



# LIDMAATSCHAP NVM BUSINESS

---

MEERWAARDE VOOR ÁLLE ADVISEURS IN  
COMMERCIEEL VASTGOED IN NEDERLAND

# LIDMAATSCHAP NVM BUSINESS BIEDT MEERWAARDE VOOR ÁLLE ADVISEURS IN COMMERCIEEL VASTGOED IN NEDERLAND



## INLEIDING

Met ruim 700 vastgoedprofessionals is NVM Business een belangrijke factor binnen de commerciële vastgoedwereld in Nederland: het werkgebied van alle aangesloten makelaars en taxateurs bestrijkt het hele land en heeft, vanwege het internationale karakter van de sector, impact tot ver buiten de landsgrenzen. Dat zegt veel over de meerwaarde van NVM Business en het sluit aan bij de ambitie om in 2020 te zijn uitgegroeid tot dé brancheorganisatie voor álle vastgoedadviseurs van commercieel vastgoed, corporates, mid-corporates en het mkb.

In deze uitgave wordt zowel die meerwaarde als onze ambitie toegelicht.

NVM Business maakt deel uit van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, toonaangevend marktleider in Nederland met ruim 4200 aangesloten makelaars en taxateurs. Integriteit en kwaliteit staat hier hoog in het vaandel, net zoals de kernwaarden uit de toekomstvisie NVM 2020 (deskundig, onafhankelijk, transparant en integer), die rechtstreeks zijn terug te voeren op de Erecode – Code of Conduct – waaraan alle makelaars en taxateurs van de NVM zich committeren.

In de business-to-businessomgeving waarin de leden van NVM Business opereren, is een goed functionerend netwerk essentieel. Daarom wordt intensief ingezet op het faciliteren van het stakeholdersnetwerk, zodat de leden op zowel nationaal als regionaal niveau kunnen excelleren binnen hun vakgebied. Verder blijft de focus de komende jaren liggen op innovatie, ICT/intelligente data, educatie en het versterken van de ledenbinding/ ledenbetrokkenheid.





## VERENIGING

Binnen de vereniging die de NVM is, neemt NVM Business een belangrijke plaats in. De NVM Business-leden hebben een aparte vakgroep, met een professioneel en betrokken bestuur\* dat momenteel als volgt is samengesteld:

<b>MARCEL DE BOER</b>	<b>TROOSTWIJK/TINSA, AMSTERDAM</b> Voorzitter Strategisch beleid, externe positionering en NRVT
<b>HENRI BOERS</b>	<b>BOERS &amp; LEM, ENSCHEDE</b> Portefeuille Lidmaatschapszaken
<b>PATRICK HAAVEKOST</b>	<b>HANSON, HAARLEM</b> Portefeuille Communicatie/PR RICS
<b>ROBERT KOK</b>	<b>COLLIERS INTERNATIONAL, AMSTERDAM</b> Portefeuille Data & research Portefeuille Educatie Penningmeester Werkkamer BV VastgoedCert Bestuurskamer ASRE

Binnen de Ledenraad van de NVM is NVM Business vertegenwoordigd met specifieke NVM Business-ledenraadsleden. De ledenraadsvergaderingen zijn openbaar voor de leden en zij kunnen tevens via het spreekrecht hun visie kenbaar maken.

Zelf houdt NVM Business ook ledenvergaderingen, twee keer per jaar. Alle NVM Business-leden hebben stemrecht. Het aantal stemmen dat een lid kan uitbrengen is gelijk aan het aantal NVM Business-makelaars/taxateurs dat is geregistreerd bij het lid, tot een maximum van 25 stemmen. Op die manier hebben leden een belangrijke invloed op de besluitvorming binnen NVM Business.

Verder worden er één keer per jaar regiobijeenkomsten over een actueel onderwerp georganiseerd, die plaatsvinden in de zes regio's van NVM Business. Aansluitend vindt altijd een netwerkborrel plaats.

### MARKTGROEPEN

De marktgroepen, die een belangrijke aanjager vormen binnen NVM Business, zijn er voor en door de leden. Een marktgroep is een samenwerkingsverband en inspirerend bindmiddel tussen leden met specifieke knowhow van een bepaald vakgebied. Momenteel telt NVM Business er acht: retail, beleggen, c-label, herbestemmen, research, horeca, logistiek en taxeren. De marktgroepen opereren vanuit kracht, kennis en kunde. Uit hun inspanningen vloeien diensten en producten voort waar de leden behoefte aan hebben, zoals innovatieve marktrapportages en heldere marktanalyses.

