



UNIEKE
SAMENWERKING
OPENT DEUREN
VOOR
WONINGTAXATEURS

CARIN
GRUBEN
TOPICUS

ZWANY
VAN BRUSSEL
NUM WONEN

BAS
BOTMAN
FLUX

CARINA
BOSCH
TAXATIE VALIDATIE
INSTITUUT

Voor woningtaxateurs opent zich een nieuw perspectief. Op zoek naar zekerheid willen koper én verkoper steeds vaker objectieve informatie over de woning. Niet als de koop gesloten is, maar aan het begin van het proces. De woningtaxateur kan in die behoefte voorzien. Hij kan die informatie leveren en daarmee het fundament leggen voor een solide deal. Maar dan moet hij wél zelf in contact kunnen staan met consumenten, intermediairs en financiers.

‘HET TAXATIE DATA
NETWERK IS HET
BEGIN VAN EEN DOOR-
BRAAK WAARMEE DE
WONINGTAXATEUR
OOK EEN NIEUWE ROL
KAN KRIJGEN’

Een doorbraak. Zo kan – volgens Zwany van Brussel (bestuurder NVM Wonen) en Bas Botman (directeur softwarehuis fluX) – de nieuwe samenwerking tussen een brancheorganisatie, software-ontwikkelaars en een validatie-instituut worden omschreven.

Het is ook de boodschap die ze tijdens een roadshow meegeven aan de leden van NVM wonen: met de inzet van nieuwe technologie blijft de taxateur niet alleen een belangrijke schakel in de woningfinanciering, maar kan hij ook de vertrouwde adviseur worden van de woonconsument bij een van de belangrijkste beslissingen in zijn leven.

De vier personen die verantwoordelijk zijn voor de doorbraak op woningtaxatiegebied zijn, naast Van Brussel en Botman, Carina Bosch van het Taxatie Validatie Instituut (TVI) en Carin Gruben van IT-bedrijf Topicus. *Wintergasten* organiseerde een rondetafelgesprek over de unieke samenwerking. Of beter gezegd: het baanbrekende resultaat ervan.

WAT HOUDT DE DOORBRAAK PRECIËS IN? Van Brussel: ‘Laat ik eerst de context schetsen. NVM Wonen heeft 4200 leden, waarvan er circa 3000 actief zijn als Registratietaxateur. We zien dat het huidige taxatieproduct voor woningfinanciering eindig is. Tegelijkertijd merken wij dat de behoefte aan een goede inschatting van de waarde van een woning onder woningbezitters en woningkopers toeneemt. Daarop spelen wij in door nieuwe producten te ontwikkelen.

Het huidige taxatieproduct is met name gericht op woningfinanciering. Dat vormt vaak het sluitstuk van het aankoopproces. Nieuwe taxatieproducten zullen meer gericht zijn op consumenten die, alvorens een bod uit te brengen, willen weten wat de woning waard is, hoe die waarde zich kan ontwikkelen en of de kosten die zij maken voor verbetering in verhouding staan tot de mogelijke waardestijging. Die nieuwe producten heeft de consument nodig aan het begin van het proces. Daarom zullen onze leden zich ook op de woonconsument richten.’

Botman: ‘De taxatieproducten die wij nu voor de woningmarkt ontwikkelen zijn varianten op de bestaande. Met het verschil dat ze beter zijn en dat het resultaat sneller beschikbaar komt. De consument kan daardoor in een eerder stadium beter onderbouwde beslissingen nemen. De makelaar-taxateur is min-

der tijd kwijt aan allerlei rompslomp en kan gericht specifieke informatie toevoegen. Hij kan meer doen in minder tijd en verbetert daarmee zijn marge.

Begin 2019 komen drie taxatieproducten beschikbaar voor de consument. Via de websites van de taxateurs zelf, maar ook via Funda. Veel consumenten willen bij een eerste oriëntatie een modelwaarde hebben. Modelwaardes hebben beperkingen. De taxateur kan de consument helpen door snel en goedkoop een goede schatting te geven. Sommigen willen daarbij méér informatie hebben op specifieke terreinen als duurzaamheid. Anderen wensen een taxatie zoals we die nu kennen, of een taxatie die wordt uitgebreid met extra bijlagen. Wij ontwikkelen daarvoor momenteel de software. Maar het belangrijkste doel van die software is de aansluiting op het Taxatie Data Netwerk te realiseren. Daarmee kunnen consumenten de taxateur zelf een opdracht verstrekken.’

