

NIEUWE OPZET LEIDT TOT NIEUWE NAMEN

Tussentijdse Top 100 Woningmakelaardij

De vernieuwing van de Top 100 woningmakelaardij is nog in volle gang. Vandaar dat Vastgoed voor dit jaar moet volstaan met een tussentijdse editie. Desondanks is duidelijk dat de betrokkenheid van nieuwe partners ImmoWise en Fontys Hogescholen, een flinke kwaliteitsimpuls zal opleveren. “Doel is om steeds beter gefundeerde uitspraken te doen over de best presterende woningmakelaars van Nederland.”

Aan het woord is Geesje Rietveld. Als hoofdredacteur van Vastgoed Media is zij kartrekker van de omvangrijke vernieuwingsoperatie rondom de Top 100 woningmakelaardij. “We wilden af van het principe dat de rangorde uitsluitend werd bepaald door het aantal woningen in portefeuille of transacties. Dat was te beperkt. Door de inzet van big data, aangeleverd door ImmoWise, en de objectieve controle van de uitkomsten door de studenten en docenten van Fontys Hogescholen, zijn we straks in staat om een beter afgewogen en onafhankelijk oordeel te vellen over de prestaties van de makelaars.”

BIG DATA

ImmoWise is een nog jong Amsterdams bedrijf, dat in 2016 werd opgericht door Jalal Mazneh en Marije Veen. “We verzamelen gegevens over alle transacties en alle woningen die op de markt zijn en koppelen daar zoveel mogelijk makelaarsinformatie aan”, aldus Mazneh. ImmoWise put hiervoor uit diverse bronnen. “Funda is een hele belangrijke, maar we maken ook gebruik van websites als Jaap.nl en huislijn.nl, de websites van makelaars-

verenigingen, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen en Spotzi, voor de plattegronden.” Dat levert een enorme hoeveelheid data op. “Niet alleen over de circa 4.300 makelaars, maar ook over de honderdduizenden verkochte en nog te koop staande woningen. Al die data kunnen we analyseren en waarderen, zodat er vervolgens uitspraken gedaan kunnen worden over de prestaties van individuele makelaarskantoren.”

Tot voor kort richtte ImmoWise zich vooral op het verzamelen van deze informatie ten behoeve van woningkopers en -verkopers. Veen: “Zelf kijken we echt vanuit oogpunt van de consument naar de data: welke makelaar presteert in welke wijk en welk segment het beste? Zo hebben wij onze algoritmes (de formules waarmee de data worden geanalyseerd, red.) ook ontwikkeld. Vastgoed bekijkt het meer vanuit de makelaar en is daarom op zoek naar specifieke data, die dan ook aan de hand van een specifiek voor de Top 100 ontwikkeld algoritme moeten worden geanalyseerd.”

Vanwege hun ervaring met het maken van algoritmes is ImmoWise behalve een waardevolle datapartner, tevens een onmisbare onderzoekspartner gebleken. Rietveld: “Ze hebben echt nagedacht

over wat we nu precies willen met deze lijst en fundamentele voorstellen gedaan over hoe we dat met het algoritme kunnen bewerkstelligen. Uiteindelijk zijn het zelfs hun developers geweest die het algoritme en de code hebben geschreven.”

De data van ImmoWise en het ontwikkelde algoritme, leverden een lijst van 300 makelaarskantoren op. Naar elk van hen werden de cijfers gestuurd die ImmoWise van hen had verzameld; dit om de kantoren de gelegenheid te geven deze te controleren en eventueel alternatieve cijfers aan te leveren, uiteraard inclusief bewijsmateriaal. Mazneh: “Uiteindelijk bleek bij 95 procent van de makelaars die met andere cijfers kwamen, onze cijfers toch te kloppen. Meestal gebruikten ze andere filters dan wij. De kantoren van wie we de data wel hebben aangepast, verkopen woningen voor funda uit. Dat gebeurt in bepaalde gebieden natuurlijk steeds vaker. Daarom wilden we de cijfers ook aan de makelaars voorleggen.”

