

TAXATEUR VAN DE TOEKOMST: SPIEGEL VAN DE MARKT EN STRATEGISCH ADVISEUR

MARCEL DE BOER
(VOORZITTER NVM BUSINESS)

Algemeen directeur Marcel de Boer, van Troostwijk, is voorzitter van NVM Business en heeft binnen het Algemeen Bestuur van NVM 'taxeren' in zijn portefeuille. Dat betekent: werk aan de winkel. Want van 'business as usual' is de laatste jaren geen sprake voor de beroepsgroep, die opereert in een snel veranderende omgeving. Hebben taxateurs nog toekomst? Op welke ontwikkelingen moeten ze inspelen? En wat doet de NVM voor hen? Een interview.

Algemeen directeur Marcel de Boer, van Troostwijk, is voorzitter van NVM Business en heeft binnen het Algemeen Bestuur van NVM 'taxeren' in zijn portefeuille. Dat betekent: werk aan de winkel. Want van 'business as usual' is de laatste jaren geen sprake voor de beroepsgroep, die opereert in een snel veranderende omgeving. Hebben taxateurs nog toekomst? Op welke ontwikkelingen moeten ze inspelen? En wat doet de NVM voor hen? Een interview.

Als hij wordt geïnterviewd, in zijn functie van algemeen directeur van Troostwijk of als NVM Business-bestuurder, neemt **De Boer** er de tijd voor. Hij schuwt de grote lijnen niet en houdt ervan om gebeurtenissen in breder perspectief te plaatsen. Neem de toekomst van het taxatievak. Als hem daarnaar wordt gevraagd, begint hij met de stelling dat grote voorspellingen zelden uitkomen. 'Wat je dus moet doen, altijd, is anticiperen op de veranderingen die je wél aan ziet komen en klaar zijn om te improviseren als dat nodig is. Dé ontwikkeling die de wereld momenteel op z'n kop zet, is kunstmatige intelligentie. Machines nemen nu betere beslissingen dan mensen. Daarom vertellen wij machines wat ze moeten doen en controleren we of dat goed gaat. Taxateurs moeten nu ook leren de kunstmatige intelligentie te benutten die hun ter beschikking staat. Zij moeten leren daarop te vertrouwen en er op een zinvolle manier mee om te gaan.'

ENERGIELABELS

In dat verband noemt **De Boer** energielabels een 'wat verouderde uitdrukking' van de toekomstwaarde van gebouwen en infrastructuur'. 'Inmiddels proberen we te denken in termen van circulariteit. Dat maakt het gebouw paspoort met een concrete beschrijving van alle gebruikte materialen relevant. De Engelse econome Kate Raworth propageert nu de doughnut-economie. Niet "nu groeien en later opruimen", maar meteen het goede doen

eeuw legden we extra asfalt aan tegen files. Met als resultaat dat er meer auto's gingen rijden op bredere wegen en het fileprobleem bleef bestaan. De oplossingen van nu zijn fundamentele. Nu denken we na over de vraag: moeten we wel een auto bezitten? Kunnen we een auto delen? Kunnen we hem voor andere functies inzetten? Het denken van de 21e eeuw leidt tot radicaal andere oplossingen. Op hun beurt veranderen die onze toekomstvisies weer. Dat geldt ook voor de visie op de rol van de taxateur. Alles wijst erop dat de taxateur in de toekomst naast de klant zal staan, als een betrokken adviseur.'

Ook de betekenis van vastgoed verandert volgens **De Boer**. 'Jonge mensen hebben geen behoefte aan bezit, maar aan de mogelijkheden van gebruik. Vroeger waren mensen trots op de platencollectie die ze aan hadden gelegd, nu hebben ze een abonnement op Spotify. De eisen en wensen op het gebied van huisvesting, werkruimte, mobiliteit, shoppen en ontspanning veranderen en ondernemers spelen daarop in met nieuwe concepten. Denk aan luxe studentenhuisvesting met restaurants en services, flexwerkplekken met kappers en masseurs en flagshipstores met één auto in dure winkelstraten. Taxateurs moeten die nieuwe concepten op de juiste manier gaan waarderen. En dan gaat het niet alleen om de waarde van vandaag, maar ook over de waarde die het vastgoed in de toekomst zal hebben.'

De taxateur van de toekomst is een communicator, die data kan interpreteren en een visie neerlegt over de waardeontwikkeling van het vastgoed op lange termijn

in een "regeneratieve circulaire economie". Denk daarbij aan gebouwen die zo ontworpen worden dat ze als een puzzel uiteen genomen kunnen worden, waarna de delen opnieuw kunnen worden gebruikt. Dat gaat weer een stap verder en met die ontwikkeling zullen taxateurs rekening moeten houden bij het ontwikkelen van nieuwe waardingsmodellen.'

