

Frank van Kester, partner bij Envalue: "We dagen onszelf telkens weer uit om voorop te blijven lopen in de taxatiebranche."



ENVALUE: DIGITALISERING VERSNELT EN VERBETERT TAXATIEPROCES COMMERCIEEL VASTGOED

## “ONDERBUIKGEVOEL VERSUS FEITEN”

Van het begrip digitalisering kijkt bijna niemand nog verwonderd op, maar wél in de sector die commercieel vastgoed taxeert. Pionier Envalue weet dit traject terug te brengen naar vijf tot tien werkdagen en claimt dat de toegepaste data-analyse de kwaliteit van taxaties bevordert. “Wij onderbouwen ons verhaal met feiten, niet met een onderbuikgevoel.”

Frank van Kester, partner bij Envalue, valt meteen met de deur in huis: “De taxatiesector ziet er globaal hetzelfde uit als tien of twintig jaar terug en komt nauwelijks in beweging. Dit in tegenstelling tot de wereld eromheen, waar processen in een stroomversnelling zijn geraakt. Nam een financieringsaanvraag in het verleden zes tot acht weken in beslag, nu krijg je bij sommige financiers al binnen een aantal dagen uitsluitel. In ons vakgebied volgen we dat tempo niet voldoende; de match klopt niet meer. Door de continue stroom aan opdrachten voelen taxateurs geen prikkel om de doorlooptijd te verkorten.

Wij hebben onszelf uitgedaagd om dat wél te doen, om standaard binnen een week een taxatierapport op te leveren. Aan de ene kant zie je de traditionele spelers in onze markt en aan de andere kant de databedrijven. Daar bewegen wij ons nu tussenin. We treden op als een volwaardig taxatiekantoor, maar niet op de traditionele manier van handmatig maatwerk leveren. ‘Interessant,’ oordeelden enkele tientallen partijen bij wie wij onze propositie toetsten, zoals banken, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en beleggers. De markt was er duidelijk klaar voor.”

### GEMIDDELD VIJF DAGEN

Envalue taxeert – met heel Nederland als verzorgingsgebied – alle denkbare vormen van bedrijfstvastgoed, zoals kantoren, winkels, hotels, logistieke panden, maar ook beleggingswoningen en studentenhuysvesting. Het volledige traject bestrijkt nu gemiddeld tussen de vijf en tien werkdagen, zo geeft Van Kester aan. “We hebben het complete werkproces gedigitaliseerd, dat wil zeggen de offerteaanvraag, het opstellen van een rekenmodel, het schrijven van het rapport en het opleveren daarvan. Alles bevindt zich in één online-omgeving en is gekoppeld aan elkaar. Als ik de eerste stap

even aanhaal: binnen 24 uur weten wij een taxatievoorstel bij de opdrachtgever neer te leggen. De tijdswinst zit vooral in het automatiseren van repeterende handelingen, zodat we niet telkens dezelfde velden hoeven in te vullen. Overigens mogen wij voor alle banken in Nederland commercieel vastgoed taxeren.”

## LOCATIEANALYSE

De echte revolutie schuilt volgens Van Kester in de digitalisering van het rekenmodel. “Onze software maakt automatisch koppelingen naar verscheidene externe bronnen die informatie verschaffen over zo’n tachtig datapunten, zoals bouwjaar, energielabel, afstand tot de snelweg en tot voorzieningen, parkeergelegenheid, overstromingsrisico, demografische en economische gegevens van de gemeente et cetera. Het gaat niet alleen op macro- maar ook op microniveau, dat wil zeggen de buurt waar het object zich bevindt. De datapunten stellen ons in staat om een zogeheten locatieanalyse te maken. Het systeem genereert deze automatisch wanneer wij de postcode en het huisnummer invoeren. De analyses worden steeds beter en completer doordat we telkens nieuwe datapunten toevoegen. Ze vormen een belangrijke voorzet voor de taxateur.”

## ALGORITMEN

Waardebepaling geschiedt op basis van referentieobjecten. Ook in dat proces voert Envalue steeds meer digitalisering door. Van Kester: “Het samenvoegen van bronnen in ons datamanagementsysteem levert ons momenteel een landelijk bestand van 500.000 referenties op.

Ook die analyseren wij op basis van tachtig datapunten, waarmee we tot kwalitatief hoger vergelijkingsmateriaal komen. Onderbuikgevoel versus feiten. We hebben algoritmen ontwikkeld die een voorzet geven: ‘Dit zouden goede referenties kunnen zijn’. Daaruit vloeit een ranking voort. Voor de nabije toekomst werken we aan een AVM, een automated valuation model, dat de waardebepaling voor honderd procent automatiseert. Dat lijkt ons als eerste toepasbaar bij beleggingswoningen. De huizenmarkt is namelijk homogener van samenstelling; objecten in commercieel vastgoed verschillen onderling veel sterker van elkaar. Later zullen we kijken hoe we dit systeem kunnen koppelen aan andere typen bedrijfstvastgoed. Het heeft alles te maken met de kwaliteit en compleetheid van data.”

## DIRECT DIGITAAL VERWERKEN

Het valt niet moeilijk voor te stellen dat Envalue er dankzij het datamanagementsysteem in slaagt om de kwaliteit van taxaties op te schroeven, terwijl er tegelijk tijdswinst wordt geboekt. “Onze taxateurs hoeven niet meer handmatig allerlei bronnen te raadplegen die elkaar soms ook nog tegenspreken,” legt Van Kester uit. “Door onze datagedreven analyses kunnen we het rapport onderbouwen met feiten. Neem de omschrijving: ‘Een gunstige locatie vanwege de centrale ligging’. Wat maakt deze plek dan precies beter? Dat halen we uit onze data op postcodeniveau.” Envalue maakt het zijn partners ook makkelijker door niet alleen een taxatierapport in pdf op te leveren, maar ook in een bestandsextensie die

ervoor zorgt dat de cijfers bij de financier in het juiste systeem terecht komen. “Zo kan een bank ze direct digitaal verwerken, zonder dat iemand ze hoeft over te typen. Ons digitaliseringsproces overtuigt steeds meer partijen in de markt en levert ons inmiddels interessante consultancyopdrachten op. Binnen ons team, dat inmiddels uit 27 medewerkers bestaat, hebben we naast taxateurs ook data-analisten en -scientisten tot onze beschikking.”

## VOOROP IN DUURZAAMHEID

In een markt die moeizaam in beweging komt, verkent Envalue (met het hoofdkantoor in Utrecht en dependances in Groningen en Boxmeer) telkens nieuwe terreinen. “We investeren vijftien procent van onze capaciteit in innovatie,” vertelt Van Kester. “Naast onze pioniersrol in datagedreven taxaties lopen we ook voorop in duurzaamheid. Zo dienen per 1 januari 2023 alle kantoren in Nederland minimaal energielabel C te dragen en daar zijn nog lang niet alle locaties klaar voor. Wij geven in onze rapporten een indicatie af van de investeringen die de eigenaar zou moeten doen om het pand te upgraden naar de toekomstige norm. Verder werken we momenteel samen met een partij die zogeheten ‘functievrij vastgoed’ ontwikkelt. Kortom, een gebouw dat zich makkelijk laat aanpassen aan de gebruiker en aan de markt. Hoe taxeer je zo iets? Daar komen, naast ervaring en deskundigheid, data om de hoek kijken. Zo dagen we onszelf telkens weer uit om voorop te blijven lopen in de taxatiebranche.”

[www.envalue.com](http://www.envalue.com)

