

Najaar 2011 werd het Taxatie Management Instituut (TMI) gelanceerd, krap een jaar later kan geen weldenkende taxateur er eigenlijk meer omheen. Ruim 250 taxateurs hebben inmiddels de basiscursus afgerond en werken met het Taxatie Management Systeem (TMS), meer dan 2000 taxaties zijn volgens de nieuwe methode uitgevoerd. Vanuit de overheid en de gehele vastgoedketen wordt er enthousiast op gereageerd. TMI-voorzitter Marcel Fleminks en trainer-docent taxatieleer Bart Huijts over het onverwacht grote en snelle succes. 'De taxatie is geen black box meer.'

TMI ALS WAY OF LIFE NIEUWE TAXATIESTANDAARD KRIJGT SNEL VOET AAN DE GROND

Een initiatief dat vanuit de markt zelf is ontstaan en binnen de kortste keren tot een branchebrede invulling heeft geleid: het TMI is in no time een heuse beweging geworden, met een snelgroeiend aantal leden. Anderhalf jaar geleden troffen onder de hoede van NVM Business mensen uit verschillende werelden en vastgoeddisciplines elkaar, van de wetenschap tot en met de bancaire wereld. Marcel Fleminks over dat bijzondere momentum: 'Transparantie was en is het sleutelbegrip. Laten we eerlijk zijn, er zijn taxatierapporten boven water gekomen waarvan we nu zeggen: dat had nooit zo mogen gebeuren. Branchebreed ontstond de overtuiging dat het anders moest. Voeg daar de knowhow bij van bureau FLUX, dat in korte tijd het Taxatie Management Systeem wist te ontwikkelen, en de vernieuwing was daar. Niet als een speeltje dat de NVM-makelaars bij zich willen houden, maar als een tool die bestemd is voor de hele commercieel-vastgoedsector.' De olievlek heeft zich razendsnel verspreid, sneller dan Fleminks had

gedacht: 'Het gaat veel rapper dan we konden bevroeden. Eind 2012 mag je van een groot succes spreken, gezien het aantal taxateurs dat meedoet en het aantal taxaties dat zij hebben verricht. De succesfactor? Zonder ons op de borst te kloppen, maar het TMI/TMS-verhaal is gewoon een heel goed verhaal.' Andere partijen die de vastgoedsector nauwgezet volgen, zoals DNB en AFM, erkennen dat al vanaf het prille begin. 'Bij hen kwam die oproep ook vandaan: de sector moet zelf in beweging komen om de transparantie te vergroten. Daar past dit verhaal naadloos in. Maar ook de accountants geven dat aan, alsmede de bancaire wereld. Iedereen wil kunnen zien wat er bij taxaties gebeurt. Het mag geen black box meer zijn.'

Verfijnd systeem

En passant is de lat voor de taxateur wel een stuk hoger gelegd, zo geeft Bart Huijts aan, die nauw betrokken was bij de opzet voor de tweedaagse TMS-basiscursus: 'De taxateur moet veel meer kunnen vertellen en dit systeem stelt hem daartoe in staat. De verfijning



waarmee het TMS werkt, die is niet te vergelijken met de taxatiepraktijk van vroeger. Toen moest alles in een Excel-bestand worden opgeslagen, dat is heden ten dage ondoenlijk. Er wordt om veel specifiekere informatie gevraagd; TMS maakt het mogelijk met veel meer variabelen te werken. Je kunt de informatie veel scherper uitsplitsen en hoeft niet meer te werken met aannames zoals “10 jaar lang neemt alles met inflatie toe”. Kortom: dit maakt een enorme professionaliseringsslag mogelijk.’

Dat TMS nu als dé taxatiestandaard voor commercieel vastgoed in de markt wordt gezet, schept volgens Fleminks ook verplichtingen: ‘Werk je als taxateur hiermee, dan moet je alle parameters invullen. Anders wordt de taxatie niet geldig verklaard. Je mag best afwijken, bijvoorbeeld bij een inschatting van het verloop van de onderhoudskosten, maar dan moet je dat toelichten. Alles wordt navolgbaar.’

Huijts, aanvullend: ‘Vroeger kreeg je als klant een rapport waarin – even gechargeerd – stond: zoveel stenen, zoveel waard. Nu wordt de taxateur verplicht om in het rapport een visie te ontwikkelen op het object en vooruit te kijken. De taxateur is dus veel meer een trendwatcher, die mogelijke scenario’s in beeld brengt. Bijvoorbeeld ten aanzien van de markthurgroei: ga maar onderzoeken hoe een pand zich daarop ontwikkelt en op welk moment de eigenaar het beste voor cash out kan kiezen.’