ALGORITME

De formule die is gehanteerd bij de data-analyse, is opgebouwd uit vier onderdelen. Rietveld: “Deze tussentijdse Top 100 betreft de onderzoeksperiode

1 april 2016 tot 1 april 2017 en heeft uitsluitend betrekking op verkoop en bestaande woningbouw. We kijken in dat tijdvak en in dat segment naar het aantal transacties, het aantal nieuwe opdrachten, alle woningen die de makelaar in zijn portefeuille heeft gehad en de doorlooptijd van de verkochte woningen.”

Het resultaat zijn indexscores, benadrukt zij. “We willen namelijk weten hoe de individuele makelaar presteert ten opzichte van het landelijk gemiddelde of, wanneer het de doorlooptijd betreft, het gemiddelde in de gemeenten waar de makelaar zijn woningen verkoopt. Op die manier kunnen ook de marktomstandigheden erbij worden betrokken: een woning in Amsterdam verkoop je nu eenmaal gemakkelijker dan in de Achterhoek. Daar houden we in het algoritme rekening mee.”

‘Cijfers over de portefeuille, nieuwe opdrachten, transacties en doorlooptijden wogen mee’

Nieuw is ook dat er op kantoorniveau naar de prestaties wordt gekeken. “Voorheen bestond de Top 100 uit de overkoepelende makelaarsorganisaties; een lijst der groten. Nu is het mogelijk om uitspraken te doen over de prestaties van individuele kantoren. Daar ben ik persoonlijk heel erg blij mee. En het heeft tot verrassende uitkomsten geleid. Er staan namen in de lijst die nooit eerder met de Top 100 werden geassocieerd, waaronder meerdere kantoren die maar één vestiging hebben en die gewoon heel vernieuwend te werk gaan. Dat inzicht biedt echt meerwaarde.”

SCHERP EN OBJECTIEF

In het voorjaar van 2018, wanneer de grote Top 100 uit zal komen, zal Fontys nauwer betrokken zijn. De Top 100 wordt dan opgezet als studieproject waarbij het ontwerp van het algoritme, de opzet en de uitvoering van het onderzoek en de objectieve controle van de uitkomsten, worden uitgevoerd door studenten van de opleiding Vastgoed en Makelaardij onder leiding van docenten en Vastgoed Media. Cees-Jan Pen, lector De Ondernemende Regio bij Fontys Hogescholen Management Economie en Recht, legt uit waarom. “Onze samenwerking is er in de eerste plaats op gericht

OPZET TOP 100

- Onderzoeksperiode: 1 april 2016 – 1 april 2017
- Alleen bestaande bouw; geen nieuwbouw
- Alleen verkoopopdrachten; geen aankoop of taxaties
- Alleen woningen; geen garages, kavels etc
- Voor de portefeuille werd het aantal unieke woningen berekend dat de makelaar gedurende de onderzoeksperiode in aanbod heeft gehad
- Voor de transacties en de doorlooptijd werden alleen woningen meegerekend met datum ondertekening koopakte 1 april 2016 – 1 april 2017, die op 6 april 2017 ook definitief waren verkocht
- Voor de doorlooptijd geldt de datum ondertekening koopakte als sluitingsdatum
- Voor de portefeuille-, opdrachten- en transactiescores werden de aantallen afgezet tegen het landelijk gemiddelde
- Voor de doorlooptijdscore werd de gemiddelde doorlooptijd van de makelaar, afgezet tegen de gemiddelde doorlooptijden in de gemeenten waar de verkochte woningen stonden
- Weging is als volgt: transactie- en doorlooptijdscore: * 1,0, portefeuille- en opdrachtescore: * 0,5

Let op: voor de Top 3 per provincie (p.9) werden enkel woningen in de provincie meegerekend en werden de portefeuille-, opdracht- en transactiecijfers afgezet tegen het provinciaal gemiddelde.

