

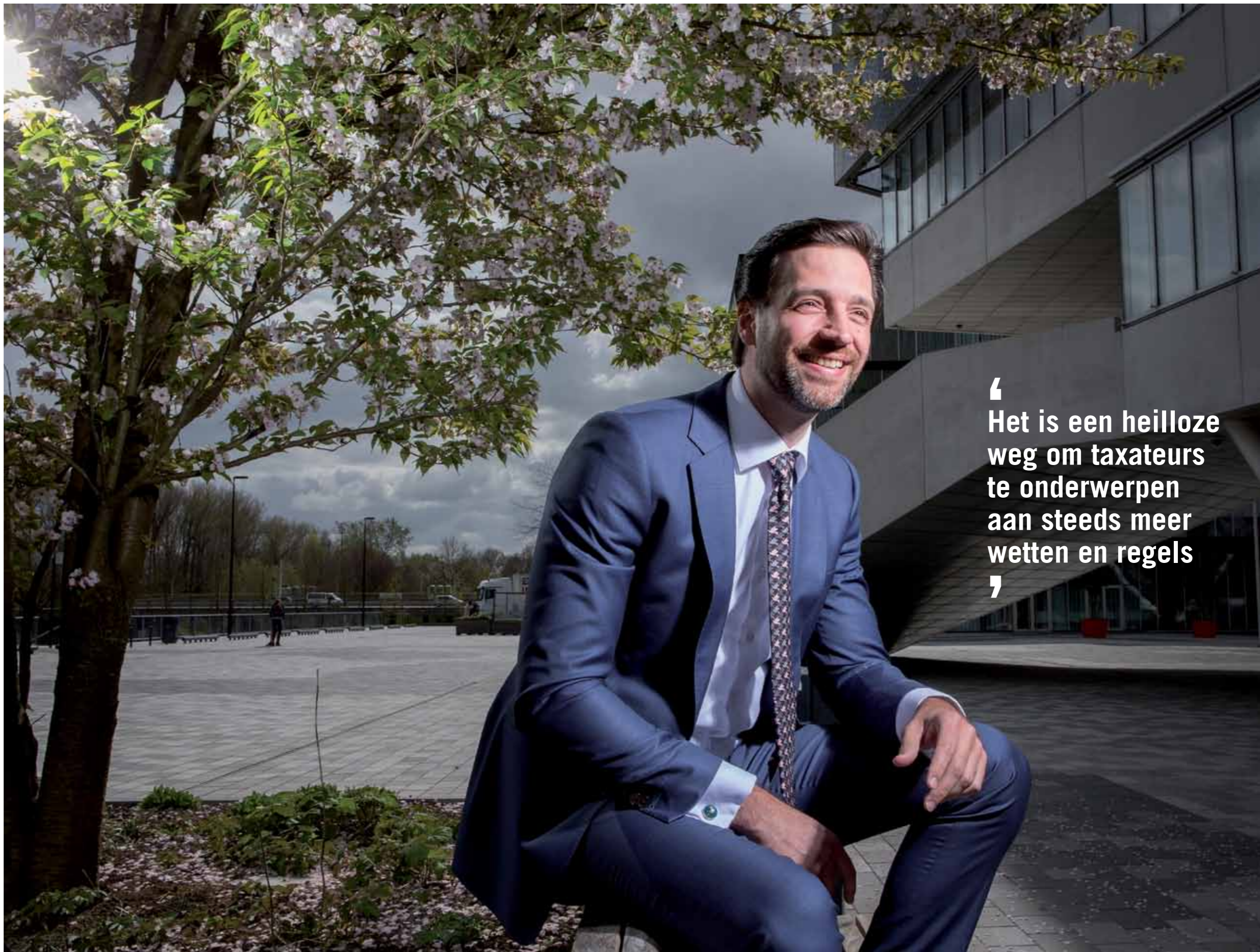
NVM EN TMI ZETTEN SAMEN SCHOULDERS ONDER KWALITEITS- SLAG TAXATIESECTOR

NVM BUSINESS

Jeffrey Maarsman, sinds eind 2015 in dienst van de NVM als 'Programmamanager Taxeren', trad in maart toe tot het bestuur van het Taxatie Management Instituut (TMI). Die stap kan niet los worden gezien van de nauwe samenwerking tussen het TMI en de NVM. Met Maarsman op een sleutelpositie hebben beide organisaties een ambitieuze agenda voor de komende jaren: het TMI moet uitgroeien tot hét instituut voor taxateurs, dat hen de kennis, de tools en het netwerk biedt om zich te onderscheiden in de diverse markten waarin ze opereren.

Precies de juiste man op de juiste plaats. Die indruk heb je al snel, tijdens een gesprek met Jeffrey Maarsman. Hij praat gepassioneerd over het complexe vak van vastgoedtaxateurs en benadrukt meerdere malen dat ten onrechte wordt gedacht dat regels, systemen en controle voor kwaliteit zorgen. 'Van dat idee moeten we af. Kwaliteit zit echt in de taxateurs zelf. In hun creativiteit en kennis. Het is mensenwerk en dat moet het ook blijven. Met het TMI willen we de verantwoordelijkheid voor kwaliteit bij de taxateurs terugleggen.'

Het blijkt Maarsman weinig moeite te kosten om zich te verplaatsen in taxateurs die in toenemende mate het gevoel hebben dat hun werk wordt beperkt door een woud aan regels en richtlijnen. 'Dat ik een lange onderwijsroute heb afgelegd via MBO, HBO, post-HBO en master, komt omdat ik niet goed binnen het systeem paste. Ik ben een creatief iemand, die



“
Het is een heilloze
weg om taxateurs
te onderwerpen
aan steeds meer
wetten en regels
”

De NVM heeft destijds niet overdreven: ik heb een complexe opdracht, in een zeer complexe omgeving