WAAROM IS DAT ZO BELANGRIJK? Carin Gruben: ‘Wij zien dat taxateurs helemaal buiten het proces van woningfinanciering zijn geplaatst. Hun rapport is weliswaar noodzakelijk ter onderbouwing van een aanvraag voor woningfinanciering, maar in het hele proces spelen zij maar een marginale rol. Dat komt onder meer, doordat geldverstrekkers de taxatiedata niet digitaal kunnen verwerken. We zijn daarom met TVI in gesprek gegaan over het aanleveren van de taxatie in digitale vorm. Dat was het begin van het Taxatie Data Netwerk, dat de deur straks wijd opent, ook voor taxateurs. Want nu kan een intermediair bijvoorbeeld in zijn eigen systeem nog geen overzicht krijgen van de taxateurs die in aanmerking komen bij een specifieke opdracht. Ook is het niet mogelijk via eigen systemen rechtstreeks een opdracht te verstrekken aan een taxateur naar keuze. Die taxateur zelf is ook weer beperkt in zijn mogelijkheden. Vaak is bij de aanvang van een opdracht al bepaald in welke software hij zijn taxatie moet uitwerken. Omdat validatie-instituten uitsluitend taxaties verwerken die in hun eigen uitwerksoftware gemaakt worden, moet de taxateur al aan het begin van de rit kiezen bij wie hij zijn taxatie laat valideren. Dat probleem hebben wij opgelost, door een platform te bouwen waarover alle taxatie-aanvragen, taxatierapporten en gevalideerde taxatierapporten uitgewisseld worden: het Taxatie Data Netwerk. Hier kunnen alle partijen op aansluiten, zodat zij snel met elkaar kunnen communiceren. Intermediairs, financiers, consumenten, taxateurs,

DE MENSEN ACHTER DE DOORBRAAK

Zwany van Brussel is als bestuurder van NVM Wonen en portefeuillehouder Taxeren altijd alert op nieuwe producten waarmee NVM-leden kunnen inspelen op de wensen van woonconsumenten. Bas Botman is directeur van softwarehuis fluX, dat is gespecialiseerd in vastgoed managementsystemen. Carina Bosch van het Taxatie Validatie Instituut (TVI) zag dat de huidige manier van werken in het proces innovatie tegenwerkt, de taxateur weinig keuze vrijheid heeft en de kwaliteit van het taxatierapport onder druk zet. Carin Gruben van IT-bedrijf Topicus ontwikkelde samen met TVI het platform Taxatie Data Netwerk, dat de taxatiemarkt openbreekt doordat alle partijen die met taxaties te maken hebben nu onderling kunnen communiceren.



Bas Botman
TERUGBLIK 2018
ZAKELIJK/PERSOONLIJK
‘2018 was een hectisch jaar. In 2019 wil ik vaker thuis wat klussen in de tuin of de schuur om het kopje scherp te houden.’

VOORUITBLIK 2019
ZAKELIJK/PERSOONLIJK
‘2019 staat in het teken van de woningtaxateurs. FluX (en ik persoonlijk) wil de makelaar/taxateur helpen om de consument beter te ondersteunen. We zullen meer producten maken die de makelaar/taxateur kan gebruiken. Grootste uitdaging daarbij is het veranderen van de

marktwerking. De taxateur zit nu klem tussen de bank die een lening wil verstrekken, de consument die een lening wil hebben en de intermediair die zijn klanten dienst wil zijn. Dit kan leiden tot een ongezonde druk. In ieder geval willen we taxateurs beter laten kennismaken met hoe modelwaardes wel kunnen worden gebruikt in zijn eigen praktijk, maar we willen ze ook laten zien wat de beperkingen zijn. De vooruitgang van IT is niet te stoppen, maar wel praktisch te benaderen. Geen hemelbestormende verhalen, maar goede producten.’



