van de balans.
 - Bij langere huurcontracten zal men de verplichting meteen in de boeken gaan krijgen en een drastisch effect hebben op de winst en verlies rekening
 - **Vastgoed welke in het verleden met een S&LB werd verkocht blijft op de balans.**
 - **Beslissingen zullen minder worden gedaan vanuit boekhouding impact**
 - De Cash positie blijft gelijk
 - **Mogelijke shift naar een toename van eigendom ipv huren**
 - Als vastgoed op de balans geen verschil geeft heeft dit invloed op eigendom of huur overwegingen

Percepties

Sentiment vs evidence

MV vs “sustainable values”

Undue influence / independence

Stress vs distress

Average vs Best

What is a Willing seller?

Percepties

- Conflicts of interest in de disclosure van een deal
- Fee vergoeding en de relatie met je klant
- Opwaartse druk in een neergaande markt
- Het shoppen en prijs/kwaliteitsdruk op taxateurs
- Transactie druk en emoties lopen op
- Behoefte aan een consistente benadering

- Veel discussie en overleg met je klanten is nu van belang
- Vertrouwenscrisis en kredietcrisis heeft geleid tot nieuwe percepties maar ook inzichten



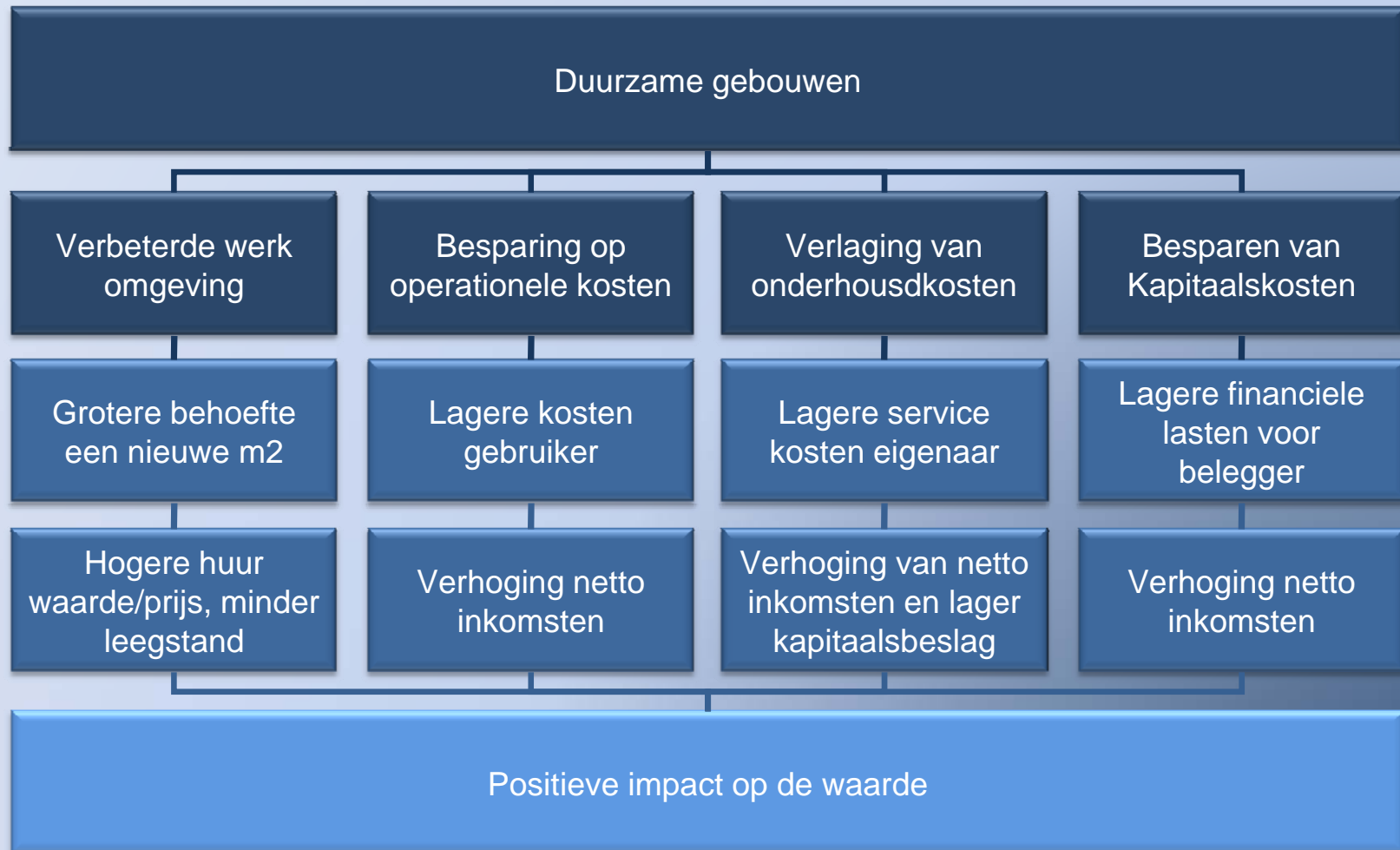
“De definitie van een goede taxateur is iemand die weet tot hoever hij kan gaan en wanneer hij stopt met onderhandelen!”

Performance Indicatoren

- Gebouwen performance:
 - Werkomgeving en verhoging productiviteit voor gebruiker
 - Gezond klimaat en efficiënt m2 gebruik.
- Markt performance:
 - Leegstand.
 - Huurwaarde/prijs.
- Financiële performance:
 - Lagere operationele kosten
 - Hogere cash flow
 - Potentie om inkomsten te verhogen
 - Betere cap-rates
- BREEAM



Performance Indicatoren



Eventuele vragen