### PROGRAMMAMANAGER NVM BUSINESS

Binnen een team van NVM-programmamanagers hebben de NVM Business-leden een eigen programmamanager die zich bezighoudt met onderwerpen die voor hen van belang zijn. Het faciliteren van de marktgroepen is een belangrijk onderdeel van zijn werk. Op korte termijn zal ook een accountmanager worden aangesteld die voor NVM Business werkt. Hij fungeert als 'linking pin' tussen de NVM Business-leden en het NVM bureau. De accountmanager is vertrouwd met de b2b-omgeving en spreekt dezelfde taal als de NVM Business-leden.

\*er is nog een positie vacant

# COMMUNICATIE



## MEDIA

De speerpunten van NVM Business worden consequent uitgedragen in de media. NVM Business is continu aanwezig in de vastgoedmedia met opiniestukken, interviews, panels en visies. Dit jaar is ook de positionering van NVM-voorzitter Ger Jaarsma binnen het commercieel vastgoed gestart. Naast de vastgoedmedia haalt NVM Business regelmatig de landelijke pers, bijvoorbeeld met interessante publicaties over herbestemmen of beleggen.

## PROVADA

NVM Business is jaarlijks prominent aanwezig op de PROVADA met een state-of-the-artstand, diverse workshops en een netwerkborrel. Met ruim 700 gasten uit de gehele sector is deze borrel uitgegroeid tot de meest populaire bijeenkomst van hét Nederlandse vastgoedevenement. Hierbij is een dwarsdoorsnede van stakeholders uit de gehele sector te vinden. Leden van NVM Business krijgen korting op de toegangsprijs voor de PROVADA.



## NVM BUSINESS INNOVATIECONGRES

Het NVM Business Innovatiecongres was in 2017 met ruim 700 bezoekers een groot succes, dat de komende jaren zal worden gecontinueerd. Voor leden van NVM Business was het een unieke kans om eerst naar relevante sprekers te luisteren om vervolgens, tijdens de aansluitende borrel, te netwerken met belangrijke stakeholders. Een aantal corporates zoekt momenteel contact met NVM Business om samen te werken aan innovatie en om deel te kunnen nemen aan het NVM Business Innovatiecongres 2018.

## SPONSORING CONGRESSSEN

De jaarlijkse sponsoring van diverse congressen stelt NVM Business in staat om inhoudelijk betrokken te zijn bij de organisatie daarvan, sprekers te leveren en vooraf en achteraf nauw betrokken te zijn bij de communicatie in de vastgoedmagazines. De toegang is voor leden veelal gratis of zij krijgen toegang tegen een sterk gereduceerd tarief.

## INTERNATIONALE VASTGOEDBEURZEN

NVM Business is internationaal vertegenwoordigd op vastgoedbeurzen, zoals de MIPIM en de EXPO REAL. Op de MIPIM wordt jaarlijks een goedbezochte lunch georganiseerd waar belangrijke stakeholders bij aanwezig zijn.

## INFORMATIEVOORZIENING

Voor NVM-leden is er een wekelijkse nieuwsvoorziening over de actuele ontwikkelingen in het vak. In dossiers op het NVM-portaal is achtergrondinformatie en verdieping te vinden. NVM Business streeft in 2018 naar een aparte NVM Business-website, -portaal en -LinkedIn.

## PUBLIC AFFAIRS

De NVM heeft een permanente lobby in de Nederlandse politiek. Actuele NVM Business-onderwerpen waar voortdurend aandacht voor wordt gevraagd zijn taxeren, het c-label voor kantoren, de flexibilisering van het winkelhuurrecht, de nieuwbouw van kantoren en het vestigingsklimaat voor bedrijven. De NVM heeft bij belangenbehartigers en stakeholders veel rechtstreekse contacten. Een goed voorbeeld is de vertegenwoordiging in het bestuur van TEGoVA, wat rechtstreekse invloed op de taxatiestandaarden garandeert. Verder wordt gewerkt aan een lobbykantoor in Brussel.





**NVM BUSINESS  
HEEFT INTEGRITEIT EN  
KWALITEIT HOOG IN  
HET VAANDEL STAAN**

## PRODUCTEN EN DIENSTEN

### TAXATIE MANAGEMENT INSTITUUT

Het Taxatie Management Instituut (TMI) is in 2011 door NVM Business en fluX opgericht. Het uniforme Taxatie Management Systeem (TMS) is ontwikkeld door en voor taxateurs van de gehele vastgoedsector. Doel van het systeem is dat taxateurs werken vanuit dezelfde uitgangspunten. Een initiatief dat taxaties van commercieel vastgoed inzichtelijk, vergelijkbaar en kwalitatief toetsbaar maakt. De onderbouwing van de waardebeoordeling speelt daarbij een belangrijke rol.

