

JEFFREY MAARSMAN,
PROGRAMMAMANAGER TAXATIES

NVM CREËERT NU OOK RUIMTE VOOR PROFESSIONALITEIT WONINGTAXATEURS



De NVM nam enkele maanden geleden het in Amsterdam gevestigde softwarebedrijf fluX over, dat is gespecialiseerd in taxatiemanagementsystemen. Volgens 'programmamanager Taxaties' Jeffrey Maarsman past de overname in het streven van de NVM om tegemoet te komen aan de wens van met name de toezichhouders AFM en DNB om het taxatievak verder te professionaliseren.

Maarsman werd twee jaar geleden aangetrokken als 'programmamanager Taxaties', door de NVM die ongeveer tachtig procent van de circa 4.200 taxateurs in Nederland vertegenwoordigt (onder wie 3.500 woningtaxateurs). Mede op zijn aandringen werd de samenwerking met het Taxatie Management Instituut (TMI) geïntensiveerd en knoopte de NVM overnamegesprekken aan met fluX. "Dat onze ledenraad unaniem akkoord ging met de overname, gaf mij een enorme boost", blikt Maarsman terug. "Met name de toezichhouders AFM en DNB vinden al jaren dat de kwaliteit van taxaties omhoog moet en schermen met extra regelgeving, als zelfregulering te weinig resultaat oplevert. Bottomline is dat taxateurs de kans moeten krijgen om hun werk beter te doen."

DUIZEND MILJARD EURO

In een stad als Amsterdam zou dat moeten voorkomen dat de woningprijzen de pan uit blijven rijzen. "De waarde van alle woningen in Nederland wordt geschat op duizend

'TAXATEURS MOETEN DE KANS KRIJGEN OM HUN WERK BETER TE DOEN'

OVER FLUX

Gevestigd in Amsterdam, is software-bedrijf fluX een bekende naam onder banken, beleggers, woningcorporaties én taxateurs die actief zijn in het commercieel vastgoed. Zij maken vrijwel allemaal gebruik van de commercieel vastgoed-module die het bedrijf heeft ontwikkeld. Dat geldt ook voor het Taxatie Management Systeem (TMS), de enige in zijn soort die door het Taxatie Management Instituut (TMI) is gevalideerd. Dankzij de fluX-software is er voor commercieel vastgoed een universeel taxatierapport beschikbaar, dat taxateurs, banken en financiers dezelfde taal doet spreken. "Momenteel heeft het TMS meer dan 900 actieve gebruikers, waaronder direct of indirect alle grootbanken, woningcorporaties, de top 15-taxateurs en de meeste taxateurs die mogen taxeren voor banken", legt directeur Geertjan van Groenestijn uit. "Dankzij de overname door de NVM is onze slagkracht in alle opzichten veel groter geworden, zowel in het commercieel vastgoed waar we al marktleider zijn, als in de woningmarkt." Hij verwacht dat eind dit jaar al een eerste testversie van de op woningtaxateurs gerichte software klaar zal zijn.

miljard euro", schetst **Maarsman** het werkveld waarin woningtaxateurs opereren. "Amsterdammers weten als geen ander dat dat geen reëel bedrag is: er zit heel veel emotie in. Die wordt gecreëerd omdat de vraagprijs het uitgangspunt is voor de onderhandelingen. In Amsterdam moet je met je bod flink boven die vraagprijs gaan zitten om een kans te maken."

Omdat alle betrokken partijen graag willen dat de transactie doorgaat, zitten taxateurs volgens **Maarsman** 'klem in een transactiegedreven en door regels gedomineerd systeem dat begint te rammelen'. De recente overname van fluX onderstrept volgens hem dat de NVM het voortouw heeft genomen bij de noodzakelijke professionalisering van het taxatievak. "Er wordt hard gewerkt aan software die taxateurs in staat stelt om te werken met modelwaarden, die zijn gebaseerd op de enorme hoeveelheden data die beschikbaar zijn en actuele economische en demografische analyses. Let wel: een dergelijke innovatie maakt taxateurs niet overbodig. Integendeel, juist door slim gebruik te maken van kunstmatige intelligentie, kan een taxateur een betere analyse maken en zijn waardeoordeel beter en begrijpelijker onderbouwen."

HYBRIDEMODEL

De NVM spreekt in dat verband van een 'hybridemodel van technologie

en advies'. **Maarsman**: "We willen af van de 'vinkjescultuur' en ruimte creëren voor kwaliteit en professionaliteit. Van iemand die eindeloos informatie over zit te kloppen en talloze vinkjes plaatst, omdat het taxatierapport anders niet wordt geaccepteerd, ontpopt een taxateur zich als 'gamechanger': het TMI controleert straks niet meer of de juiste stappen zijn doorlopen en de juiste bronnen zijn geraadpleegd, maar checkt de analyse, redenering en conclusies van de taxateur. Rule based maakt plaats voor principle based. Met een betere kwaliteit van taxaties, reëlere woningprijzen en een stabielere economie als gevolg."

Door zo nadrukkelijk de regie te pakken bij de professionalisering van het taxatievak, geeft de NVM volgens **Maarsman** een duidelijk signaal af richting de toezichthouders AFM en DNB. "De zelfregulering gaat te traag. De sector zit met verschillende belangen om tafel waardoor we moeilijk stappen vooruit kunnen zetten. De NVM wil niet meer wachten tot iedereen er klaar voor is. Het wordt tijd voor de volgende stap, die uiteindelijk gepaard zal moeten gaan met een cultuuromslag binnen de taxatiesector. Niet alleen taxateurs, ook banken, beleggers, regelgevers en consumenten moeten hun gedrag veranderen, zodat we echt onafhankelijke en objectieve taxaties krijgen." ■



DRIE VRAGEN AAN JEFFREY MAARSMAN

WAAR SPREEK JE IN AMSTERDAM MEESTAL AF MET ZAKENRELATIES?

"Het liefst zou ik op het dakterras van de A'DAM Toren afspreken. Ik vind het heerlijk om over een stad uit te kijken. Die locatie sluit ook goed aan bij de 'helicopter-view' waar ik altijd naar streef."

WAT IS JE FAVORIETE WERKPLEK IN AMSTERDAM?

"Ik heb een tijdje gewerkt bij een architect gevestigd aan de Keizersgracht. Waar ik echt van kon genieten waren de tramritten. De een begint spontaan te zingen, de ander te dansen. Iedereen kan lekker zichzelf zijn. Dat is voor mij Amsterdam en dat komt voor mij samen in de tram."

WAT IS JE FAVORIETE RESTAURANT?

"Wat me meteen te beginnen schiet is RIJKS®, het restaurant van het Rijksmuseum. Ik heb daar één keer gegeten. Het eten, de locatie, het weer... alles klopte."