>>> Lees verder
op pagina 10

RANKING	KANTOOR	VESTIGINGSPLAATS	VERENIGING	WERKGEBIED	PORTEFOLIE SCORE (*0,5)	OPDRACHTEN SCORE (*0,5)	TRANSACTIE SCORE (*1)	DOORLOOP-TIJDSCORE (*1)	OVERALL SCORE
1	MAARTEN Makelaardij	Rotterdam	VBO Makelaar	Zuid-Holland	446	521	590	459	383
2	Helmig makelaardij	Halsteren	VastgoedPro	Noord-Brabant,Zeeland	837	811	568	73	366
3	Van der Krabben makelaardij Oss BV	Oss	NVM	Noord-Brabant,Gelderland	770	736	590	57	350
4	Damen Makelaardij	Heerlen	NVM	Limburg	675	693	565	148	349
5	Zuidstad Makelaars	Rotterdam	VBO Makelaar	Zuid-Holland	661	611	668	72	344
6	Boumij Makelaars	Den Bosch	NVM	Noord-Brabant	525	527	652	185	341
7	Van Sijfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars	Delft	NVM	Zuid-Holland	503	476	647	113	312
8	Alders Makelaars	Veendam	NVM	Groningen,Drenthe	736	752	415	74	308
9	Punt Makelaars	Utrecht	NVM	Utrecht	395	451	534	241	299
10	Schieland Borsboom Zoetermeer	Zoetermeer	NVM	Zuid-Holland,Noord-Brabant	505	454	627	86	298
11	Hoekstra en van Eck Almere	Almere	NVM	Flevoland	462	477	513	167	287
12	Makelaardij Van der Linden Almere	Almere	NVM	Flevoland	443	477	541	142	286
13	Open makelaars Arnhem	Arnhem	NVM	Gelderland	453	443	525	168	285
14	Ooms Makelaars Rotterdam	Rotterdam	NVM	Zuid-Holland	443	449	556	110	278
15	De Leeuw Makelaardij bv.	Leiden	NVM	Zuid-Holland	428	434	533	142	276
16	Marcant Wonen	Eindhoven	VBO Makelaar	Limburg	203	261	175	674	270
17	Van Oosterom & Verhagen Makelaars	Rijswijk	NVM	Zuid-Holland	463	412	563	64	266
18	DietvorstBorman Makelaars	Breda	NVM	Noord-Brabant	403	418	495	158	266
19	Hallie & Van Klooster Makelaardij	Amsterdam	NVM	Noord-Holland,Flevoland	410	471	518	103	266
20	Lamberink Woningmakelaars	Assen	NVM	Drenthe,Groningen,Friesland	484	460	511	74	264
21	Kolmeijer makelaars Nijmegen	Nijmegen	NVM	Gelderland,Limburg	448	404	493	138	264
22	Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs	Helmond	NVM	Noord-Brabant,Limburg	559	551	420	73	262
23	Lautelager Makelaars	Utrecht	NVM	Utrecht,Gelderland,Noord-Holland	408	441	483	133	260
24	Elzenaar NVM Makelaarskantoor	Den Haag	NVM	Zuid-Holland	402	410	513	119	260
25	Woonvisie NVM Makelaars	Rotterdam	NVM	Zuid-Holland	588	558	406	54	258
26	Stad & Land NVM Makelaars	Rotterdam	NVM	Zuid-Holland	442	424	511	87	258
27	RE/MAX Makelaarsgilde Leiden	Leiden	VBO Makelaar	Zuid-Holland,Friesland,Noord-Holland,Utrecht	384	399	470	165	257
28	Peelrand Makelaardij	Venray	NVM	Limburg,Noord-Brabant	532	479	415	87	252
29	ERA vb&t Makelaars	Eindhoven	NVM	Noord-Brabant	370	357	479	164	252
30	Voorberg NVM Makelaars	Rotterdam	NVM	Zuid-Holland	362	379	454	165	247
31	Woonaccent Makelaars Friesland	Leeuwarden	NVM	Friesland	387	401	411	182	247
32	Estate Makelaar BV	Hendrik-ido-Ambacht	VastgoedPro	Zuid-Holland	447	423	470	81	246
33	Willemsen makelaars	Arnhem	NVM	Gelderland,Noord-Brabant	453	434	436	101	245
34	Damen Makelaardij	Maastricht	NVM	Limburg	415	418	416	139	243
35	Van Daal Makelaardij	Delft	NVM	Zuid-Holland	423	368	502	71	242
36	Pandomo Makelaars	Groningen	NVM	Groningen,Drenthe,Friesland	291	334	381	274	242
37	Dingemansse makelaars	Middelburg	NVM	Zeeland	443	420	420	112	241
38	Hendriks Makelaardij Apeldoorn	Apeldoorn	NVM	Gelderland,Overijssel	347	349	429	185	241
39	Brockhoff Makelaars	Amstelveen	NVM	Noord-Holland,Zuid-Holland,Utrecht,Flevoland	395	421	454	96	240
40	Makelaardij Van der Linden Amsterdam	Amsterdam	NVM	Noord-Holland	348	401	434	139	237
41	Slimi Makelaardij	Groningen	NVM	Groningen	279	335	381	255	236
42	Snelder Zijlstra Makelaars	Enschede	NVM	Overijssel,Limburg	406	376	465	85	235
43	Vredegoor Lanting Makelaars	Doetinchem	NVM	Gelderland	272	306	332	318	235
44	MIQA Maket I	Colmschate	NVM	Overijssel,Gelderland	357	363	386	190	234
45	Domicile Makelaars Ede	Ede	NVM	Gelderland,Utrecht	358	335	427	158	233
46	Broecx makelaars	Helmond	NVM	Noord-Brabant	462	424	420	67	232
47	Jack Fenken makelaars en adviseurs	Roermond	NVM	Limburg	474	415	402	82	232
48	Vera Welker Makelaars	Enschede	NVM	Overijssel,Gelderland	247	276	288	374	230
49	Woonaccent Makelaars Friesland	Heerenveen	NVM	Friesland,Utrecht,Overijssel	381	388	377	158	230