De AFM en DNB hebben dit initiatief van NVM Business vanaf dag één omarmd, als een cruciale en vooral trendsetende stap naar transparantie in de vastgoedsector. Er werken momenteel bijna 500 taxateurs met TMI, dat momenteel verder wordt ontwikkeld tot hét kwaliteitslabel waarmee alle excellente taxateurs zich kunnen onderscheiden en dat hen voorziet van de kennis, de tools en het netwerk om de meest professionele diensten te verlenen.

### FLUX

De NVM heeft in 2017 het softwarehuis fluX overgenomen. Met deze overname borgt de NVM dat innovaties waar taxateurs behoefte aan hebben, sneller worden gerealiseerd. Het TMS vormt de basis. Er staan nieuwe releases van het systeem op stapel en nieuwe tools die voor alle sectoren van de taxatie-

branche worden ontwikkeld, inclusief de doorontwikkeling van de tool voor commercieel vastgoed. Geheel nieuw is de ontwikkeling van een module voor woningtaxaties. Vermeldenswaardig is dat alle grootbanken in Nederland direct of indirect werken met het TMS.

### TAXATIEDESK

Leden die inhoudelijke vragen hebben over het taxeren van commercieel vastgoed, kunnen vanaf het najaar van 2017 dagelijks terecht bij de NVM Taxatiedesk. De complexe nationale en internationale regelgeving rondom taxeren is een belangrijk issue voor de taxatiedesk. Samen met Nijenrode maakt de taxatiedesk eveneens praktijkhandreikingen over de wet- en regelgeving met betrekking tot taxaties en publiceert regelmatig artikelen over actuele taxatiethema's.

### SAMENWERKING UNIVERSITEITEN

NVM Business werkt al jaren samen met onder andere de Amsterdam School of Real Estate, ASRE. De samenwerking heeft geresulteerd in een aantal papers over onder andere:

- de waarde van break-opties;
- flexibele contracten in de kantorenmarkt;
- de ontwikkeling van de huurtermijn op de kantorenmarkt;
- een prijsindex voor commercieel vastgoed.

## PRIJSINDEX VOOR COMMERCIEEL VASTGOED

In september 2016 is de Prijsindex voor Commercieel Vastgoed gelanceerd, die NVM Business in samenwerking met de ASRE heeft ontwikkeld. De index beschrijft de prijsontwikkeling van commercieel vastgoed per vastgoedcategorie vanaf 1990, is grotendeels gebaseerd op de kooptransacties die door NVM Business-makelaars zijn gerealiseerd en wordt om het half jaar geactualiseerd. De index staat op de website van de NVM. Op dit moment doet de ASRE, op verzoek van NVM Business, onderzoek naar de opbouw van de yield en hoe deze opbouw in de loop der tijd is veranderd. Taxateurs worden in hun taxatierapporten geacht de toegepaste yield te onderbouwen. Het onderzoek heeft tot doel taxateurs hierin te ondersteunen.

## JURIDISCHE DIENST

Leden van NVM Business kunnen gratis een beroep doen op ondersteuning door de Juridische Dienst van de NVM. Een team van zeven juristen, gespecialiseerd in vastgoed-gerelateerde rechtsgebieden, beantwoordt dagelijks telefonisch en per mail vragen van leden. Voor NVM Business is de noodzakelijke specialistische kennis aanwezig. Voor zeer specifieke NVM Business-issues die niet beantwoord kunnen worden, heeft NVM Business een contract met Dentons Boekel.

De Juridische Dienst zorgt ook voor de juridische ontwikkeling en het up-to-date houden van modelovereenkomsten en clausules, die via het portaal gratis ter beschikking staan aan de leden. De Juridische Dienst publiceert ten slotte regelmatig voor de leden artikelen waarin jurisprudentie wordt behandeld.

## ONDERSTEUNING WET- EN REGELGEVING

Leden van NVM Business kunnen tegen een scherp ledentarief gebruikmaken van producten en diensten over wet- en regelgeving waaraan moet worden voldaan. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn, zorgt de NVM ervoor dat de producten en diensten worden geactualiseerd en vindt uitgebreide communicatie/voorlichting plaats. Actueel zijn momenteel de Wwft-verplichtingen – inclusief UBO – en de privacy-verplichtingen.

## ROZ

Bij het lidmaatschap van NVM Business is het gebruik van ROZ-huurmodellen gratis. Dat scheelt leden € 1000,- per jaar. De NVM is vertegenwoordigd in het bestuur en de Juridische Commissie Huur van de ROZ. Daarmee oefent de NVM veel invloed uit binnen de ROZ.

