

Baldwin Poolman – Dynamis Taxaties

14 april 2020



“Ervaren en vertrouwde taxateur krijgt het druk”

“De onzekerheid zal verder toenemen, maar we taxeren nog steeds”, zegt Baldwin Poolman, directeur bij Dynamis Taxaties. Over een oorlogssituatie op de vastgoedmarkt wil hij niet spreken. “Het is een raar mechanisme, maar de taxateur met kennis en kunde wordt ineens een stuk belangrijker voor de sector.”

“In de maand maart schudde de vastgoedmarkt door elkaar. Een vriend van mij is horecaondernemer, nou dan weet je het wel. Hij had zijn risico’s gespreid door ook strandhuisjes in zijn portefeuille te hebben. Die worden doorgaans voor 75 procent gehuurd door Belgen en Duitsers. Door alle maatregelen komen die toeristen nu niet. Doffe ellende voor hem!

Klein en groot: over de gehele linie zie je leed. Marktontwikkelingen die jarenlang verborgen bleven, komen nu aan het oppervlak. De traditionele winkelmarkt is natuurlijk al jaren uit balans. Door de economische hoogconjunctuur konden velen overleven en werden de grote zorgen weggepoetst. Bij de eerste forse kink



Baldwin Poolmann

NVM Business in coronatijd #4

in de kabel zie je nu wat er feitelijk speelt in een deel van het commercieel vastgoed: Hema, C&A en H&M hebben nauwelijks inkomsten, maar de kosten lopen door. Dat is onhoudbaar. Voor huurders, verhuurders, de hele keten.

Vakmanschap van de taxateur

"In Nederland merken wij taxateurs vanzelfsprekend ook de impact van het coronavirus. De vraag naar onze dienstverlening verandert. We taxeren normaal gesproken veel voor transacties, maar nu de transacties zienderogen afnemen, zie je dat klanten naar andere taxaties vragen. Vooral van banken en pensioenfondsen, die een update van de fondsen verlangen, zie ik meer werk. Waar banken normaal soms één keer per drie jaar een taxatie en jaarlijkse update van een winkelportefeuille verlangden, willen ze dat nu ineens na een kwartaal opnieuw weten.

En daar begint voor ons een nieuwe waarheid die echt toe te schrijven is aan de coronacrisis. Voor een taxatie heb je referenties en harde feiten nodig. Op basis daarvan maken wij onze taxaties. Aan die uitgangspunten is voor ons taxateurs de afgelopen vier weken overigens niets veranderd, wel merken wij dat het aantal transacties is teruggelopen en in sommige gevallen zelfs nul is geworden. Wat betekent dit? En wat doen we ermee?

De onzekerheid is toegenomen. Wat een maand geleden een bepaalde waarde vertegenwoordigde, doet dat nu in de hoofden of de onderbuik van mensen niet meer. En dus komt er naast onze vakmatige harde waarden – de referenties en de data - ook een gevoel op basis van jarenlange kennis en kunde om de hoek kijken. Daar wordt nu steeds vaker een beroep op gedaan. Dat is misschien wel het "bijkomende" van deze crisis; het vakmanschap van taxateurs wordt in coronatijd duidelijk meer erkend en herkend.

Wat in een normale markt meer dan voldoende is – de cijfers op basis van innovatieve tools, artificial intelligence en wat je allemaal kunt bedenken om een taxatie kloppend te maken - is klaarblijkelijk in tijden van onrust (en soms bijna paniek) niet meer voldoende. Kennis en ervaring daar valt men nu op terug. En die is natuurlijk voldoende aanwezig bij Dynamis Taxaties, lid van NVM Business. Je kunt wel stellen: de ervaren en vertrouwde taxateur krijgt het druk!



Italianen, Britten en Amerikanen

"Ik vind dat wij het goed doen in Nederland. Ja, dat is anders dan in andere landen, maar het past bij wie we zijn als land. Neem bijvoorbeeld Italië. Toen de paus zijn zegen uitsprak vanaf het balkon van de Sint-Pietersbasiliek in Rome – urbi et orbi – toen zaten alle Italianen logischerwijs binnen. Het was 27 maart en het Sint-Pietersplein was verlaten. Dat heeft uiteraard met de verwoestende impact van het coronavirus in Italië te maken. Maar ook met de cultuur van Italianen en de verschillen die je daarin ziet met Nederland.

Nederlanders hebben al eeuwenlang een positieve, ondernemende insteek. Dat zie je ook terug in het beleid van Rutte in deze crisis. Er wordt een stuk afgewogen eigen verantwoordelijkheid bij de bevolking neergelegd en dan vooral met wetenschappelijke kennis en data die als een soort ruggengraat wijzen op de grenzen van het beleid. Dat zorgt er enerzijds voor dat we eigen verantwoordelijkheid kunnen dragen en anderzijds voor een bepaalde gelijkmatigheid in ons gedrag en een soort schokdemping voor onze economie.

Als je dat afzet tegen meer Angelsaksische landen dan zie je duidelijke verschillen met de Nederlandse opvatting. Ik loop al wat langer mee – heb drie grote crises meegemaakt – en zie nu weer hetzelfde gebeuren. Donald Trump en Boris Johnson regeren op basis van emoties met de economische golven en het consumentengedrag dat daarbij hoort.

Scherpe ups en duidelijke downs; politieke beslissingen zijn daar veel emotioneler en minder op feiten gestoeld. Ook bij de taxaties zie je deze emoties en scherpe ups en downs terug. Bij ons is dat anders. Wij zijn meer een landje van 'eerst zien dan geloven'. En nu het ogenschijnlijk slechter gaat, vragen wij ons eerst af 'wat gaat er nu precies slecht en hoe komt dat'.

Van die kalmte en analyse, die in ons systeem zit, ondervinden wij nu de voordelen. En die lijn trek ik zelf ook door in mijn vak. Ik rijd nog het hele land door. Houd me netjes aan de RIVM-regels en ook de voor deze crisis opgestelde "interne inspectie" regels.

Persoonlijk

Wat zie je in deze crisis nu heel scherp?

"Mijn vrouw en ik hebben twee kinderen uit Ethiopië geadopteerd. Je ziet daar dat arme mensen - die in kleine ruimten met elkaar wonen, waar de behoefte naar brood en water groot is – veel met elkaar delen. Hoe rijker mensen worden, hoe minder je die saamhorigheid ziet. Kijk maar naar de rijken der aarde, die bouwen letterlijk een muur om zich heen.



Baldwin Poolmann

NVM Business in coronatijd #4

Als je die wetmatigheid doortrekt naar onze westerse wereld, dan zie je nu iets moois gebeuren. In tijden van crisis, waar de behoeften groot zijn, zie je de saamhorigheid terug tussen mensen. Arm of rijk, dat maakt niet uit. Dat raakt me."

Waar denk je juist nu over na?

"Over mijn pensioen. Ik heb hier nooit echt over nagedacht. Alles wat we nu hebben, daar ben ik heel blij mee, besef ik me. Ook met een beetje (of stuk) minder ben ik straks gelukkig. Het is niet alleen een crisis waar we nu in leven met z'n allen, maar ook een moment van bezinning."

Wat doe je zelf anders?

"Ik loop elke dag hard aan het strand. Mensen houden soms tot wel acht meter afstand. En dat doe ik natuurlijk ook. Ik werk nu vanaf huis en elke dag "zoomen" we met kantoor. Verder is er voor mij relatief weinig veranderd. Oh ja, in de familie hebben we een schema gemaakt om onze ouders te helpen met boodschappen doen. Dat vind ik een mooi initiatief."