

Heeft de woningtaxateur nog toekomst?

Caissières worden ingehaald door de zelfscanner en taxichauffeurs binnenkort door de zelfrijdende auto. Hoe zit dat met taxateurs? Kunnen zij in de toekomst worden vervangen door de computer? Of blijft de menselijke factor altijd van belang? Een rondje langs verschillende deskundigen.

Woningtaxateurs moeten innoveren om hun bestaansrecht te houden. Dat was kort samengevat de boodschap die Marcel de Boer, directeur van Troostwijk Taxaties en voorzitter van NVM Business, onlangs verkondigde op het online medium Vastgoed Journaal. 'Woningtaxaties zijn een homogeen product. Een groot deel van de risico's is op basis van data goed te duiden. En dan is er helemaal geen behoefte meer aan het persoonlijke oordeel van een taxateur,' zei hij. Trendwatcher en futurist Marcel Bullinga sluit zich daar volledig bij aan. "De robots – een containerbegrip voor alle vormen van kunstmatige intelligentie – nemen alle

beroepen over waar het gaat om het verzamelen van en schuiven met bestaande gegevens. Dat geldt bij uitstek ook voor taxateurs. Als alle gegevens over een woning bekend zijn – oppervlakte, woningtype, locatie – kan een appje uitstekend de waarde berekenen."

Op lange termijn kan het werkproces van de taxateur voor het overgrote deel van de woningen inderdaad volledig worden gedigitaliseerd, verwacht ook Rogier van der Hijden, commercieel directeur van Calcasa, het bedrijf dat geldt als pionier in de wereld van de online rekenmodellen als alternatief voor de taxateur. Maar het model van Calcasa kan de menselijke taxateur nu nog niet geheel vervangen, aldus Van der Hijden. "Voor een bepaald soort woningen, bijvoorbeeld in een Vinexwijk, komen we een heel eind. Maar voor bijvoorbeeld zeer grote, recent gebouwde woningen op het platteland met een zwemband en een manege, is het een stuk lastiger om de exacte waarde te bepalen. Omdat er dan zoveel specifieke kenmerken zijn. Op dit moment vloeien de nauwkeurigste resultaten voort uit een combinatie van enerzijds de lokale kennis en meetresultaten van de taxateur en anderzijds de enorme database en de complexe wiskundige algoritmen van Calcasa. Wij rekenen dan ook veel taxateurs tot onze klanten, die beginnen met het model en de berekening vervolgens zelf finetunen."

MENSELIJKE FACTOR

Marc Francke, hoogleraar Vastgoedwaardering aan de Universiteit, gelooft ook in de samenwerking tussen mens en model. "Modellen kunnen een heleboel informatie op een effectieve manier verwerken. Dat leidt tot objectiviteit, consistentie en betrouwbaarheid: dezelfde woningkenmerken leiden tot dezelfde woningwaarde. Maar hierbij is zeker ook een rol voor de taxateur weggelegd. De informatie moet immers ook worden geïnterpreteerd en geduid. Onroerend goed is zo divers, panden hebben zoveel verschillende karakteristieken. Die zijn helaas lang niet allemaal keurig opgeno-

men in een grote database. In die zin is de vastgoedwereld niet transparant. Dat de taxateur nodig is, geldt overigens nog meer bij commercieel en bedrijfstvastgoed dan bij woningen, die vaak wat homogener zijn. Denk bijvoorbeeld aan het vaststellen van de toekomstige huurgroei van een kantoorpand op basis van de verwachte leegstand in de wijk. Dan moet de taxateur echt heel veel inschattingen maken – dat kan een model niet." Ook volgens André Schots, taxateur en voorzitter

'Alleen die taken die creativiteit en flexibiliteit vragen, blijven over'

van de expertcommissie Wonen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is en blijft de menselijke inbreng onmisbaar. Hij bestrijdt dat woningen een homogeen product zijn. "Elke woning in dit land is verschillend. Dat geldt misschien niet voor tien rijtjeswoningen in een Vinexwijk, maar hoe ouder de woning, hoe

>>>

BANKEN ONDER DRUK

Banken krijgen de komende jaren stevige concurrentie van technologiebedrijven als Google, Amazon, Uber en Facebook. Want waarom kunnen die de online woningzoekers niet direct een passende hypotheek aanbieden? Dit soort bedrijven beschikken natuurlijk over een enorme hoeveelheid data over de gebruikers, onder meer over hun zoekgedrag op woningsites en over hun financiën. "Op hun smartphone krijgen mensen vervolgens via een app het funderingsonderzoek, de waardeeringsdocumenten, de executiewaarde en de eindprijs voorgeschoteld", zei de voormalige beursman Willem Meijer onlangs in De Telegraaf.

Sinds begin 2015 is Google aan het testen in Groot-Brittannië. Het gaat om een vrij simpele hypotheekvergelijker, waarin mensen na het invullen van een paar zoekvelden een aantal geschikte aanbieders te zien krijgen. Daarna kunnen ze direct doorklikken naar de site van de aanbieder of contact opnemen met een onafhankelijk adviseur die is aangesloten bij Google. Alom wordt aangenomen dat dit slechts de eerste stap is naar een groter doel: de Google Hypotheek. De verwachting is dat Google zich binnen een paar jaar ook op de Nederlandse hypotheekmarkt zal begeven.

specifieker de kenmerken. Als taxateur moet je dit alles nauwkeurig aanschouwen, onderzoeken en opmeten. Een voorbeeld: in Rotterdam zijn er identieke rijtjeswoningen waarvan de een op erfpachtgrond staat, de ander op eigen grond en bij de derde is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Dat moet je maar net weten. Een taxateur weet het, of zoekt dat uit." Als ander voorbeeld noemt hij dat de in het Kadaster vermelde koopsom van vergelijkbare woningen niet voetstoots als uitgangspunt kan gelden. "Dat die ene koper 15.000 euro boven de marktwaarde wil betalen – bijvoorbeeld omdat hij per se naast zijn ouders wil wonen – wil niet zeggen dat alle kopers dat willen. Dan zit het model dus 15.000 euro te hoog."