niet graag stil zit of zijn mond houdt. Op school leerde ik me conformeren en me aan de norm te houden. Maar dat ging ten koste van mijn creativiteit.’

Met de benodigde diploma's op zak ging Maarsman eerst aan de slag bij een architectenbureau. 'Ontwerpen vond ik leuk, maar in de praktijk ben je vooral bezig met het downsizen en strippen van het oorspronkelijke ontwerp. Omdat ik dat maar niets vond, ben ik eerst een HBO-studie Projectmanagement gaan doen en daarna de opleiding Master of Real Estate. Ik kwam erachter dat ik de meest complexe projecten het leukst vond. Creatieve oplossingen bedenken en die vervolgens realiseren door alle neuzen dezelfde kant op te krijgen en er samen de schouders onder te zetten, daar ben ik goed in. Daar ligt mijn kracht.'

WITTE RAAF

Maarsman ging in 2009 aan de slag bij corporatie Dudok Wonen, waar hij als Manager Exploitatiebeheer de opdracht kreeg om twintig procent te bezuinigen. 'Door het op mijn manier aan te pakken is dat veertig procent geworden, zonder dat er ook maar één medewerker moest worden ontslagen', herinnert hij zich. Het leverde hem lovende woorden op van zijn toenmalige leidinggevende, Sicco Timmerman. 'Tussen de vele doeners en hardlopers is Jeffrey de 'witte raaf' die iedere organisatie nodig heeft om van missie via strategie naar de praktische uitvoering te komen - én dan ook nog al doende op koers te blijven.'

Omdat hij na zes jaar toe was aan een nieuwe uitdaging, stapte Maarsman eind 2015 over naar de NVM. 'We hebben een complexe

opdracht in een complexe omgeving, zeiden ze tegen me. Dat leek me net wat voor mij. Het was mijn eerste kennismaking met de taxatiewereld en ik moet zeggen: de NVM heeft destijds niet overdreven. Ik heb een complexe opdracht, in een zeer complexe omgeving.'