- Bij gelijke scores is de rangschikking gebaseerd op de cijfers achter de komma
- VeTeBe en Poels Makelaars hebben in goed overleg met Vastgoed besloten niet opgenomen te willen worden in de Top 100. Hun cijfers kwamen niet overeen met die van Immowise, maar zij konden daartoe geen bewijsmateriaal aanleveren
- Corpowonen kreeg een speciale vermelding omdat zij geen consument als klant hebben. De speciale vermelding vindt u op pagina 10
- Q Makelaars kreeg een speciale vermelding omdat cijfers van de aparte vestigingen niet beschikbaar zijn. Check de scores op pagina 10

MAKELAARDIJ

50	Brantjes Makelaars Assendelft		Assendelft	NVM	Noord-Holland, Noord-Brabant	289	318	370	246	230
51	Alfred Bakker Makelaars Haren & Groningen NVM-EWV		Haren	NVM	Groningen, Drenthe, Friesland	415	449	327	150	227
52	Heleen Beekhuizen Makelaardij		Zoelen	NVM	Gelderland, Utrecht	382	349	397	134	224
53	Hoekstra en van Eck Amsterdam Noord		Amsterdam	NVM	Noord-Holland	350	367	461	74	223
54	Snel ERA makelaars		Leusden	NVM	Utrecht, Gelderland, Noord-Holland, Noord-Brabant	363	381	382	137	223
55	Thoma Post Makelaars Enschede		Enschede	NVM	Overijssel	407	409	370	114	223
56	Nieuw West Makelaardij BV		Amsterdam	NVM	Noord-Holland, Gelderland	318	362	363	186	222
57	Woonvast Makelaars		Amersfoort	NVM	Utrecht, Gelderland	275	299	372	229	222
58	Wisse Makelaardij		Hendrik-Ido-Ambacht	NVM	Zuid-Holland	341	348	391	148	221
59	De 4 Linden Makelaardij		Almere	NVM	Flevoland, Noord-Holland	375	382	420	83	220
60	RE/MAX Makelaarsgroep		Barendrecht	VBO Makelaar	Zuid-Holland	359	348	418	109	220
61	Kam & Bronotte Makelaars		Lelystad	VBO Makelaar	Flevoland	441	434	384	56	219
62	3D Makelaars BV		Schiedam	NVM	Zuid-Holland	337	345	386	147	218
63	Rodenburg Makelaars		Apeldoorn	NVM	Gelderland, Overijssel	362	367	370	138	218
64	Hans Janssen Garantiemakelaars		Nijmegen	NVM	Gelderland, Noord-Brabant, Limburg	340	314	386	159	218
65	Kin Makelaars Tilburg		Tilburg	NVM	Noord-Brabant	261	284	320	276	217
66	Van der Sande Makelaars		Breda	NVM	Noord-Brabant, Limburg	363	343	413	100	216
67	Reinders Huizen en Hypotheken		Apeldoorn	NVM	Gelderland	343	363	348	164	216
68	Heeren Makelaars		Amsterdam	NVM	Noord-Holland, Utrecht	328	388	375	131	216
69	Drenth Makelaars		Amersfoort	NVM	Gelderland, Utrecht	263	303	341	237	215
70	Heilbron Mulders Quint Makelaardij		Doetinchem	NVM	Gelderland	295	307	348	210	215
71	Kamphuis Makelaars, de nummer 1 van Almelo.		Almelo	NVM	Overijssel, Zuid-Holland	404	395	365	95	215