'Google zal zich binnen een paar jaar op de Nederlandse hypotheekmarkt begeven'

HET 'BINNEN'-ARGUMENT

Computersmodellen kijken ook niet in de woning, aldus Schots. "Onderschat niet het onderzoekswerk dat taxateurs binnen doen. Dat zijn wij ook verplicht. Ik maak mee dat een woning die een jaar geleden voor een bepaald bedrag werd verkocht, inmiddels volledig is uitgeleefd. Of dat de ene woning in een rijtje een prachtig uitzicht heeft en de buurwoning net niet – dat zie je pas als je binnen bent." "Inderdaad, ons model neemt bijvoorbeeld een gloednieuwe keuken niet mee," erkent Van der Hijden van Calcasa. "Hoewel het ook weer moeilijk is om het exacte effect daarvan op de prijs te bepalen." Hoogleraar Francke vindt het 'binnen'-argument echter niet zo overtuigend. "Dat hangt sterk af van de markt. In Amsterdam worden woningen nu ongezien verkocht. Alleen in een slechte woningmarkt hechten mensen belang aan de staat van het onderhoud en het design van de keuken."

ROUTINEMATIG

Hoe het ook verder gaat, alle deskundigen zijn het erover eens dat de aard van het taxatiewerk gaat veranderen. Van der Hijden: "Veel taxatiewerk dat nu handmatig wordt gedaan, zal verdwijnen. Denk bijvoorbeeld aan het vinden van te referentietransacties. De computer kan ook bekijken voor welke prijs vergelijkbare woningen zijn verkocht en de verschillen corrigeren. In het algemeen geldt dat de rol van de taxateur steeds meer zal verschuiven van taxeren naar controleren en valideren." Bullinga adviseert alle taxateurs om al hun verschillende taken precies te inventariseren. "Alle routinematige en administratieve taken zullen verdwijnen. Alleen het gedeelte van het werk dat creativiteit en flexibiliteit vraagt, blijft over."

Die andere werkinvulling brengt natuurlijk ook met zich mee dat hetzelfde werk door minder mensen kan worden gedaan. Francke noemt de gemeente Amsterdam als voorbeeld. "Toen ik daar decennia geleden begon met werken, had de gemeente tientallen taxateurs in dienst om de vierjaarlijkse WOZ-taxaties te doen. Nu zijn dat er significant minder en wordt de WOZ-waarde jaarlijks vastgesteld. Dat is allemaal mogelijk dankzij de modellen." Bullinga: "Hoeveel taxateurs precies brodeloos zullen worden, valt moeilijk te zeggen. Maar taxateurs die nu zeventig procent van hun werktijd routinematig werk doen, krijgen het moeilijk. Dat is overigens niet iets om je voor te schamen, want dit geldt voor heel veel beroepen. Secretariaats, accountants, belastingadviseurs...." Van der Hijden: "Een positieve tegenkracht is wel dat er steeds meer vraag komt naar taxaties. Zoals van de risicomanagement-afdelingen van banken en beleggers, die de waardeontwikkeling van hun portefeuille op de voet willen volgen."

DUURZAAMHEID EN INTERNET OF THINGS

Eén ding is zeker: taxateurs kunnen niet achteroverleunen. Bullinga: "Ik adviseer hen om de robot te omarmen. Word een superprofessional, gebruik de robot om je arbeidsproductiviteit te verhogen en richt je op die economische activiteiten waar de mens een meerwaarde biedt." In het artikel in Vastgoed Journaal noemde Marcel de Boer van Troostwijk Taxaties, vooral duurzaamheid als innovatiekansen voor de beroepsgroep: niet alleen meer kijken naar het aantal vierkante meters en de locatie, maar naar heel de levenscyclus en de energieperformance van een gebouw. Francke relativeert: "De gebouwde omgeving is voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de CO₂-uitstoot, dus aandacht voor duurzaamheid in taxaties is noodzakelijk. Maar of hierin een gouden toekomst voor alle taxateurs ligt, betwijfel ik."

Bullinga ziet duurzaamheid wel als een interessant nieuw werkveld. "We krijgen te maken met een explosie van nieuwe energievormen. Over een paar jaar worden woningen met een energierekening niet meer verkocht, bij wijze van spreken. Omdat duurzaamheid een onontgonnen gebied is dat abstract en innovatief denken vraagt, kan de mens hier zijn voorlopige meerwaarde bewijzen. Hetzelfde geldt voor de op afstand bestuurbare woning – de tweede grote ontwikkeling in de vastgoedsector. Maar bedenk wel: niet alle taxateurs kunnen zich onderscheiden op deze twee gebieden. De technologische ontwikkelingen gaan zoveel sneller dan vroeger: zodra het routinematig wordt, kunnen de robots het ook. Je zult dus steeds een stap vooruit moeten denken." ■



Vastgoed houdt online een dossier Taxaties voor je bij. Zie vastgoedactueel.nl/dossier/taxaties