## NVM BUSINESSSTOETS

De NVM Businessstoets is een tool waarmee leden tegen een gereduceerd tarief gebruik kunnen maken van de diensten van een externe partij, gespecialiseerd in het leveren van rapportages inzake de kredietwaardigheid van partijen.

## DUURZAAMHEIDSSCAN

NVM Business-leden hebben de beschikking over de NVM Business Duurzaamheidsscan. Deze scan geeft op een snelle en eenvoudige wijze een beeld van de duurzaamheid van een kantoorgebouw en maakt duidelijk op welke gebieden verbeteringen mogelijk zijn. Door de gestandaardiseerde opbouw kunnen gebouwen gemakkelijk vergeleken worden. De scan leidt tot een overzichtelijke rapportage en is onder meer gebaseerd op BREEAM, GPR en het EPBD-energielabel.

## BEDRIJFSBAROMETER

De bedrijfsbarometer is het jaarlijkse onderzoek voor alle NVM-leden naar het bedrijfseconomisch presteren van hun onderneming(en). Op die manier wordt inzicht verkregen in de eigen onderneming en kan worden gebenchmarkt met andere ondernemingen. Zowel het onderzoek als de rapportage is online, inclusief uitgebreide rapportagemogelijkheden.

## STICHTING TUCHTRECHTSpraak

Alle leden van de NVM vallen onder een onafhankelijke tuchtrechtspraak, die is georganiseerd binnen een aparte stichting. In deze stichting, waarvan het bestuur bestaat uit leden uit de rechterlijke macht en de makelaardij, zijn vijf lokale Raden van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht ingesteld. De tuchtraden zijn samengesteld uit civiele rechters, advocaten, notarissen en inhoudsdeskundige makelaars/taxateurs die geen dienstverband met de NVM hebben. Met de op afstand ingerichte tuchtrechtspraak wil de NVM nog duidelijker laten zien dat zij zich op geen enkele wijze mengt in de procesgang en oordeelvorming. Deze procedure biedt leden de mogelijkheid om aan hun opdrachtgevers te laten zien dat zij bij een geschil een beroep kunnen doen op een tuchtprocedure die voldoet aan alle aspecten van de NVM-kernwaarden.

## FUNDA IN BUSINESS

Leden van NVM Business krijgen 25 procent korting bij het plaatsen van objecten op funda in business, een platform dat flink groeit en de meest hoogwaardige aanbodplaats is van commercieel vastgoed. Alle data van objecten

die op funda in business zijn geplaatst, zijn voor leden zichtbaar via het NVM-Tiara-systeem. Dit betreft ook de data van niet-NVM-leden. Andersom hebben niet-leden geen toegang tot deze data.

NVM Business werkt nauw samen met funda in business en zij trekken regelmatig samen op bij relatiemanagementprojecten.

## FUNDA WONEN

Ieder NVM Businesslid met een kantoor waar ook een NVM Wonen-makelaar aan is verbonden – dus is ingeschreven in de kamer Wonen bij VastgoedCert – mag woonobjecten op funda wonen plaatsen. Het lidmaatschap van de vakgroep Wonen is daartoe niet vereist. Aan de plaatsingen op funda wonen zijn geen kosten verbonden. Wel moet, als onderdeel van de contributie, per object aan de NVM een objectfee van € 25,- worden betaald. Niet-leden hebben deze mogelijkheid niet. Zij kunnen alleen via de Tiara aansluitovereenkomst, tegen betaling van minimaal € 80,- per object aan funda, een object op funda Wonen plaatsen.

## KORTING OP DIENSTEN

Als lid van NVM Business kan aanspraak worden gemaakt op kortingen bij externe aanbieders, zoals:

- verzekeringen voor de eigen onderneming – bedrijf, verzuim, etc. – via Schouten Verzekeringdienst;
- Huisgarant en rechtsbijstand;
- GOAD Plans van Locatus.





**ALLE LEDEN VAN DE  
NVM VALLEN ONDER  
EEN ONAFHANKELIJKE  
TUCHTRECHTSPRAAK,  
DIE IS GEORGANISEERD  
BINNEN EEN APARTE  
STICHTING**

## EDUCATIE

Leden van NVM Business krijgen 10% korting op de kosten van opleidingen die via de Academie voor Vastgoed (AvV) worden gevolgd. Door de AvV worden opleidingen aangeboden om de kennis en kunde bij te houden of uit te breiden en om aan educatieverplichtingen vanuit het NRVT en

VastgoedCert te kunnen voldoen.