72	Smit & Heinen Makelaars en Taxateurs o/z		Amsterdam	NVM	Noord-Holland	311	367	381	137	214
73	De Makelaars van Altera		Woudrichem	VBO Makelaar	Gelderland, Noord-Brabant, Limburg, Zuid-Holland	446	432	341	74	214
74	Wijk-Regio Makelaardij		Oud Gastel	NVM	Noord-Brabant	386	367	323	154	214
75	Neeskens Makelaars		Yerseke	VBO Makelaar	Zeeland, Noord-Brabant, Zuid-Holland	457	485	272	107	213
76	Jillis Baggerman makelaardij		Bennikom	NVM	Gelderland, Utrecht	311	318	347	189	212
77	Maas Makelaars		Eindhoven	NVM	Noord-Brabant	309	324	341	189	212
78	Diepeveen Makelaars		Veenendaal	NVM	Utrecht, Gelderland	370	310	422	82	211
79	Huys Makelaars		Hoogeveen	VBO Makelaar	Drenthe, Friesland, Overijssel, Groningen	311	326	288	237	211
80	Puur Makelaars Haarlem		Haarlem	NVM	Noord-Holland, Zuid-Holland	286	320	354	184	210
81	WoonVast Amsterdam BV		Amsterdam	NVM	Noord-Holland	266	289	393	166	209
82	Koppes Makelaardij bv		Alphen aan den Rijn	NVM	Zuid-Holland, Noord-Brabant, Noord-Holland	329	335	372	132	209
83	Schouten + Van der Giezen Makelaars		Groningen	NVM	Groningen, Drenthe	259	287	345	216	209
84	Het Waare Huis		Rosmalen	NVM	Noord-Brabant	312	312	370	151	208
85	Strijbosch Thunnissen Woningmakelaars		Arnhem	NVM	Gelderland	324	340	327	174	208
86	Edwin van Vlietere Makelaardij Zwolle		Zwolle	NVM	Overijssel, Utrecht, Gelderland, Drenthe	312	321	354	161	208
87	Reham Vastgoed BV		Zaamslag	VBO Makelaar	Zeeland, Noord-Holland	448	434	361	29	208
88	Kin Makelaars Breda		Breda	NVM	Noord-Brabant	244	261	361	218	208
89	Van Kleef NVM Makelaars		Rotterdam	NVM	Zuid-Holland	214	234	284	322	207
90	Aquina-Hollanders		Heerlen	NVM	Limburg	358	354	338	123	204
91	Makelaardij Hoekstra Leeuwarden		Leeuwarden	NVM	Friesland, Groningen	326	331	348	138	204
92	Van Ginkel & Van Bemmelen		Veenendaal	NVM	Utrecht, Gelderland	322	307	365	135	203
93	Makelaardij Friesland Qualis		Leeuwarden	NVM	Friesland	391	377	336	93	203
94	Driessen Makelaardij		Wijchen	NVM	Gelderland, Noord-Brabant, Limburg	365	359	354	95	203
95	Boer Makelaardij Midden-Holland BV		Gouda	NVM	Zuid-Holland, Utrecht	359	343	365	94	203
96	Broersma Makelaardij		Amsterdam	NVM	Noord-Holland, Limburg, Utrecht	295	356	341	141	202
97	Hopma Makelaardij		Groningen	NVM	Groningen, Drenthe	229	265	270	290	202
98	Allround Makelaardij		Tilburg	VBO Makelaar	Noord-Brabant	359	351	356	95	202
99	Huinink & Holtrigter Woning- en Bedrijfsmakelaars		Apeldoorn	NVM	Gelderland	328	318	352	129	201
100	Venhorst Makelaardij		Coevorden	NVM	Drenthe, Overijssel	432	424	298	76	201



