

samen
in business



(Foto: Stef Steneker)

Bedrijfsmakelaar, taxateur of beide?

Een goede bedrijfsmakelaar is tegelijk ook taxateur. Voor het tweede heb je namelijk het juiste marktgevoel van de eerste nodig. Toch gaan binnen de financiële wereld stemmen op die zeggen dat je pas onafhankelijk bent als je kiest: makelen of taxeren. Wat vinden de makelaar-taxateurs van de NVM zelf?



Rinus Lameijer
Lamberink Bedrijfsmakelaars
Assen

'Zwemleraar met water-vrees'

Bij zakelijk vastgoed zijn makelen en taxeren prima te combineren in één persoon, de NMV BOG-makelaar. Alleen dán heb je voldoende kennis van kopers en hun argumenten om wel of juist absoluut niet een gevraagde prijs te betalen. Een taxateur die niet bezig is met aankoop en verkoop of verhuur is als een zwemleraar die niet zelf het water in durft. Een ander, veel sail-lanter vraagstuk, is hoe serieus nemen taxateurs zichzelf nog en hoe serieus worden zij genomen door de banken. Banken eisen allerlei modellen: TMI, RICS en diverse eigen modellen. Maar ze gaan voorbij aan de algemeen geaccepteerde registers van Vastgoedcert. Ook moet een bankmedewerker van vrijwel elk rapport eerst de conceptversie beoordelen. Dat is

haast alsof Nelleke van der Krogt in Tussen Kunst en Kitsch een schilderij een ton hoger waardeert dan de deskundige, omdat dat leuker is voor het programma.



Theo Overduin
Overduin & Casander
Bedrijfsmakelaars Groningen

'Transparantie en onafhankelijkheid'

Natuurlijk heeft een makelaar de deskundigheid om ook taxaties te doen. Zeker met zijn marktkennis en ervaring met verkoop en aankoop van zakelijk vastgoed. Ik denk dat er op dit moment een andere kwestie speelt. En dat is het vraagstuk van transparantie en onafhankelijkheid. Onder invloed van de kredietcrisis hebben De Nederlandse Bank en de AFM aangedrongen op zelfregulering. Vanaf 1 januari werken banken daarom alleen nog met taxateurs die in een nieuw register zijn opgenomen. Met het oog op transparantie moeten zij hun informatie voortaan halen uit

een en dezelfde databank. Maar hoe zit het met de onafhankelijkheid als banken eigen taxateurs in dienst hebben? Vaststaat dat wij makelaars straks moeten kiezen: taxeren of makelen.



Mikloos Knijff
Noordland Makelaars
Drachten

'Feilloos marktgevoel'

Het niveau van de taxaties moet omhoog. De taxatiewaarden moeten beter aansluiten bij de realiteit van de markt. Hiervoor is een ding onmisbaar: taxateurs met een feilloos marktgevoel. Dat ontwikkel je door dagelijks contact met marktpartijen, door dagelijks vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Taxeren is niet alleen iets cijfermats, het heeft net zoveel te maken met gevoel voor de markt. Als een taxateur dat gevoel niet meer heeft, wordt het onmogelijk een object juist te waarderen. Je krijgt dan een taxatierapport dat er weliswaar professioneel uitziet, inclusief de theoretische onderbouwen, maar met een waarde die

niet aansluit bij de marktprijzen. Daarvoor heb je juist een taxateur nodig die ook als makelaar actief is. Het scheiden van die twee disciplines is geen professionalisering, maar een stap richting theoretisering. Dat is een gevaarlijke ontwikkeling in een markt waarin de vraag naar goede taxaties nog nooit zo groot is geweest.



Ellen van der Kley
Hofbeek Kantoren & Advies Groningen

'Volledige informatie'

Een strikte scheiding tussen de makelaar en de taxateur is niet wenselijk. Je houdt dan een taxateur over die zich baseert op informatie uit een database: feiten, cijfers en referentieobjecten. Wat is er verkocht of verhuurd en voor hoeveel? Een makelaar weet meer: wie heeft er belangstelling getoond, om welk type bedrijf gaat het? Die kennis maakt de waardebeoordeling van onroerend goed volledig.



Theo Lieberom
Lieberom Makelaars Sappemeer

'Onafhankelijkheid gewaarborgd'

Om goed te kunnen taxeren dient de taxateur gevoel bij de

markt te hebben: makelen. Om goed te kunnen makelen dient de makelaar de waarde juist te kunnen inschatten: taxeren. De onafhankelijkheid van zowel makelaar als taxateur is nu al uitstekend gewaarborgd. Een makelaar mag namelijk een object dat door hem is verkocht niet zelf taxeren. Op basis van dit principe is het vak van makelaar en taxateur dus goed te combineren in een persoon, de makelaar-taxateur.



Herbert Houwen
Houwen Bedrijfshuisvesting
Emmen

'Twee verschillende disciplines'

De verkoper wil de beste prijs terwijl de koper zo weinig mogelijk wil investeren. Logisch dat een makelaar subjectief handelt in het belang van zijn opdrachtgever. Bij taxeren gaat het er juist om dat je zo objectief mogelijk bent. Anderzijds: de ervaring die een makelaar dagelijks opdoet, bijvoorbeeld tijdens onderhandelingen, komt goed van pas bij het verrichten van taxaties. Een taxateur die nooit makelt, mist dat stukje marktgevoel. Makelen en taxeren kan dus prima gebeuren door een persoon gebeuren. Wel moet je functievermenging vermijden: makelen en taxeren voor een en hetzelfde object.