Zwany van Brussel
TERUGBLIK 2018
ZAKELIJK
‘Samenwerken met vele partijen zoals in dit dossier, is ontzettend leuk en geeft veel energie, maar de communicatie wordt er niet makkelijker op. Het blijkt soms toch moeilijk te zijn, om te zorgen dat iedereen datgene blijft doen wat nodig is, om uiteindelijk bij hetzelfde eindpunt uit te komen, terwijl dat eindpunt van tevoren nog niet helemaal helder is. Er gaat dan ook veel tijd zitten in overleg. Maar aan de andere kant maakt dat een dergelijk project ook ontzettend leuk.’

VOORUITBLIK 2019
ZAKELIJK
‘Ik ga ervan uit dat in 2019 grote stappen worden gezet in het veranderen van de taxatiemarkt en dat er een aantal innovatieve producten met meerwaarde

voor de verschillende doelgroepen, beschikbaar komt. Het vak van taxeren krijgt toekomst. We bieden de consument producten waar ze behoefte aan hebben. En daarnaast nemen we de leden van de NVM natuurlijk mee in de ontwikkelingen die er gaande zijn en bieden we ze de kans om aan te haken. Verder gaan we consumenten een product aanbieden dat inzicht geeft in de onderhoudskosten en energielasten van een woning. Hoe dan ook ga ik mijn tijd komend jaar beter verdelen over het hele jaar. We hebben nu, vooral de laatste maanden, heel veel gerealiseerd, ik wil volgend jaar direct daarop doorgaan en daardoor het hele jaar meepakken.’

VOORUITBLIK 2019
PERSOONLIJK
‘Ik wil in 2019 zeker meer

tijd voor mezelf en mijn gezin inplannen. Ook al werk ik veel thuis, dat is er door alle hectiek in 2018 weleens bij ingeschoten. Ook wil ik erg graag op vakantie gaan met onze boot. We vinden het geweldig om te varen over de Friese Meren en zijn daar afgelopen zomer te weinig geweest. Daarnaast vind ik het heerlijk om onder het genot van een glas wijn, een goed boek te lezen. Ik ga vrijwel iedere week een aantal malen hardlopen met onze hond en ik maak graag lange wandelingen in de bossen van Oranjewoud (bij Heerenveen). Ik wil aan veel zaken meer tijd besteden, toch denk ik niet dat ik ergens minder tijd aan ga besteden. In de wetenschap dat ik kandidaat ben voor Provinciale Staten van Friesland, denk ik dan ook dat het vooral een kwestie wordt van beter en anders plannen.’



Carina Bosch **TERUGBLIK 2018** **ZAKELIJK**

‘Wat ik me in 2018 steeds meer heb gerealiseerd, is dat we in een markt werken die eigenlijk niet echt wil veranderen. Hoewel iedereen weet dat er straks geen markt meer is, als we niet meegaan met onze tijd, blijven velen toch vasthouden aan gewoontes en eigen zienswijzen. Ik ben blij dat we eindelijk de partijen hebben gevonden die wel het lef hebben om verder te kijken en ook hun nek durven uit te steken, zodat er een toekomst is voor onze markt, waar we allemaal van profiteren.’

VOORUITBLIK 2019 **ZAKELIJK**

‘Het Taxatie Data Netwerk zal in 2019 verder worden uitgerold. Waar wij de focus op willen leggen, is de regulering van de aanvragen op een onafhankelijke manier,

zodat er werkelijk op basis van kwaliteit en expertise voor de juiste taxateur gekozen kan worden. Anders dan de overige validatie-instituten, wil TVI niet valideren op basis van inhoud en opvatting over een taxateur. We willen ons onafhankelijk richten op de aangeleverde inhoud van het taxatierapport en de bijkomende validatieaspecten. Daarnaast willen we ervoor zorgen dat de taxateur echt eigenaar is en blijft van zijn gegevens en daardoor zelf ook meer kan innoveren in zijn vakgebied. De grootste uitdaging is dat alle ketenpartijen onafhankelijk met elkaar gaan samenwerken. Maar dan ook echt onafhankelijk, zonder onderhuidse afspraken, zodat we echt een nieuwe manier van werken hebben en niet terugvallen in oude gewoontes die niet hebben gewerkt.’