TOP 3 WONINGMAKELAARS PER PROVINCIE



top 100

RANKING	KANTOOR	VESTIGINGS-PLAATS	VERENIGING	WERKGEBIED	PORTEFEUILLE SCORE (*0,5)	OPDRACHT SCORE (*0,5)	TRANSACTIE SCORE (*1)	DOORLOOPTIJD SCORE (*1)	OVERALL SCORE
Drenthe									
1	Lamberink Woningmakelaars	Assen	NVM	Drenthe, Groningen, Friesland	1210	1103	1245	83	621
2	Venhorst Makelaardij	Coevorden	NVM	Drenthe, Overijssel	1064	1015	708	89	459
3	Huys Makelaars	Hoogeveen	VBO Makelaar	Drenthe, Friesland, Overijssel, Groningen	779	783	704	206	423
Flevoland									
1	Makelaardij Van der Linden	Almere	NVM	Flevoland	1207	1185	1073	142	603
2	Hoekstra en van Eck Almere	Almere	NVM	Flevoland	1257	1185	1017	136	593
3	Kam & Bronotte Makelaars	Lelystad	VBO Makelaar	Flevoland	1200	1077	762	85	496
Friesland									
1	Woonaccent Makelaars Friesland	Leeuwarden	NVM	Friesland	736	731	774	189	424
2	Woonaccent Makelaars Friesland	Heerenveen	NVM	Friesland, Utrecht, Overijssel	720	703	706	184	400
3	Makelaardij Friesland Qualis	Leeuwarden	NVM	Friesland	743	689	632	99	362
Gelderland									
1	Open makelaars Arnhem	Arnhem	NVM	Gelderland	734	711	785	152	415
2	Kolmeijer makelaars Nijmegen	Nijmegen	NVM	Gelderland, Limburg	723	646	734	122	385
3	Willemsen makelaars	Arnhem	NVM	Gelderland, Noord-Brabant	731	691	651	83	361
Groningen									
1	Alders Makelaars	Veendam	NVM	Groningen, Drenthe	1450	1376	830	94	584
2	Slim! Makelaardij	Groningen	NVM	Groningen	566	634	775	218	398
3	Pandomo Makelaars	Groningen	NVM	Groningen, Drenthe, Friesland	578	616	764	170	383
Limburg									
1	Damen Makelaardij	Heerlen	NVM	Limburg	1130	1160	892	156	548
2	Damen Makelaardij	Maastricht	NVM	Limburg	695	700	658	130	371
3	Peelrand Makelaardij	Venray	NVM	Limburg, Noord-Brabant	821	739	604	86	368
Noord-Brabant									
1	Van der Krabben makelaardij	Oss	NVM	Noord-Brabant, Gelderland	1021	968	765	86	461
2	Helmig makelaardij	Halsteren	VastgoedPRO	Noord-Brabant, Zeeland	1035	995	702	84	450
3	Boumij Makelaars	Den Bosch	NVM	Noord-Brabant	697	695	846	147	422
Noord-Holland									
1	Hallie & Van Klooster Makelaardij	Amsterdam	NVM	Noord-Holland, Flevoland	667	710	710	80	370
2	Brockhoff Makelaars	Amstelveen	NVM	Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland	619	616	602	80	325
3	Makelaardij Van der Linden Amsterdam	Amsterdam	NVM	Noord-Holland	569	608	597	113	325
Overijssel									
1	Snelder Zijlstra Makelaars	Enschede	NVM	Overijssel, Limburg	705	637	744	85	375
2	Thoma Post Makelaars	Enschede	NVM	Overijssel	709	695	592	97	348
3	Kamphuis Makelaars	Almelo	NVM	Overijssel, Zuid-Holland	702	668	581	107	343
Utrecht									
1	Punt Makelaars	Utrecht	NVM	Utrecht	910	954	923	176	508
2	Lautslager Makelaars	Utrecht	NVM	Utrecht, Gelderland, Noord-Holland	941	934	833	88	465
3	Diepeveen Makelaars	Veenendaal	NVM	Utrecht, Gelderland	843	644	728	77	387
Zeeland									
1	Dingemanse makelaars	Middelburg	NVM	Zeeland	746	685	707	109	383
2	Reham Vastgoed BV	Zaamslag	VBO Makelaar	Zeeland, Noord-Holland	752	705	604	89	356
3	Neeskens Makelaars	Yerseke	VBO Makelaar	Zeeland, Noord-Brabant, Zuid-Holland	748	771	436	112	327
Zuid-Holland									
1	MAARTEN Makelaardij	Rotterdam	VBO Makelaar	Zuid-Holland	546	622	613	450	412
2	Zuidstad Makelaars	Rotterdam	VBO Makelaar	Zuid-Holland	810	730	695	70	384
3	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars	Delft	NVM	Zuid-Holland	616	568	673	119	346