De achilleshiel van de taxatiewereld, durft Maarsman na ruim twee jaar te stellen, is de fragmentatie van de sector. 'Het vastgoed in Nederland heeft een totale waarde van 3.000 miljard euro dus de belangen zijn gigantisch. In een taxatiesector die volop in ontwikkeling én verdeeld is, zijn veel partijen op zoek naar bestaansrecht. Dat mag niet ten koste gaan van het algemeen belang en het imago en de kwaliteit van de circa 7.000 taxateurs in Nederland. Het vereist van partijen dat ze over hun schaduw heen stappen. Ik zie het als mijn belangrijkste taak om de sector uitgelijnd te krijgen en om tot een gezamenlijke visie te komen.'

STABIELE ECONOMIE

Zich deels baserend op zijn eigen ervaringen, is Maarsman ervan overtuigd dat het een heilloze weg is om taxateurs te onderwerpen aan steeds meer wetten en regels. 'Dat is killing voor creativiteit en innovatie. Goede, onafhankelijke taxateurs leveren een belangrijke bijdrage aan een stabiele economie. Als we alles dichttimmeren is er geen ruimte meer voor interpretatie en nuance. Een taxateur kan zijn werk dan misschien nog wel doen, maar heeft geen ruimte meer om kwaliteit toe te voegen en voor meerwaarde te zorgen.'

Omdat banken steeds meer op prijs dan op kwaliteit lijken te selecteren, staat het verdienmodel en de concurrentiepositie van taxateurs



onder druk – zeker in de woningsector. 'Verre-gaande automatisering is onafwendbaar, maar de uitdaging is om die automatiseringsslag niet ten koste te laten gaan van de toegevoegde waarde van taxateurs,' vindt Maarsman. 'In dat verband is het interessant dat banken steeds vaker niet alleen willen weten wat de risico's zijn op het moment van financieren, maar gedurende de gehele looptijd van de financiering. Dus ontdaan van emoties en disrupties en voorbij de waan van de dag. Dat is precies wat Nyenrode voor ogen heeft met de ontwikkeling van een 'economische waardering'. Ik ben ervan overtuigd dat het bijdraagt aan een stabielere economie.'

Zoals Maarsman er ook van overtuigd is dat big data en smart data de komende jaren een steeds belangrijker rol gaan spelen. 'De potentie is enorm, ook voor makelaars en taxateurs. Het combineren van data, bijvoorbeeld die van de NVM, kan een katalysator zijn van de adviseursrol die ze meer en meer op zich zullen nemen. Dé makelaar en dé taxateur bestaan overigens niet. Zo divers als de achterban van de NVM is, zo divers moet ook het aanbod van onze producten en diensten zijn. We faciliteren makelaars en taxateurs om op een goede manier hun werk te kunnen doen, maar zijn er ook voor de 'gamechangers' bij wie innovatie in het DNA zit en die het vak vooruit willen helpen.'

VERBINDEND EN VISIONAIR

Met Maarsman in het bestuur, wil de NVM het TMI nadrukkelijker neerzetten als hét kwaliteitslabel voor taxateurs. Te beginnen met een eigen stand op de Proveda 2017. 'NVM-taxateurs moeten een kwaliteitsslag maken en het TMI gaat ze helpen aan de kennis en de tools om voorop te lopen en het verschil te maken,' blikt Maarsman vooruit. 'Het instituut is er overigens voor alle taxateurs, maar als marktleider geeft de NVM met deze samenwerking wel een duidelijk signaal af. Een signaal dat niet los kan worden gezien van de nieuwe NVM-voorzitter, Ger Jaarsma. Juist omdat hij niet afkomstig is uit de wereld van makelaars en taxateurs, is hij in staat om bestaande grenzen en conventies te doorbreken. Voor de transitie waar de sector voor staat is verbindend en visionair leiderschap nodig. De NVM wil en kan die rol op zich nemen.'