VOORUITBLIK 2019 **PERSOONLIJK**

‘De afgelopen jaren zijn we zeer druk geweest, onder andere met het Taxatie Data Netwerk. Nu het de pilotfase ingaat en meerdere partijen achter het initiatief gaan staan, kan ik nu meer richten op mijn man en vier kinderen. Ik kijk dan ook nu al uit naar de rondreis die we met het hele gezin willen gaan maken door de Verenigde staten. Behalve dat we daar dan kunnen genieten van de grootse natuur, kan ik me dan ook meer focussen op de kleine dingen. Zoals: er echt voor elkaar zijn en tijd met elkaar doorbrengen. Dat is ook ontzettend veel waard.’



Carin Gruben **TERUGBLIK 2018** **ZAKELIJK/PERSOONLIJK**

‘Technologie, mensen, platforms en data verbindend, kon ik me met 900 collega’s ook in 2018 bij Topicus creatief uitleven en meewerken aan IT met impact. Of het nu gaat om het leveren van een bijdrage aan een verbindend platform bij Topicus, het hulpverleners tijdens mijn diensten voor de politie als vrijwillig politie-medewerker, het geven van bloed bij Sanquin als donor, het ondersteunen van een voetbaltoernooi als vrijwilliger of het coachen van een medewerker bij Topicus, het heeft allemaal een mensgericht en maatschappelijk karakter.’

VOORUITBLIK 2019 **ZAKELIJK/PERSOONLIJK**

‘Zowel zakelijk als privé blijven maatschappelijke betrokkenheid, het hebben van impact en hulpverleners aan hen die dit nodig hebben, in 2019 de rode draden in mijn leven. Mijn gezin staat daarbij op de eerste plaats. “Wie goed doet, goed ontmoet” is mijn motto, in goede balans en harmonie, met dien verstande dat ik niets terugverwacht. Het zou mooi zijn als meer mensen zich inzetten voor een ander, zonder verwachting van een tegenprestatie. Mensen hiertoe inspireren is een doel voor 2019.’

woningcorporaties en andere belanghebbenden zijn vrij in hun onderlinge communicatie.’

Botman: ‘Wij leveren niet alleen de software voor alle taxatie-aanvragen die over het Taxatie Data Netwerk lopen, maar ook de software voor het uitwerken van taxaties. Die software maakt het mogelijk dat alle partijen binnen hun eigen systemen kunnen blijven werken en toch met elkaar kunnen communiceren. Voor de financiering van woningen sluiten we aan bij Taxatie Data Netwerk. Een prachtig initiatief waarmee we de consument direct aan taxateurs kunnen koppelen. De taxateur kan dan ook als adviseur en niet alleen als sluitstuk optreden.’

MET EEN NIEUW VERDIENMODEL VOOR WONING-TAXATEURS ALS RESULTAAT?_ Carina Bosch:

