



VINCENT BOSMAN EN NIELS WOUTERSEN VAN CMC TAXATIES:

‘SNEL EEN GOED ONDERBOUWD EN DESKUNDIG TAXATIERAPPORT’

De vastgoedmarkt mag dan enigszins minder zijn dan vorig jaar, maar voor taxateurs is er volop werk. Dat merken ook Vincent Bosman en Niels Woutersen van CMC Taxaties. “Taxaties zijn wat minder conjunctuurgevoelig, banken laten bijvoorbeeld voortdurend panden taxeren om te controleren of de waarde als onderpand nog volstaat.”

CMC Bedrijfsmakelaars, met vestigingen in Veenendaal, Ede, Utrecht en Amersfoort, heeft sinds twee jaar naast CMC Bedrijfsmakelaars met CMC Taxaties een zelfstandige taxatieafdeling. CMC Taxaties verzorgt taxaties van bedrijfspanden en beleggingsobjecten. Vincent Bosman is met Niels Woutersen verantwoordelijk voor de afdeling. Vincent Bosman is sinds 2006

register-taxateur en ingeschreven in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), Niels Woutersen zit in het laatste traject van zijn opleiding. “Het laatste deel is een zogeheten meester-gezeltraject. In die twee jaar loop je aan de hand van een ervaren taxateur mee. Op die manier leer je het vak echt in de praktijk. Aan het eind moet je vijftien taxatierapporten



‘SNEL SCHAKELLEN, GOED WERK AFLEVEREN, DAAR MAAK JE VRIENDEN MEE’

kunnen overleggen en sluit je af met een assessment. Het is de bedoeling dat ik dat traject dit jaar afsluit.”

STRENGE EISEN

Taxaties zijn een aparte tak van sport, waarbij taxateurs aan veel eisen moeten voldoen. Een register-taxateur is ingeschreven in het register van het NRVt. Deze organisatie bewaakt en waarborgt de kwaliteit van taxateurs, alle ingeschreven werken conform de gedrags- en beroepsregels en voldoen aan internationale en Europese taxatiestandaarden. Ze werken deskundig, onafhankelijk, objectief en integer. Vincent Bosman: “Wij zijn ook ingeschreven bij en gecertificeerd door het Taxatie Management Instituut (TMI), waardoor onze rapporten aan de hoogste eisen voldoen. Dat is ook waarom wij op de shortlist staan van diverse banken zoals Rabobank, RNLB, ABN AMRO, SNS, ING en diverse andere financiële instellingen. Ook onder andere De Nederlandsche Bank en de Europese Centrale Bank hebben invloed op de wijze waaraan een taxatierapport er uit moet zien. Dit is vastgelegd in Europese en Internationale Taxatie standaarden (EVS en IVS). Dat vraagt om specialistische kennis.” Veel taxaties zijn

direct gelinkt aan financieringen, fiscale doeleinden, opstellen jaarrekeningen, erfenissen of eventuele aan- en verkoop beslissingen. Dan wordt alles wat bij een pand hoort bekeken en overwogen. “Hierbij wordt niet alleen gekeken naar gebouw specifieke eigenschappen, maar ook naar de staat van het onderhoud, de locatie, de duurzaamheid en de juridische situatie. Een rapport is daarnaast onderbouwd met marktgegevens en/of referentietransacties. Elk rapport moet voor het wordt verstuurd door een tweede taxateur gezien en beoordeeld worden en voorzien van een zogenaamde plausibiliteitsverklaring. Bovendien worden onze rapporten regelmatig door derden gecontroleerd om zo de kwaliteit te borgen. Het totale taxatieproces kan snel gaan. Wanneer wij een pand op korte termijn kunnen bekijken en wij beschikken over alle relevante informatie kan zo’n rapport er binnen twee weken liggen.”

NIET CONJUNCTUURGEVOELIG

Het is druk in de taxatiemarkt. “Ook omdat taxaties minder conjunctuurgevoelig zijn. Ook in mindere tijden, of misschien wel juist in mindere tijden, laten banken bijvoorbeeld panden taxeren om te controleren of ze nog voldoen als onderpand van een financiering. Toch merken we dat de bedrijfsmatige vastgoedmarkt minder transacties laat zien. Beleggingsvastgoed

heeft het lastig en er wordt om allerlei redenen niet veel bijgebouwd. Dan is er als snel sprake van een te klein aanbod, maar er speelt meer. Vincent Bosman: “Neem de toenemende vraag naar duurzame panden. Kantoren moeten wettelijk minimaal energielabel C dragen, maar dat is op dit moment nog zeker niet het geval. Dat heeft ook invloed op taxatiewaardes. In deze gevallen moeten we bijvoorbeeld de waarde corrigeren met de kosten die nodig zijn voor eventuele verduurzaming om minimaal energielabel C te bereiken. Maar ook de aanwezigheid van zonnepanelen moet worden meegenomen in de waardering. Zo zijn er diverse aspecten die van belang zijn en in de toekomst alleen maar belangrijker zullen worden.”

VIER OGEN-PRINCIPE

“Register taxateurs werken volgens het vier ogen-principe. Als een rapport is opgesteld gaat het altijd ter controle naar een tweede taxateur. Die moet er een plausibiliteitsverklaring voor afgeven. Wij werken met name de regio waar onze kantoren zich bevinden, maar kunnen overal in Nederland worden ingeschakeld. Wij kennen onze markten, weten waar vragen zullen ontstaan en hoe we die wellicht kunnen oplossen. Kennis van de markt, snel kunnen schakelen, gedegen werk afleveren, dat maakt van ons een betrouwbare partner op het gebied van taxaties.”