Koudwatervrees overboord

Dat het TMS veel meer uitlegt hoe de taxatie tot stand is gekomen, wordt als belangrijk pluspunt genoemd. Fleminks hierover: ‘De opperste vorm van transparantie is dat de opdrachtgever voor een taxatie al tijdens de totstandkoming mee kan kijken in het systeem.’ De webbased technologie maakt bovendien het sparren met collega’s gemakkelijker, aldus Huijts: ‘Het vierogenprincipe wordt steeds belangrijker. Als ik met een collega in Amsterdam moet sparren terwijl ik in Eindhoven zit, dan loggen we beiden even in met Skype en nemen de casus door. Dat werkt heel soepel.’ Acceptatie van het nieuwe systeem betekent wel dat sommige taxateurs iets van hun koudwatervrees overboord moeten zetten, zo geeft

‘De taxateur is een trendwatcher, die mogelijke scenario’s in beeld brengt’

CV

Naam Marcel Fleminks

Leeftijd 49

Functionies Eigenaar/partner van Deltastate makelaars en vastgoedadviseurs te Amsterdam. Daarnaast bestuurslid NVM Business, voorzitter TMI en voorzitter D66 Haarlemmermeer.

Eerdere functies o.a. Holdingdirecteur Jacobus Recourt(2000-2005), diverse commissies binnen NVM.

Opleidingen Atheneum aan OSB Amsterdam, Makelaar RT

Naam Bart Huijts

Leeftijd 41

Functionies Directeur Steenhuijs Real Estate BV, buro voor taxatievraagstukken & vastgoedconsultancy (regulated by RICS), Directeur R/W Grondzaken BV, een samenwerking van kennis gedreven specialisten in de grondzakenpraktijk van o.a. planschade, inbrengwaarden, onteigening en staatsteunonderzoeken, Docent taxatieleer bij Fontys Hogeschool Eindhoven, Docent Taxatie Management Instituut TMI, Docent taxatieleer NVM SOM te Nieuwegein.

Opleidingen Master of Real Estate (MRE), Master of Business Administration (MBA), HBO bedrijfskunde.

Overig Lid van de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Fleminks aan: ‘We komen uit een tijd waarin het meegeven van een berekening aan een klant al met gefronste wenkbrauwen werd begroet: moet dat nou? “Waar bemoeit die opdrachtgever zich mee?”, kon je dan beluisteren. Maar die tijd is echt geweest; wij gaan niet terug naar de oude wereld. Het Umfeld is enorm in beweging. De Belastingdienst overweegt of ze aan een TMS-taxatie automatisch het stempel “akkoord” kunnen meegeven, de beleggers zijn geïnteresseerd in deze aanpak en een aantal grote beleggers gebruikt TMI al. Kortom: het krijgt steeds meer lading. Wij verplichten niemand om met onze methodiek te gaan werken, maar wij hebben het idee dat niemand hier uiteindelijk omheen kan. Het product staat.’

Nieuwe competenties

Stond 2012 vooral in het teken van het creëren van ‘massa’ en volume en het interesseren van zo veel mogelijk taxateurs voor TMS, in 2013 ligt de nadruk op verdere kwaliteitsverhoging en -borging. Aspecten als validatie – wie controleert de taxateur? – en educatie krijgen volop de aandacht. Fleminks: ‘Het systeem voorziet nu al in een goede vorm van validatie, maar dat willen we nog verder uitbouwen.’ Huijts geeft aan dat tal van nieuwe onderwijsmodules het licht zullen zien, die inspelen op actuele marktontwikkelingen en zorgen voor een verdieping van het vak. ‘Denk bijvoorbeeld aan het vraagstuk van de waarde van de grond versus de waarde van het pand; actueel rondom herontwikkelingsvraagstukken. Maar ook het waarderen van woningportefeuilles, mede in het licht van het nieuwe rijkshuurbeleid. Ook daar moeten taxateurs over gaan nadenken.’ Fleminks komt daarmee nog even terug op de noodzakelijke competenties waarover een TMI-taxateur moet beschikken: ‘Wij diskwalificeren niemand, maar TMI vergt een compleet andere attitude. Het is bijna een way of life. Daar moet je heel bewust voor kiezen. Ik verwacht zelfs dat een splitsing zal ontstaan: je bent óf makelaar, óf taxateur. Als je beseft wat TMS van je vraagt – dat doe je er niet even bij.’