Carina Bosch: ‘Ja. Het valideren van taxaties is ingevoerd om partijen meer zekerheid te geven dat de taxaties deugdelijk zijn uitgevoerd. In de loop van de tijd is dit echter zo gegroeid dat de taxateur volledig vastzit aan de uitwerksoftware van de validatie-instituten. Hierdoor wordt niet alleen de innovatie op softwaregebied voor de taxateur tegengehouden, maar zit hij ook vast aan het stramien van het validatie-instituut. Daarbij komt dat derden, zoals banken, geldverstrekkers of woningbouwverenigingen, voor ieder validatie-instituut een aparte koppeling moeten implementeren. Dat vonden wij raar, want dat kon in onze ogen heel goed geautomatiseerd en versimpeld worden. Topicus en TVI hebben samen het Taxatie Data Netwerk ontwikkeld en dat was aanleiding voor de ontwikkeling van de aanvraag- en uitwerksoftware door fluX en de samenwerking met NVM Wonen. Voor ons is het relevant dat we met de software van fluX integraal kunnen communiceren. Zo ontvangt de taxateur onmiddellijk feedback op de juiste plaats. Daarnaast is fluX in staat om beter op de taxateur aangepaste uitwerksoftware te leveren. Zo kan de taxateur kleine foutjes, zoals een fout bij de invoer van een postcode, meteen corrigeren. En bij grote afwijkingen ten opzichte van de referentiewaarden krijgt hij een signaal, zodat hij weet dat die afwijking goed moet worden onderbouwd. De efficiëntere werkwijze voorkomt dat wij een taxatie terug moeten sturen en dat versnelt uiteraard de afhandeling. Wij op onze beurt hoeven minder tijd te besteden aan bureaucratische rompslomp en kunnen ons echt op de inhoud richten. Dat levert een beter product op, tegen lagere kosten. Dat is goed voor de woonconsument, de taxateur, het validatie-instituut, het intermediair en de financier. De hele keten kan beter functioneren en sneller werken, tegen lagere kosten. Daarom resulteert deze samenwerking in een echte doorbraak in de markt voor woningtaxaties.’

Van Brussel: ‘Wij zien dit inderdaad als het begin van een doorbraak waarmee de woningtaxateur ook een nieuwe rol kan krijgen. Starters op de woningmarkt beschikken nu over veel minder kapitaal dan vóór de financiële crisis. Zij kunnen minder lenen en ze kunnen minder sparen door hoge woonlasten en hoge studieleningen. Vaak willen ouders bijspringen, maar die willen zeker weten dat de prijs en de waarde niet te veel uiteenlopen. Mensen die al een bestaand huis hebben, kunnen het zich vaak niet permitteren een ander huis te kopen. Ze gaan verbouwen. Dan is de vraag: kunnen wij die kosten rechtvaardigen doordat de waarde van ons huis navenant toeneemt? Dergelijke vragen spelen ook bij de kosten van onderhoud, voor maatregelen die genomen moeten worden voor het energielabel, of de overstap op duurzame energie. Mensen willen daardoor méér zekerheid voorafgaand aan de koop. Dus de taxateur wordt meer en meer de vraagbaak voor de woonconsument, die hem als onafhankelijk deskundige van objectief en onpartijdig advies dient. Daarom moeten zij rechtstreeks contact met die taxateur kunnen opnemen.’

Botman: ‘Een tweede reden om van een doorbraak te spreken is het behoud van data. We hebben altijd onze mond vol over big data, maar het rare is dat de taxateur daar niets mee kan. Iedereen gebruikt de data die hij in zijn rapport inlevert, behalve de taxateur zelf. Hij kan daar gewoon niet bij. Hij kan ze niet verzamelen. Hij kan er geen conclusies aan verbinden. En hij kan zich dus ook niet verbeteren. Met de combinatie van het Taxatie Data Netwerk en de innovatie van de uitwerksoftware door fluX kan dit wel. Door die data te gebruiken, kunnen taxateurs ook nieuwe dienstverlening ontwikkelen.’

FluX is een innovatief bedrijf dat werkt voor de taxateur. We denken met het Taxatie Data Netwerk een stap naar de toekomst te zetten. Via samenwerkingen met andere ondernemingen en door zelf producten te ontwikkelen, kunnen we het dienstenaanbod van de taxateur verbreden en de consument van goed advies voorzien. We geloven in de taxateur. We willen de taxateur graag bijstaan.’

Bosch: ‘Dankzij deze doorbraak kunnen wij ons meer focussen op de validatie. Ons nieuwe validatiesysteem dat gebouwd is op het Taxatie Data Netwerk, stelt ons in staat om naast de inhoud en de onderbouwing van de marktwaarde, volledige controle uit te voeren op het gehele proces van aanvraag tot aflevering, iets wat in de huidige werkwijze niet mogelijk is. Het TVI-validatiesysteem is bovendien zo ontwikkeld dat we makkelijker nieuwe stappen kunnen zetten op het gebied van blockchain en artificial intelligence.’