- Portefeuille-, opdracht- en transactiecijfers werden afgezet tegen het provinciaal gemiddelde, de doorlooptijd tegen het gemeentelijk gemiddelde
- Bij gelijke scores is de rangschikking gebaseerd op de cijfers achter de komma
- Corpowonen (Zuid-Holland) kreeg een speciale vermelding omdat zij geen consument als klant hebben. Zie pagina 10
- VeTeBe en Poels Makelaars (Limburg) hebben in goed overleg met Vastgoed besloten niet opgenomen te willen worden in de Top 100 lijsten



Bekijk de Top 10 Woningmakelaardij per provincie op Vastgoedactueel.nl/top100-2017

>>>

de Top 100 beter te krijgen. Eerdere edities leidden nog weleens tot discussies over de wijze waarop de lijst tot stand kwam en welke waarden eraan kon hangen. Dat willen we zien te voorkomen. Voortaan willen we, mede dankzij de inzet van onze studenten, komen tot een scherpere, objectieve lijst, die betrouwbaar is en ieder jaar weer iets breder van opzet kan worden.”

Bij de totstandkoming van deze tussentijdse editie van de Top 100 fungeerde Fontys volgens Pen nog vooral als klankbord: klopt het allemaal? “Daarom hebben we twee werkstudenten ingezet om de data bij de makelaars te verifiëren, steekproefsgewijs na te bellen en deskresearch te plegen. Vanaf volgend jaar willen we kijken of we dit project een vaste plek in ons curriculum kunnen geven. Daar was de tijd nu te kort voor, maar we gaan het in de voorbereiding van het nieuwe leerjaar zeker meenemen.”

Niet in de laatste plaats omdat er ook voor Fontys zelf voordelen verbonden zijn aan de samenwerking: “Fontys Hogescholen is een neutrale kennispartner, die zelf een opleiding vastgoed en makelaardij verzorgt. Het is voor ons dus ook een mooie profileringskans. Je wil als onderwijsinstituut graag verbonden zijn aan een vakblad dat goed bekendstaat bij woningmakelaars.” Bovenal draait het echter om de lijst zelf. “Een objectieve ranglijst zou heel goed zijn voor deze sector. Als benchmark, maar ook als stip aan de horizon, waar je als kantoor naartoe kunt werken. Bijvoorbeeld op het

terrein van innovatie en verduurzaming. Ik ben ervan overtuigd dat dat een positieve invloed zal hebben op het imago van de makelaardij.”