Ook de invloed van demografische ontwikkelingen kan volgens De NVM-bestuurder niet worden onderschat. "Wereldwijd zie je de grote steden ingrijpend veranderen. Ook in Nederland. We verlaten massaal buitengebieden en trekken naar de grote steden. Die kunnen de groei nauwelijks aan en zullen ingrijpend veranderen. De groei van de wereldbevolking, de globalisering en de klimaatverandering leiden tot grote veranderingen in de samenstelling van de bevolking, de mobiliteit en in woon-, werk- en leefstijl. De groei van de wereldbevolking wordt mede veroorzaakt doordat mensen ouder worden. Iedere tien jaar stijgt de levensverwachting van nieuw geboren mensen met drie jaar. Wij worden allemaal ouder dan onze ouders. De helft van de kinderen die nu in Europa worden geboren zullen 100 jaar of ouder worden. Daarop zullen wij de maatschappij en dus de steden moeten inrichten. En daarmee verandert ook de waarde van vastgoed.'

ENORME VERDICHTING

Aan de megasteden van de toekomst ligt volgens **De Boer** een 'enorme verdichting' ten



grondslag. ‘We gaan in meer lagen leven, met nieuwe functies onder, boven en in de bestaande gebouwen. De schaalgrootte neemt enorm toe. En niet alleen van de steden zelf, ook bij faciliteiten voor intellectuele productie oftewel de gebouwen die we nu nog kantoren noemen. Apple Park, het nieuwe Apple-hoofdkantoor zet een nieuwe norm. Het moet voor de komende generaties ‘the Home of innovation’ zijn, met werkplekken en parken die zijn bedoeld om de medewerkers te inspireren. Het gebouw is een van de meest energie-efficiënte gebouwen ter wereld en draait volledig op duurzame energie. Gebouwen worden geacht mensen gezonder te maken en de creativiteit te stimuleren. Taxateurs moeten dat meenemen in hun modellen.’

Dat de wereld in toenemende mate wordt gedomineerd door de al eerder genoemde big data, vereist volgens **De Boer** verregaande standaardisering. ‘Dat gebeurt ook in het taxatievak. Op internationaal vlak en vakinhoudelijk, met nieuwe taxatiebegrippen. Door standaardisatie kunnen we de data aan elkaar koppelen, systemen met elkaar integreren en nieuwe betekenissen genereren. In het licht van de toenemende regeldruk, waar nu al veel over wordt geklaagd, is het fantastisch dat machines onze processen gaan managen. Die enorm complexe regelgeving wordt geïntegreerd in onze modellen. Controle en uitvoering lopen in elkaar over. De beheersbaarheid van onze processen neemt toe. En dat is goed voor de kwaliteit van onze business. Wij schatten risico’s in. Wij werken met onzekerheid. Hoe groter de hoeveelheid informatie waarover we kunnen beschikken en hoe beter de beheersbaarheid van onze processen, hoe lager de onzekerheid over onze schattingen.’

COMMUNICATOR

In het verlengde daarvan, voorspelt **De Boer**, worden taxateurs veel meer dan nu opgenomen in de processen van de klant. ‘Ze moeten communiceren over hun behoeften en verantwoording afleggen over wat zij adviseren. De taxateur van de toekomst is een communicator, die data kan interpreteren en een visie neerlegt over de waardeontwikkeling van het vastgoed op lange termijn. Hij is niet alleen spiegel van de markt, hij is ook een strategisch adviseur, omdat hij als geen ander in staat is om de grote hoeveelheid data te interpreteren die gebruikt kunnen worden om vastgoed te waarderen.

Wij laten ons leiden door de behoeften van klanten en laten voor onze leden producten en diensten ontwikkelen die vooroplopen in de markt

Het zijn data die hij kan extrapoleren naar de toekomst. Hij kan ook andere trends bij zijn oordeelvorming betrekken en zijn cliënt gemotiveerd adviseren bij een beslissing. Het verstrekken van adviezen bij beslissingen over aan- en verkoop van vastgoed zal in de toekomst een compleet eigen tak van sport worden. Stuurden taxateurs in het verleden op de achteruitkijkspiegel, als adviseurs moeten zij ook in de toekomst kunnen kijken.’

