

**Richard Wubbolt denkt niet aan pensioen**

# **Horecaxataties zorgt voor een deskundige rapportage**

**Richard Wubbolt heeft ruim 20 jaar ervaring als beëdigd horeca makelaar/taxateur. Hij is lid van de Vereniging Makelaardij Horeca, staat op de advieslijst van Koninklijke Horeca Nederland, is door de rechtbank tot deskundige benoemd en werkt landelijk voor horecaondernemers, financiële instellingen, brouwerijen en verzekeraars. Inmiddels is Wubbolt 65 jaar en heeft hij een nieuw hoofdstuk aan zijn carrière toegevoegd. Na de verkoop van zijn succesvolle Wubbolt Horeca Makelaardij in 2009, is de ambitieuze Groninger zich gaan specialiseren in taxaties. "Aan pensioen wil ik nog niet denken, daar is het werk veel te interessant voor."**

## **Verkoop makelaardij**

In het voorjaar van 2009 stonden de zaken er nog heel anders voor. Wubbolt wilde op 65-jarige leeftijd zijn horeca makelaardij overdragen. In mei heb ik het bedrijf vervolgens verkocht. Ik zag het echter niet zitten om compleet te stoppen met werken. Ik heb heel mijn leven hard gewerkt en het leek me onverstandig van heel druk naar totale rust te gaan. Het doen van taxaties is altijd mijn hobby binnen het vakgebied geweest. Ik vind het ontzettend leuk om te doen." De stap naar zijn nieuwe bedrijf Horecaxataties was vervolgens snel gemaakt.

## **Diverse mogelijkheden**

Zolang de gezondheid het toelaat wil de beëdigd taxateur dit beroep blijven uitoefenen. Hij kan dit naar hartenlust doen want er

is volgens hem werk genoeg. "Financiële instellingen hebben altijd taxatierapporten nodig voor de koop en verkoop van panden en bedrijven. De bank wil weten wat het onderpand waard is. Vooral in economische slechte tijden is het voor deze instellingen belangrijk om te weten over welke zekerheden ze beschikken." Binnen de horeca zijn er diverse taxaties mogelijk. De belangrijkste zijn de onroerend goed en huurwaardetaxaties. "Deze laatste wordt vooral gedaan om te kijken of de huur die de horecaondernemer betaalt marktconform is." Andere taxaties zijn die van de inventaris, de goodwill en de artikel 275 Wetboek van Koophandel taxatie. "Bij goodwill betaalt de koper een bedrag voor de waarde van de commerciële voordelen van een goede reputatie. Maar goodwill kan ook zitten in het feit dat iemand een lagere huur betaalt dan marktconform. Een voortaxatie op grond van artikel 275 Wetboek



van Koophandel (herbouwwaarde) geeft zekerheid over de waarde voor de schade, daardoor is een snelle schade- afwikkeling te regelen en worden discussies over het een en ander voorkomen.

#### Beëdigd makelaar

Het doen van taxaties in de horeca is een specialisme. Toch is de ambitieuze ondernemer niet altijd in deze wereld actief geweest. "Voordat ik in 1990 Wubbolt Horeca Makelaardij startte, had ik een drankengroothandel met een Heineken bieragentschap. Heineken wilde de drankhandels echter in eigen beheer en alle zelfstandige agenten werden overgenomen. Wat moet je dan? Je zaak wordt overgenomen, je krijgt een zak met geld en staat op straat. Je bent nog te jong om niks te doen en gaat nadenken over de mogelijkheden. Het makelaarsberoep sprak me al jaren enorm aan en ik besloot om de bijbehorende opleiding te gaan volgen. In die tijd moest je eerst beëdigd worden voordat je jezelf makelaar mocht noemen. Dat betekende het goed afleggen van mijn studie, het opdoen van praktijkervaring en een praktijktest bij de KVK waarbij ik een drietal panden moest taxeren. Pas na dit gehele proces goed te hebben doorlopen, ben ik beëdigd door de rechtbank te Groningen en mocht ik mezelf makelaar/taxateur in onroerende zaken noemen. Tegenwoordig is dat wel anders."

#### Ontstaan vrije markt

Sinds een aantal jaren is het gehele proces dat de deskundige makelaar/ taxateur moest doorlopen niet meer noodzakelijk. Iedereen mag zich makelaar/taxateur noemen. Wubbolt ergert zich aan deze ontwikkeling. "De overheid wilde een vrijere markt met meer concurrentie. Daarom hebben ze de verplichte beëdiging geschrapt. Daar snap ik niks van, hoe kun je nou een goed rapport uitbrengen of deskundig advies geven zonder de nodige opleiding en praktijkervaring? De chaos op onze markt is er groter door geworden. De leek ziet door de bomen het bos niet meer. Ik heb de titel makelaar/taxateur, daar ben ik trots op en die kan niemand me meer afnemen. Ik heb verstand van mijn vakgebied en hou

het daar ook bij. Als iemand mij vraagt voor de taxatie van een huis, dan vertel ik dat ze ergens anders moeten zijn. Daarom zit het me ook dwars dat huizenmakelaars horecaobjecten taxeren en in de verkoop nemen. Een huizenmakelaar heeft verstand van huizen en moet het daar bij houden. De makelaardij heeft verschillende specialismen waarbij op verschillende zaken gelet moet worden. Dat moeten we niet uit het oog verliezen."

#### Landelijke dekking

Horecaxaties opereert landelijk. Wubbolt is daarom lid van de Vereniging Makelaardij Horeca. Een groep van 5 horecamakelaars die door het land verspreid zitten. "Ik ben de enige die alleen taxaties doet. Via deze makelaars krijg ik dan ook veel opdrachten. Of dat nou in Amsterdam of Maastricht is maakt niet uit. Dankzij mijn benoeming tot deskundige door de rechtbank in Groningen word ik ook vaak aangewezen om rapportage uit te brengen bij een huurgeschil. Aan de hand van mijn rapportage doet de kantonrechter dan een uitspraak." Wubbolt ziet andere deskundigen niet als concurrenten maar als collega's die hun werk ook naar eer en geweten doen. Toch probeert de Groninger zich te onderscheiden doormiddel van zijn kennis, ervaring en het opgebouwde archief van de afgelopen twintig jaar. "Het is daarbij ontzettend belangrijk om altijd objectief te blijven! Daar heb ik geen moeite mee want ik doe mijn werk altijd zonder aanzien des persoons tegen een marktconform tarief."

#### Taxeren WK

Bij een taxatie wordt de waarde van een object ingeschat. Maar wat is de kanswaarde van een succesvol WK voor Nederland? "Dat zou ik niet weten. Ik heb eigenlijk geen idee wie er gaat winnen", lacht de taxateur. Als ik dat wel wist zou ik heel rijk kunnen worden! Kijkend naar de resultaten in de Champions League zet ik in op Duitsland. Bayern München heeft het ontzettend goed gedaan. De Duitsers zijn altijd gevaarlijk."

*Tekst: Marco Heerschop*



**HORECATAXATIE NODIG?**  
**www.horecataxaties.com - 0595-435204**