VASTGOED JOURNAAL

Troostwijk verbreedt de rol van taxateur: ‘Een waarde afgeven is al lang niet meer genoeg’

09-09-2026 13:57

Door data, regelgeving en AI verandert het werk van de taxateur. Volgens Jordy Kleemans, directeur taxaties & advies bij Troostwijk, verschuift het vak van verzamelen en invoeren naar interpreteren en adviseren. Het bedrijf speelt daar actief op in, stelt hij: ‘We willen niet alleen een onafhankelijke waarde afgeven, maar juist meer duiding bieden en onze specialistische kennis gebruiken om opdrachtgevers verder te helpen. Zo worden we een strategisch partner.’

Volgens hem is ‘valideren’ daarbij het codewoord. ‘De taxateur hoeft niet alles meer zelf in te voeren en te analyseren, maar moet beoordelen wat klopt, welke informatie relevant is en wat dat voor de waarde betekent.’ Alles draait daarbij uiteindelijk om een sluitende en navolgbare onderbouwing, vult senior taxateur Jochem van der Grinten hem aan. ‘Er is meer data beschikbaar dan ooit. De uitdaging zit dan ook steeds minder in het verzamelen ervan. Het gaat erom wat je met die data doet.’



Ruimte voor meer duiding

Om die ontwikkeling naar strategisch partner verder te ondersteunen, stapt Troostwijk dit jaar over op nieuwe taxatiesoftware. Daarmee worden data en eigen analyses een groter onderdeel van de rapportages. Dat moet niet alleen efficiënter werken mogelijk maken, maar vooral ruimte creëren voor meer duiding. ‘Welke datapunten hebben daadwerkelijk impact op de waarde? Dat kan per vastgoedcategorie sterk verschillen. Het is aan de taxateur om daar de juiste weging en duiding aan te geven’, zegt Van der Grinten.

De noodzaak van een bredere onderbouwing is bijvoorbeeld zichtbaar bij risico's rond klimaat, funderingen en regelgeving. Volgens Kleemans werden dergelijke onderwerpen vroeger regelmatig afgedekt met een aanname of uitsluiting. ‘Nu kun je op basis van data zien dat een pand in een risicogebied ligt en constateren dat er nog geen funderingsonderzoek heeft plaatsgevonden.’

Troostwijk werkt daarom aan een Physical Asset Risk Score (PARS), die onderdeel wordt van alle taxatierapporten. Daarmee wil het bedrijf fysieke vastgoedrisico's op basis van datapunten afzetten tegen benchmarks. ‘ESG is belangrijk, maar het risicoprofiel van vastgoed is veel breder’, stelt Kleemans. ‘Wij willen juist die integraliteit inzichtelijk maken met deze score.’



VASTGOED JOURNAAL

Eén op de vijf supermarkten

Hoe data, kennis en ervaring samenkomen, laat Troostwijk zien met een recent gepubliceerd onderzoek naar supermarktvastgoed. Dat is geen toevallig gekozen niche. Volgens Kleemans heeft Troostwijk in de afgelopen vijf jaar één op de vijf Nederlandse supermarkten getaxeerd. ‘We beschikken over ontzettend veel specialistische kennis en ervaring, maar zijn van nature vrij bescheiden om dat naar buiten te brengen.’

Met de nieuwe Supermarkt Potentie Index wordt een deel van die kennis nu ontsloten en toepasbaar gemaakt. De index beoordeelt ongeveer 4.000 supermarktlocaties aan de hand van zeven factoren, waaronder verzorgingsgebied, demografie, concurrentiedichtheid en formulegeschiktheid. Daaruit blijkt onder meer dat ongeveer 5 procent van de locaties een lage structurele potentie heeft.

Zelfde winkel, ander risico

Een lage score betekent niet automatisch dat een supermarkt geen toekomst heeft. Soms is het verzorgingsgebied simpelweg te klein, maar er kan ook sprake zijn van een mismatch, legt Kleemans uit. ‘Soms zegt de data iets wat in 90 tot 95 procent van de gevallen klopt, maar is de praktijk lokaal toch anders. Juist daarom moet je begrijpen wat er op zo’n locatie gebeurt en hierbij is menselijke inbreng van de taxateur essentieel.’

Van der Grinten wijst erop dat het perspectief bovendien door meerdere factoren wordt bepaald. ‘Het gaat niet alleen om de plek op de kaart. Een formule kan uitstekend aansluiten bij de ene wijk en veel minder goed bij een andere. Ook bevolkingsgroei, koopkracht en demografie bepalen het perspectief.’



Verschillen objectiveren met data

Daarmee kunnen twee qua omvang vergelijkbare supermarkten vanuit beleggersperspectief toch wezenlijk verschillen. De ene bevindt zich in een krimpend verzorgingsgebied, terwijl de andere profiteert van bevolkingsgroei. ‘Met data kun je dat verschil beter objectiveren en uitleggen’, aldus Van der Grinten. ‘Vervolgens kun je een belegger helpen bepalen aan welke knoppen hij kan draaien en welk vastgoed een portefeuille robuuster kan maken.’

Dat wordt alleen maar belangrijker nu de verschillen binnen supermarktvastgoed toenemen. Prime locaties realiseren volgens het onderzoek structureel een huurgroei boven inflatie, terwijl zwakkere locaties sneller corrigeren in risico en waarde.

Van taxatierapport naar advies

Voor Troostwijk staat de supermarktpublicatie daarom voor een bredere ontwikkeling binnen de organisatie. Kleemans wil de komende jaren beter laten zien welke specialistische kennis aanwezig is, onder meer richting beleggers, ontwikkelaars, overheden en family offices. De deelname aan COMVAST past volgens hem in die beweging.

De onafhankelijke positie blijft daarbij volgens beide taxateurs essentieel. Troostwijk heeft geen eigen makelaardij en moet marktkennis dus op een andere manier organiseren. ‘Research zit daardoor al decennia in onze vezels’, benadrukt Kleemans. ‘We kunnen niet alleen kijken naar transacties van onze eigen makelaars, want die hebben we niet. We moeten naar de markt kijken en we bewijzen al jaren dat we hiertoe goed in staat zijn.’

Hoewel het vak verandert, verdwijnt de traditionele taxatie volgens hem zeker niet. Banken, beleggers en andere opdrachtgevers blijven behoefte houden aan een onafhankelijke waarde, maar daaromheen ontstaat een bredere rol. ‘Een taxatie moet niet alleen een verplicht rapport zijn omdat een financier erom vraagt. Als je de dienstverlening kunt verbreden en kunt meedenken over risico’s, waardeoptimalisatie en scenario’s, levert zo’n rapport de opdrachtgever ook echt iets op.’