

Taxatie Netwerk koppelt landelijke dekking aan lokale marktkennis

De tijd dat banken voor taxaties van commercieel vastgoed putten uit een grote landelijke pool van taxateurs is voorbij: de toenemende behoefte aan efficiency en Standard Business Reporting (SBR) en de opmars van blockchain, hebben er toe geleid dat iedere bank nog maar met een handvol grote taxatiekantoren zaken doet. Verenigd in Taxatie Netwerk, laat een groot aantal kleinere NVM-leden zich niet uit de markt drukken.

Als er naast Johan Cruyff in de Nederlandse voetbalgeschiedenis nog één speler is die over zoveel talent beschikte dat hij zich niet uit het veld liet slaan, zijn frêle postuur ten spijt, dan is het wel Abe Lenstra. Omdat het kantoor van Taxatie Netwerk gevestigd is aan de Abe Lenstra Boulevard, op een steenworp afstand van het stadion dat naar de beroemde Friese voetballer is vernoemd, is een toepasselijke metafoor snel gevonden: ook de ruim honderd taxateurs die zich bij het Taxatie Netwerk hebben aangesloten, laten zich niet uit het veld slaan. "Ik durf van mezelf te zeggen dat ik een goede taxateur van commercieel vastgoed ben," stelt René Klotz (zie kader). "Maar toch dreigde ik net als tientallen collega's buiten de boot te vallen: door banken werd ik steeds minder gevraagd voor taxatie-opdrachten in Tilburg en omstreken, tot landelijke opererende opdrachtgevers als ING Bank, Rabobank, ABN AMRO en noem maar op bijna niet meer belden. In plaats daarvan kozen ze voor grote, landelijk opererende kantoren als Colliers, CBRE en Cushman & Wakefield."



Rutger Tulner (Taxatie Netwerk): "Wij zijn ook aantrekkelijk voor buitenlandse partijen."

De belangrijkste redenen voor deze ontwikkeling: de behoefte aan efficiency, uniformiteit en zekerheid. Klotz: "Banken willen één aanspreekpunt voor taxaties van uniforme en hoogwaardige kwaliteit die aan de internationale SBR-eisen voldoet."

Samenwerkingsverband

Geïnspireerd door de aanpak en de organisatie van Makelaars Netwerk, besloot de Brabander zich niet bij de ontstane situatie neer te leggen. Door contact te leggen met tientallen collega-taxateurs die in het zelfde schuifje zaten, legde hij samen met Makelaars Netwerk-directeur Rutger Tulner de basis voor Taxatie Netwerk: een samenwerkingsverband van vijftig kantoren die stuk voor stuk voldoen aan de voorwaarden die Klotz stelde. "Hun werkgebieden vormen samen de kaart van Nederland," legt Tulner uit. "Dat betekent dat er sprake is van een fijnmazige landelijke dekking. De kantoren zijn bovendien lid van het Taxatie Management Instituut (TMI), werken met softwarepakket fluX en zijn dus SBR-proof. Last but not least zijn ze lid van NVM Business en/of RICS. Dat laatste maakt Taxatie Netwerk ook aantrekkelijk voor buitenlandse partijen."

Dankzij de participatie van de vijftig kantoren, beschikt Taxatie Netwerk over een database van honderd taxateurs die in commercieel vastgoed

zijn gespecialiseerd. "En anders dan een taxateur van een landelijke kantoor die voor een taxatie in Goes, Winterswijk of Heerenveen, misschien wel voor de eerste keer in zijn leven vanaf de Zuidas naar Goes, Winterswijk of Heerenveen moet rijden, kennen ze Goes, Winterswijk of Heerenveen als hun broekzak," benadrukt Tulner. "Ze weten als geen ander hoe de lokale vastgoedmarkt er uit ziet en wat de onderscheidende eigenschappen zijn. Dat is een enorm voordeel."

Inkooporganisatie

Door zich te verenigen in de 'inkooporganisatie' die Taxatie Netwerk in feite ook is, hebben banken volgens Klotz toch maar één telefoonnummer nodig voor hoogwaardige taxaties van commercieel vastgoed en woningcomplexen tot in de verste uithoeken van Nederland. "Met dank aan NVM Business, dat een solide basis voor ons heeft gelegd door toekomstgericht te investeren in TMI en fluX. Als dat niet was gebeurd, zouden veel kleinere taxatiekantoren en ook Taxatie Netwerk er niet zijn geweest."

Wat Taxatie Netwerk volgens Tulner in de kaart speelt is dat er een capaciteitsprobleem is in de markt. "Dat blijkt ook uit de gesprekken die sinds de officiële start afgelopen zomer met potentiële opdrachtgevers zijn gevoerd. Banken zijn aangenaam verrast dat er met Taxatie Netwerk een nieuwe landelijke speler is gecreëerd, die aan hun eisen en wensen voldoet en waar ze dus een deel van de verplichte driejaarlijkse portefeuilletaxaties neer kunnen leggen. De goede reputatie en het netwerk dat Makelaars Netwerk de



René Klotz (Taxatie Netwerk): "Banken willen één aanspreekpunt voor taxaties van uniforme en hoogwaardige kwaliteit die aan de internationale SBR-eisen voldoet."

afgelopen jaren heeft opgebouwd speelt ons daarbij in de kaart. Ik kan nu nog geen namen noemen, maar binnenkort kunnen we naar buiten treden met de eerste grote opdrachten."

Inhakend op- en gebruik makend van bestaande organisaties en systemen als TMI, RICS, NVM Business, TMS en fluX, is de kwaliteit van taxaties die onder de vlag van Taxatie Netwerk worden uitgevoerd geborgd. "Dus inclusief het vier ogen-principe, dat ook voor kleinere kantoren wordt gefaciliteerd," verzekert Klotz. "Alles draait om kwaliteit. Daartoe is Taxatie Netwerk 'Regulated by RICS' en zorgen negentien externe controleurs onder de vlag van het TMI voor steekproefsgewijze kwaliteitscontroles."

Makelaars Netwerk als voorbeeld

René Klotz is directeur van Klotz Bedrijfshuisvesting, een bedrijfsmakelaardij en -taxatieonderneming in Tilburg. Hij is oud-voorzitter van NVM Business, voorzitter van het Taxatie Management Instituut (TMI) en samen met directeur Robert van der Werf van de Roter Groep eigenaar van Taxatie Netwerk.

Met tien jaar ervaring bij Makelaars Netwerk op zak is Rutger Tulner benoemd tot directeur van Taxatie Netwerk. Opgericht in 2004, kan Makelaars Netwerk worden beschouwd als voorloper van- en voorbeeld voor Taxatie Netwerk: 250 NVM-makelaars vormen samen de grootste landelijke intermediair in de Nederlandse woningmarkt. Klanten die de coördinatie van verkoop- en taxatieopdrachten bij Makelaars Netwerk neerleggen zijn onder andere ING Bank, ABN AMRO, Rabobank en de Volksbank. Het kantoor van zowel Makelaars Netwerk als Taxatie Netwerk is gevestigd in Heerenveen.

'Taxateurs die bij ons zijn aangesloten, weten als geen ander hoe de lokale vastgoedmarkt er uit ziet en wat de onderscheidende eigenschappen zijn'