

Verkiezingen Tweede Kamer 2017



VBO Makelaar is een toegankelijke en transparante brancheorganisatie voor makelaars, taxateurs en huur-/verhuurspecialisten die haar leden en de vastgoedmarkt voorziet van heldere visies en advies. Met onze innovatieve en praktische concepten stellen wij onze deskundige leden in staat om vanuit hun eigen kracht een duurzame relatie op te bouwen met tevreden opdrachtgevers.

Net als de woningmarkt is ook de markt voor zakelijk vastgoed is niet ongeschonden uit de krediet- en eurocrisis gekomen. Inmiddels toont de markt voor bedrijfsmatig vastgoed licht herstel, maar dit herstel verschilt nog sterk per regio en segment. Eind 2015 bedroeg de kantorenleegstand in Nederland 15,8% van de totale voorraad (van 49,5 miljoen m²). De totale voorraad bedrijfsruimte beslaat 53.693 hectare¹. Deze leegstand centreert zich met name rond oude(re) bedrijventerreinen. Ook de markt voor agrarisch vastgoed functioneert verre van optimaal. Maar liefst 24.000 agrarische bedrijven dreigen hun functie te verliezen. Naar verwachting zal de agrarische leegstand in 2030 zelfs groter zijn dan de leegstand in kantooruimte of winkelruimte². Verloedering en versnippering dreigt. Dit probleem kan niet aan individuele gemeenten worden overgelaten; een meer centrale regierol van provincies én landelijke overheid is zeer gewenst.

Agrarisch Vastgoed: verloedering ligt op de loer

De agrarische sector wordt overspoeld door nieuwe wet- en regelgeving vanuit zowel de gemeente, provincie, Rijksoverheid als de EU. Wil Nederland een belangrijke speler op de wereldmarkt voor agrarische producten blijven, dan moet er een eind komen aan de overdaad aan wetten, de praktische onuitvoerbaarheid daarvan en de hoeveelheid instanties waarmee de agrariër te maken heeft. VBO Makelaar pleit voor eenduidige regelgeving in

de agrarische sector, die zoveel mogelijk wordt gebundeld in één Wet Agrarische Sector (WAS). Zo worden de administratieve lasten verlaagd en duidelijkheid geschept in wet- en regelgeving en borgings- en toetsingssystemen.

Niet alleen door beklemmende en diffuse regelgeving op zowel lokaal als landelijk niveau slinkt de agrarische sector/beroepsbevolking, maar ook door modernisering, schaalvergroting en verstedelijking. Plattelandswoningen, schuren en stallen verliezen hun agrarische functie. Dit heeft verstrekende gevolgen voor de vitaliteit van het platteland. Grootschalige verloedering van het landschap en agrarische bedrijven met risico's voor de volksgezondheid en veiligheid met kans op criminele activiteiten, liggen op de loer.

In 2030 dreigt leegstand en verloedering voor 32 miljoen m² agrarisch vastgoed¹. Volgens onderzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) kan tot 2030 echter voor de helft van het agrarisch vastgoed geen andere bestemming worden gevonden³. Dat betekent dat circa 15 miljoen m² leegstaand agrarisch vastgoed (3.000 voetbalvelden!) onderhevig is aan verloedering. De saneringskosten van drijfmestputten, asbest en andere soorten vervuiling zijn enorm.

VBO Makelaar pleit voor een Rijksbrede stimuleringsmaatregel die agrarische ondernemers ondersteunt bij het saneren van gebouwen die met leegstand worden bedreigd. Daarnaast zou er een eenduidige sloopregeling moeten komen, die op gemeentelijk niveau uniform wordt uitgevoerd. Dit kan worden bekostigd door de stoppende agrariër de keuze te geven tussen slopen of fiscaal afrekenen. Fiscaal afrekenen is vaak voldoende om een kavel schoon en bouwrijp op te leveren.

Karakteristieke boerderijen uit de jaren 40 tot 60 met aangebouwde stenen schuren en afdekpannedak zijn wel te herbestemmen naar bijvoorbeeld boerenwinkels, zorgboerderijen of boerencampings. Dit soort erfransities kan in de Verordening Ruimte worden geregeld. Grote intensieve veehouderijen zijn voor dit soort functies echter ongeschikt, maar kunnen ook niet worden herbestemd tot bedrijventerrein. Lokale bedrijventerreinen kampen immers zelf met hevige concurrentie, een teruglopende vraag en leegstand.

Bedrijfsmatig Vastgoed: overaanbod en versnippering

De gemeentelijke uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen heeft de laatste decennia geleid tot overaanbod en een negatieve waardeontwikkeling. Nederland kent veel versnipperd eigendom op bedrijventerreinen, met leegstand en verloederding tot gevolg. De VROM-raad en de Commissie Noordanus hebben in 2009 aangedrongen op herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen⁴. Hoewel provincies en Rijksoverheid dit advies ter harte hebben genomen, roept VBO Makelaar het Rijk op een meer prominente rol in de herontwikkeling op te eisen. Op dit moment ervaart VBO Makelaar (te) weinig aansturing en coördinatie rond beheer, onderhoud en transformatie van oude en nieuwe bedrijventerreinen. In navolging van de door minister Kamp binnen de Retailagenda geïnitieerde 'Impulsaanpak winkelgebieden' zou een landelijk team samen met gemeenten in kaart moeten brengen hoe en waar er m² uit de markt kunnen worden genomen. Ook voor de bedrijfsruimtemarkt moet een saldo-benadering worden uitgewerkt, waarbij het 'nee, tenzij' uitgangspunt voor nieuwvestiging kan worden geobjectiveerd.