Als branchevereniging richt NVM Business zich volgens **De Boer** op de taxatieondernemingen die inspelen op de veranderingen die nu gaande zijn. ‘Het is echt een kwestie van aanhaken of afhaken. Taxeren is een data-gedreven vak geworden. De taxatieonderneming van de toekomst weet raad met data, met automatische waarderingsmodellen en met allerlei nieuwe technologie en kan haar klanten goed adviseren: éénmalig, bij transacties met individuele woningen, of langdurig, bij vastgoedportefeuilles.’

Tot de afhakers behoren volgens **De Boer** de ‘ondernemers op leeftijd’ die weinig meer investeren in nieuwe kennis, vaardigheden en software. ‘Aan de andere kant zie je jonge professionals die nieuwe mogelijkheden zien en zich nog veel sterker gaan specialiseren. Die haken aan. En je hebt bedrijven die op hoog niveau internationaal gaan samenwerken. Er is



heel veel beweging. En die beweging leidt ertoe dat de kwaliteit voortdurend omhooggaat, net als de snelheid, en dat de prijzen constant blijven.’

SLEUTEL TOT SUCCES

Wat de sleutel tot het succes is? **De Boer** hoeft er geen seconde over na te denken. ‘De klant. Daarom willen wij als branchevereniging onze leden in staat stellen de beste taxaties te verrichten en de beste adviezen te geven. Wij laten ons leiden door de behoeften van klanten en laten voor onze leden producten en diensten ontwikkelen die vooroplopen in de markt. De rode draad daarbij is dat onze leden alleen toegevoegde waarde kunnen leveren als ze beschikken over de beste data, de beste modellen, de beste producten en vooral de beste taxateurs. Daarop laten wij gericht nieuwe producten en diensten ontwikkelen door gespecialiseerde bedrijven.’

Zoals taxateurs die gespecialiseerd zijn in commercieel vastgoed, een markt die volgens **De Boer** sterk internationaliseert. ‘Dat Nederlands vastgoed aantrekkelijk is voor buitenlandse investeerders en te maken krijgt met internationale regelgeving, heeft meteen gevolgen voor de werkwijze van Nederlandse taxatieondernemingen. Daarom blijft NVM Business zich nationaal en internationaal manifesteren en

sluiten we bij de grote internationale kantoren aan die actief zijn in Nederland.’

NVM heeft eerder de ontwikkeling van het Taxatiemanagementsysteem (TMS) voor commercieel vastgoed gesponsord en de aanzet gegeven voor het Taxatiemanagementinstituut (TMI), dat als onafhankelijk instituut systemen en gebruikers certificeert en controleert. **De Boer**: ‘Op die manier hebben we kleine en middelgrote taxatieondernemingen in staat gesteld hun omzet te behouden en zelfs te vergroten. Nu we zien dat het belang van de taxateur als adviseur toeneemt, onderzoeken we hoe die adviesrol zo goed mogelijk kan worden ingevuld. Onder andere door te onderzoeken hoe de dienstverlening van de taxatieonderneming kan worden geïntegreerd in het bedrijfsproces van de klant.’

En daar blijft het niet bij, voorspelt **De Boer**. ‘Dit is ons programma voor de korte termijn. Op de langere termijn willen wij een borgstelsel realiseren, waarbij de NVM de opdrachtgever een garantie geeft dat de NVM-taxateur een correcte waarde heeft afgegeven. Als achteraf blijkt dat die waarde niet juist was, past de taxatieonderneming het verschil bij. Doordat wij als branchevereniging beschikken over een enorme hoeveelheid data kunnen wij die garantie voor de leden afgeven. Het risico brengen wij onder bij een herverzekeraar.’

Marcel de Boer

Waar haal jij je inspiratie vandaan?

‘Uit alle uitdagingen in onze turbulente maatschappij die er nu zijn en die nog volgen. Ik ben een nieuwsgierig iemand en haal mijn inspiratie uit vernieuwingen.’

Welke regel moet echt afgeschaft worden?

‘De wet NIX18.’

Welke innovatie gaat het verschil maken?

‘Drones en zelfrijdende auto’s en het 5G-netwerk dat dit mogelijk gaat maken.’

Wat is jouw favoriete stad?

‘New York. Echt een metropool en goed georganiseerd, met een heldere structuur van wegen. Je verdwaalt hierdoor niet snel en je voelt je er snel thuis.’

Waar drink je de lekkerste koffie?

‘Bij een ondergaande zon op het terras van Café del Mar op Ibiza. De atmosfeer geeft een extra beleving aan de op zich al heel goede koffie.’