VASTGOED JOURNAAL

Vastgoedsector kan zelf werken aan herstel van vertrouwen

26-09-2013 11:06

Steeds meer dienstverleners in de vastgoedsector laten een ISAE 3402-audit uitvoeren, een procedure die inzichtelijk maakt hoe bijvoorbeeld taxaties en vastgoedbeheer bij deze dienstverleners zijn georganiseerd. De uitkomst van de audit, het ISAE 3402-rapport, zorgt voor meer transparantie en geeft daarmee klanten, beleggers en financiers van vastgoed meer zekerheid. En precies aan dat laatste is in deze turbulente tijden, met een economisch laagconjunctuur, gebrek aan vertrouwen en grootschalige afwaarderingen van vastgoed, een sterke behoefte.

Wat houdt zo'n ISAE 3402-rapport in, wat heeft u er als vastgoedorganisatie aan en wat kunnen uw (potentiële) klanten ermee? In dit artikel een kort antwoord op deze vragen.

Met een ISAE 3402-rapport bent u volkomen transparant over de wijze waarop u uw diensten verleent en daarmeekunt u zich positief onderscheiden van uw concurrent. Uw (potentiële) klanten weten dat u uw zaken op orde heeft. Hierdoor is geen onderzoek door de accountant van uw klant meer nodig. Het rapport richt zich meestal op twee vormen van dienstverlening:

1. taxeren van vastgoed conform de relevante richtlijnen en wet- en regelgeving, zoals de Richtlijnen van Taxateurs en Accountants (PTA);
2. adequaat beheren van vastgoed conform de overeengekomen afspraken.

Hierna volgt kort een casus voor beide soorten dienstverlening.

ISAE 3402 voor vastgoedtaxatie

Rond vastgoedtaxaties is recent veel nieuwe regelgeving ontwikkeld. Denk aan het branche initiatief Richtlijn Platform Taxateurs en Accountants (PTA), en wet- en regelgeving zoals Alternative Investment Fund Managers Directive (hierna AIFMD) en wijzigingen in IFRS 13. Deze regelgeving is erop gericht af te dwingen dat:

1. het taxatiedoel en wijze van taxeren transparant zijn en
2. taxaties de reële marktwaarde weergeven, opdat die taxaties onderling beter te vergelijken zijn.

Instellingen die in vastgoed en vastgoedfondsen investeren, zoals pensioenfondsen, banken en verzekeraars zullen de impact van de richtlijn voelen, maar ook beheerders van vastgoedfondsen vallen door de AIFMD onder financieel toezicht. Voor de klanten van taxateurs wordt het daarmee van nog groter belang om inzicht te hebben in de maatregelen die de taxateur heeft getroffen om de vastgoedportefeuille op een zo transparante en reëel mogelijke wijze te waarderen.

Het ISAE 3402-rapport biedt uw klanten de gevraagde zekerheid over hoe uw bedrijf is georganiseerd om een reële en inzichtelijke taxatie uit te voeren. Dit doet u door bijvoorbeeld aan te geven hoe u omgaat met klant- en opdrachtacceptatie, taxatieproces, beheer van taxatiemodellen, wijze van rapportage, interne kwaliteitscontroles, op peil houden van kennis en deskundigheid, etc. Dit noemen we het interne beheersingsstelsel. Zo'n beschrijving wordt beter geaccepteerd indien deze herkenbaar is als erkende richtlijn, zoals RICS of de PTA.

ISAE 3402 voor vastgoedbeheer

VASTGOED JOURNAAL

Uitbesteding van vastgoedbeheer is niet zonder risico's. Komt de beheerder zijn afspraken na, is het personeel deskundig genoeg, is er kwaliteitscontrole en is de uitvoerder betrouwbaar? Naast operationele risico's die een impact kunnen hebben op de rendementsdoelstellingen van de vastgoedportefeuille zijn er ook frauderisico's:

- Vastgoed bewust tegen een te lage of te hoge prijs verhuren.
- Leegstaande objecten vanuit de vastgoedportefeuille verhuren aan derden.
- Fictieve onderhoud- en schadewerkzaamheden uitvoeren bij de vastgoedobjecten.
- Vigerende aanbestedingsprocedures.
- Opzettelijk anders weergeven van financiële informatie dan wel vereiste toelichtingen niet of niet volledig weergeven waardoor klanten worden misleid.

Wat doet een beheerder van vastgoed om de genoemde risico's (aantoonbaar) te beheersen of positief bij te dragen aan uw rendementsdoelstellingen? Voor instellingen die onder toezicht staan van DNB en AFM is het zelfs verplicht aan te tonen hoe risico's van uitbesteding van vastgoedbeheer worden beheerst.

Om die redenen is transparantie over de werkwijze en de beheersmaatregelen van een vastgoedbeheerder gewenst om de eigen verantwoordelijkheid voor uitbestede diensten te kunnen dragen. Zowel in de fase van de selectie van de vastgoedbeheerder als gedurende de dienstverlening. Dat kan door middel van een beschrijving van de beheersmaatregelen in de processen van de vastgoedbeheerder te beschrijven en op naleving te laten toetsen.

ISAE 3402 rapport

Het ISAE 3402 rapport beschrijft de implementatie van beheersmaatregelen volgens de internationale ISAE 3402 standaard voor uitbesteding van processen. Het rapport is daardoor wereldwijd geaccepteerd en herkenbaar voor uw huidige klanten en potentiële klanten in Nederland en daarbuiten. Doordat de rapportage door een onafhankelijke partij wordt afgegeven, heeft de rapportage meer waarde voor (potentiële) klanten in vergelijking met eigen (commerciële) uitingen.

Het ISAE 3402-rapport richt zich op de accountants bij uw klanten. Bij een juiste scope kunnen de accountants steunen op de ISAE 3402-verklaring en hoeven zij niet zelf eigen waarnemingen uit te voeren om uw (uitbestede) processen te beoordelen of taxaties na te rekenen.

Het ISAE 3402-rapport slaat een brug tussen de eisen en wensen van de klant enerzijds en de vastgoeddienstverlener anderzijds. Onderstaande figuur illustreert nog eens de rol van de ISAE 3402 rapportage bij de dienstverlening van vastgoedtaxateurs aan klanten.

Figuur 1: behoefte aan zekerheid en transparantie bij vastgoed taxaties

Dit artikel betreft het prestatieveld 'Operationele Bedrijfsvoering' uit de BDO Rendementsmonitor. Om uw verbeterpotentieel op een eenvoudige manier kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen heeft BDO de Rendementsmonitor ontwikkeld. Dit instrument toont middels negen prestatievelden het verbeterpotentieel van uw onderneming. De komende maanden publiceren onze specialisten artikelen over deze negen prestatievelden, toegespitst op de vastgoedmarkt. www.bdo.nl/rendement

Het artikel is geschreven door Drs. Carlo Pietersma RE CRMA, gespecialiseerd in risicomanagement en interne beheersing en ondersteuner van onder andere serviceproviders bij ISAE 3402

trajecten. Carlo.pietersma@bdo.nl en drs Arjan Endhoven van BDO Belastingadviseurs (Amstelveen), brancheadviesgroep Vastgoed, www.bdo.nl/vastgoed