VBO Makelaar pleit ervoor de SER-ladder te verwerken in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In de SER-ladder zijn voorwaarden opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Voor er wordt uitgebreid, moet eerst kritisch worden gekeken naar de bestaande capaciteit en vervolgens ruimtewinst worden gecreëerd door herstructurering van verouderde terreinen. Wanneer uitbreiding onvermijdelijk is, dient een deel van de opbrengsten van de nieuwe aanwas te worden gebruikt voor renovatie. Daarnaast pleit VBO Makelaar ervoor dat provincies zich veel meer richten op kennisdeling, analyse en instrumentontwikkeling.

Taxeren van zakelijk vastgoed: een vak apart

Een juiste taxatiewaarde - en rapportering is van groot maatschappelijk en economisch belang. Niet voor niets hebben toezichthouders aangestuurd op verdere uniformering en professionalisering via één centraal register, dat in 2016 heeft geresulteerd in het NRVt. Een transparante, zorgvuldige en onderbouwde taxatie is essentieel voor zowel de consument/koper ('wat is de reële waarde van het object?') als voor de stabiliteit van de bancaire sector ('juiste waarde in de boeken'). Beide gebruikers moeten kunnen blindvaren op de objectiviteit, deskundigheid en integriteit van de taxateur. VBO Makelaar is bezorgd over de tendens om zogenaamde modelmatige waardebeoordelingen niet alleen te gebruiken voor onderbouwing van het taxatierapport, maar ook als

vervanging van de taxateur. Als zelfstandige waardebeoordeling voldoet de modelmatige waardering niet aan de strikte vereisten van het relevante Europese rechtskader, zoals die in de MCD en de CRD IV/CRR worden gesteld⁵. Bovendien wijzen de internationale taxatierichtlijnen van TEGoVA, IVSC en RICS louter modelmatige waardebeoordeling af. Ook de FSB (Financieel Stabiiliteitscomité) en EBA (Europese Bankautoriteit) stellen niet alleen te varen op 'pure' modelmatige taxaties⁶. Onderzoek van de Ierse Centrale Bank toonde aan dat modelmatig waarderen een belangrijke oorzaak was van de Ierse huizenbubbel⁷.

VBO Makelaar krijgt vanuit het veld steeds meer signalen dat banken en andere kredietverlenende instellingen exclusief met interne taxateurs gaan werken, dan wel hun gehele portefeuille uitbesteden aan één groot taxatiebureau. Deze ontwikkeling vormt een potentiële bedreiging van de objectiviteit en de volledige onafhankelijkheid van de taxateur. Dit is onwenselijk, en niet alleen uit concurrentieoverwegingen. Interne taxateurs zijn immers in loondienst bij de bank en hebben de opdracht het onroerend goed te taxeren. De vraag is of dit volledig onafhankelijk kan gebeuren, gelet op de afhankelijke positie die de taxateur ten opzichte van de werkgever ervaart. Dit is voor de consument/koper niet ideaal. De kredietverlenende instelling én de consument/koper hebben beide belang bij de taxatie, maar de taxateur is dan meer gelieerd aan de bank dan aan de consument/koper. Als de opdrachtgever reeds een taxatieopdracht heeft laten uitvoeren door een niet op de lijst van de bank voorkomende taxateur, dan leidt dit bovendien tot onnodige kosten en vertraging. Bij gebruik van louter één groot taxatiebureau kan een taxatiebureau - dan wel een daaraan verbonden taxateur - verhoudingsgewijs (te) veel taxatieopdrachten van één opdrachtgever (de bank) krijgen, hetgeen in strijd kan zijn met de beroeps- en gedragsregels van het NRVt.

VBO Makelaar roept op tot het optimaal borgen van de onafhankelijke positie van een taxateur ten opzichte van de diverse opdrachtgevers en taxatiebureaus in het belang van de consument/aanvrager, de kredietverstrekende instelling en de taxateur zelf.

¹ [DTZ Zadelhoff. \(2016\). Nederland compleet kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2016.](#)

² [Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, R.A. Smidt. \(2014\). Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied.](#)

³ [Zwan, P. van der. Leegstaande boerderij krijgt nieuwe bestemming. VNG Magazine, nr.4,4 maart 2016, 26-28.](#)

⁴ [Convenant bedrijventerreinen 2010-2020](#), zie ook [Instellingsregeling Taskforce \(her\)ontwikkeling bedrijventerreinen](#).

⁵ [Richtlijn 2014/17/EU, Richtlijn 2013/36/EU/Verordening \(EU\) 575/2013](#)

⁶ [FSB. \(2012\). FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices \(p.5-6\).](#), [EBA. \(2015\). Opinion of the European Banking Authority on good practices for mortgage creditworthiness assessments and arrears and foreclosure, including expected mortgage payment difficulties \(p.6\).](#)

⁷ [Houses of the Oireachtas. \(2013\). Report of the Joint Committee of Inquiry into the Banking Crisis.](#)

Bezoekadres

Gildeweg 5a
2632 BD Nootdorp (ZH)




Postadres

Postbus 135
2630 AC Nootdorp (ZH)

Telefoon 070 - 345 87 03

E-mail vbo@vbo.nl

Website www.vbomakelaar.nl

 VBOMakelaar
 @VBOMakelaar
 VBO Makelaar