

'Zonder innovatie komt taxatieberoep ter discussie te staan'

08-09-2016 13:50

De taxatiebranche moet de lat veel hoger leggen dan nu gebeurt. Volgens Marcel de Boer, algemeen directeur van Troostwijk en voorzitter van NVM Business, ontbreekt het in zijn beroepsgroep aan voldoende innovatie. Meer dan ooit is verdieping en verbreding van kennis nodig. "Alleen dan kunnen taxateurs toegevoegde waarde leveren."

Duurzaamheid is voor Marcel de Boer één van de thema's waarop de taxatiebranche meer innovatiekracht moet tonen. "Duurzaamheid gaat veel verder dan techniek. Duurzaamheid gaat veel verder dan exploitatie. Het gaat om *well-being*. Om de vraag of mensen productiever zijn in een duurzaam gebouw. Maar hoe moeten wij dat waarderen? De taxateur zal zich veel breder moeten ontwikkelen om daarover een goed onderbouwd oordeel te kunnen geven."

Hij wijst ook op de toenemende belangstelling in de wereld voor ons klimaat. "Europa komt met steeds meer regels om de CO2-uitstoot te beperken. Nationale regeringen ontwikkelen vervolgens specifiek beleid. Dat sijpelt door tot in alle hoeken van de samenleving. Ook banken hechten steeds meer waarde aan duurzaamheid. Er zal dus op enig moment, - of het nou over vijf of vijftien jaar is - in die bestaande gebouwenvoorraad moeten worden geïnvesteerd. Aan gebouwen die nu nog niet zo duurzaam zijn, kleeft dus een bepaald risico. Een taxateur moet dat goed weten te duiden. Of neem de sanering van asbestdaken in ons land. Binnen acht jaar moeten die daken zijn verdwenen. Dat vraagt een investering van circa €9 miljard. Mocht zo'n dak aanwezig zijn, dan speelt dat dus een rol bij de bepaling van de waarde van het object. Maar dat gaat alleen goed, als de taxateur regels en maatschappelijke omstandigheden doorgrondt."

Verantwoordelijkheid dragen

Troostwijk heeft afgelopen jaar met steun van de Europese Commissie binnen een internationaal consortium meegewerkt aan de ontwikkeling van een speciaal opleidingspakket op gebied van duurzaamheid. "Het gaat er mij om dat de taxateur zowel tegenover de opdrachtgever, als bij het verzamelen van informatie zich sterker opstelt en meer verantwoordelijkheid durft te dragen. Deze training is daarbij een stap in de richting van meer professionaliteit bij de beoordeling van informatie."

De belangstelling daarvoor houdt volgens hem nog niet over. "De grootzakelijke markt in Nederland wordt bediend door zo'n 250 taxateurs met een REV- of RICS-kwalificatie. Bij de certificering wordt wel aandacht geschonken aan duurzaamheid. RICS zal in de nieuwe versie van het *'Red Book'* meer duurzaamheidskenmerken opnemen. TEGOVA doet dat via het *'Blue Book'* eveneens, maar het gaat mij om de personen zelf. Van die groep kan nog maar een klein aantal echt goed met duurzaamheid omgaan, denk ik."

Nog taxateur nodig?

Is dat niet een droevige constatering? "De toegevoegde waarde moet omhoog. De beroepsgroep moet innoveren, anders komt de beroepsgroep ter discussie te staan. Dat verschijnsel zien we ook bij andere beroepsgroepen opkomen. De meerwaarde van accountants staat ter discussie. Steeds meer bedrijven stellen zich de vraag: wat moeten we nog met een taxateur? Banken, accountants en consultants gaan steeds meer op onze stoel zitten."

De Boer legt een link met techniek, digitalisering en de toenemende beschikbaarheid van transparante data. "De grote onderzoeksbureaus voorspellen, dat bij reguliere woningtaxaties de mensfactor heel snel veel kleiner zal worden. Woningtaxaties zijn een homogeen product. Een groot deel van de risico's is op basis van data goed te duiden. Als de omvang van hypotheeklen afneemt, als een bank nog maar voor zestig of zeventig procent financiert, dan is dat resterende risicodeel wel te overzien. En hebben banken dus helemaal geen

behoefte meer aan het persoonlijke oordeel van een taxateur.”

Waar staat de taxateur over vijf jaar?

“We kunnen alleen overleven als we leiderschap in kennis tonen. Taxateurs moeten over vakkennis beschikken om alle risico’s in kaart te kunnen brengen. We hebben de afgelopen jaren allerlei stappen gezet. Standaarden, registers, opleidingspakketten, maar het mag van mij allemaal nog wel wat breder. We leven in een tijd van digitale transformatie. Techniek wordt steeds belangrijker. Taxateurs moeten de regio over die processen kunnen voeren. Daarnaast moet naar mijn mening onze rol als zodanig veranderen. De taxateur moet zich niet laten leiden door de opdrachtgever, maar zijn maatschappelijke rol opeisen. De taxateur moet op een autonome manier zijn positie opeisen, maar die weg moeten we nog ontdekken. De verleiding is er nog niet. Of die is nog niet groot genoeg.”

Collectieve lobby

De ontwikkeling naar meer autoriteit, naar een betere positie in de waardeketen is geen makkelijk traject, zegt De Boer. “Iedereen staat aan de taxateur te trekken. Registers stellen hun eisen. Opdrachtgevers, accountants, banken: iedereen wil wat van ons. Dat begrijp ik wel, maar we hebben de sleutel deels zelf in handen. Ik mis een sterke branchevereniging die voor ons kan lobbyen. We zijn sterk versnipperd. Het collectieve belang wordt daardoor niet op een professionele manier behartigd. Daarin moeten we echt veel sterker worden.”

De Boer maakt als voorzitter van NVM Business onderdeel uit van het bestuur van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Juist de NVM kan volgens hem een belangrijke bijdrage leveren aan de vorming van een sterkere brancheorganisatie. “De reglementen van de NVM zijn gewijzigd. De taxateurs uit het NRVV heten nu bij ons ‘NVM Taxateurs’. Dat legt een basis om beter voor de taxateurs op te komen.”

BELANGRIJKE DAG VOOR TAXATEURS WAAR MARCEL DE BOER DAGVOORZITTER IS:

17 november: [Dag van de Vastgoedwaardering](#)