Het is mogelijk de cursussen op het eigen kantoor, op locatie of in Nieuwegein bij de NVM te volgen. Voor grotere organisaties is het mogelijk samen met de AvV maatwerkopleidingen te ontwikkelen.

## DATA & RESEARCH

### RESEARCH NVM BUSINESS

Jaarlijks geeft NVM Business diverse rapporten uit over alle facetten binnen het commercieel vastgoed: kantoren, winkels, bedrijfsruimten en beleggen. Daarnaast worden regelmatig specifieke onderzoeksrapporten gepresenteerd, bijvoorbeeld over herbestemmen, beleggen en de nieuwbouwmarkt van kantoren. De rapporten worden zeer breed verspreid, sowieso naar alle leden, maar ook naar de belangrijkste stakeholders en gemeenten. Met deze publicaties heeft NVM Business een belangrijke positie opgebouwd binnen de

Nederlandse vastgoedwereld. Diverse rapportages zijn ook in het Engels beschikbaar. Op de afdeling Research van NVM zijn diverse marktonderzoekers voor NVM Business werkzaam. Om de onderzoekscapaciteit van NVM Business te vergroten en een bijdrage te leveren aan de autoriteitspositie van NVM Business, wordt de capaciteit soms uitgebreid met externe onderzoeksbureaus. Ook vindt centrale inkoop plaats van specifieke data, zodat de rapporten die NVM Business realiseert optimaal bijdragen aan de kennis en kunde van de leden.

#### DATA /MIDAS APPLICATIES NVM BUSINESS

Leden van NVM Business hebben toegang tot exclusieve dataproducten en datatools. Alle aanbod- en transactiedata die via het Tiara-systeem van de NVM worden uitgewisseld, zijn beschikbaar voor de leden.

Daarnaast koopt de NVM ten behoeve van haar leden externe databestanden in om een zo volledig mogelijk marktbeeld te verkrijgen. Voorbeelden zijn de VTIS- en BTIS-database van onderzoeksbureau Strabo. De NVM heeft tools ontwikkeld waarmee deze data op eenvoudige wijze kunnen worden ontsloten, zodat de leden er hun voordeel mee kunnen doen.

De tools waar de leden op dit moment al gebruik van kunnen maken zijn:

- Bedrijfsruimte: Het rapport bevat de belangrijkste kerncijfers en analyses over dit segment van de vastgoedmarkt – onder andere aanbod-, opname- en prijsontwikkeling – en maakt het mogelijk zelf marktrapportages per provincie, gemeente etc. te genereren. Dat stelt leden in staat zelf analyses van de lokale markt te maken en referenties voor een object te genereren, bijvoorbeeld voor klanten.
- Kantoorruimte: idem.
- Winkelruimte: idem.
- Beleggingsdatabase: Alle beleggingstransacties inzichtelijk bij elkaar. Dit is uniek in de markt.
- Concurrentiecijfers: maakt het mogelijk om op detailniveau de eigen onderneming te

benchmarken met andere leden.

- Stamkaart: Externe gegevens gecombineerd met de transacties van de leden, waardoor één volledige en grote database beschikbaar is met alle data per object. Ideaal om klanten optimaal te kunnen bedienen.
- NVM Geografische Informatie: veel informatiebronnen op een eenvoudig bruikbare wijze in één systeem, zoals kadastrale informatie, ruimtelijke plannen, BAG en bodemloket.

Deze databases zijn voor alle leden van NVM Business toegankelijk. Daarnaast is er ook nog de Horecadatabase, die alleen toegankelijk is voor de horecaspecialisten binnen de NVM.

Behalve toegang tot de NVM Business-database en -tools hebben leden van NVM Business ook toegang tot alle data en tools van de NVM-vakgroepen Wonen en Agrarisch.

Momenteel loopt het pilotproject Horeca Referentiedatabase, dat bedoeld is om de uitwisseling van horecaobjecten te verbeteren. Eind 2017 wordt dit project geëvalueerd. Alle Midas-applicaties zijn inmiddels aangepast en functioneren goed bij gebruik van een tablet. Daarnaast is in het kader van het project Data-kwaliteit de NVM Business Kwaliteits Monitor gerealiseerd, een Midas-applicatie waarmee de aan- en afmeldkwaliteit van de NVM Business-leden beter kan worden gemonitord.

## NVM BUSINESS WIL IN 2020 ZIJN UITGEGROEID TOT DÉ BRANCHEORGANISATIE VOOR ÁLLE VASTGOEDADVISEURS IN COMMERCIEEL VASTGOED, CORPORATES, MID-CORPORATES EN MKB



DECEMBER 2017