MEER TRANSPARANTIE

Rietveld is blij met de betrokkenheid van ImmoWise en Fontys: “We hebben afgelopen jaar met wederzijds goedvinden afscheid genomen van BHB als onderzoekspartner, omdat we zelf veel meer inzicht in en regie over de Top 100 wilden hebben. Ook omdat de makelaardij toch ieder jaar weer veel belang hecht aan de lijst. We willen vanaf nu transparant kunnen zijn over hoe de Top 100 tot stand komt. We staan daarom ook open voor kritiek op wat we aan het doen zijn. Want het doel is uiteindelijk toch om de Top 100 zoveel mogelijk van waarde en betekenis te laten zijn voor de woningmakelaars zelf. We zijn ons bewust van de voorlopige beperkingen, we weten wat wij nog willen maar willen ook weten wat de makelaars nog missen.”

In dat kader zoekt Vastgoed nadrukkelijk het gesprek met de makelaardij zelf. “Ik zou heel graag willen dat makelaars met ons meedenken over het vergroten van de betrouwbaarheid van de data. Want hoezeer wij onze best ook doen: lang niet alle gegevens zijn openbaar. Veel informatie waarmee wij onze Top 100 zouden kunnen vervolmaken is terug te vinden in TIARA, de woningdatabases van VastgoedPRO en VBO en uiteraard in het Ka-

SUCCESSVOLLE, ONVERGELIJKBARE KANTOREN

KANTOOR	VESTIGINGPLAATS	VERENIGING	WERKGEBIED	PORTEFEUILLE SCORE (0,5)	OPDRACHTEN SCORE (0,5)	TRANSACTIE SCORE (1)	DOORLOOP TIJDScore (1)	OVERALL SCORE
Corpowonen	Hoogeveen	NVM	Zuid-Holland, Gelderland, Drenthe, Limburg, Noord-Brabant, Noord-Holland, Groningen, Utrecht, Friesland, Overijssel	1689	1586	1962	136	934
Q Makelaars	Zwijndrecht	VastgoedPro	Zuid-Holland, Noord-Brabant, Noord-Holland	486	622	175	310	260

- Corpowonen werd uit de Top 100 gehaald en kreeg een speciale vermelding omdat zij zich met hun succesvolle concept puur richten op de verkoop van corporatiewoningen en geen consument als klant hebben
- Q Makelaars werd uit de Top 100 gehaald en kreeg een speciale vermelding omdat zij hun bedrijfsstrategie hebben gestoeld op één backoffice en 11 fysieke inlooptorens. Cijfers van de aparte vestigingen zijn niet beschikbaar. Q-Makelaars is een van de snelst groeiende kantoren van Nederland.

TOP 10 INTERNETMAKELAARS

RANKING	KANTOOR	VESTIGINGS PLAATS	VERENIGING	PORTEFEUILLE SCORE (0,5)	OPDRACHTEN SCORE (0,5)	TRANSACTIE SCORE (1)	DOORLOOP-TIJDSCORE (1)	OVERALL SCORE
1	Makelaarsland	Alkmaar	NVM	9566	9941	9248	118	4780
2	HUYSSHOP Internetmakelaar	Eindhoven	NVM	1419	1398	1221	75	676
3	Zelfverkopen.nl	Amsterdam	NVM	1222	1171	1179	86	616
4	Nationaal Makelaars Collectief (Namaco)	Almere	NVM	849	654	1062	110	481
5	Makelaars Internetmakelaar	Tilburg	NVM	838	880	613	80	388
6	Joost de internet makelaar.nl	Bloemendaal	NVM	594	610	556	122	320
7	Help To Sell	Haaren	VastgoedPro	529	599	361	162	272
8	Livy	Almere	NVM	382	399	463	199	263
9	HuisPortaal.nl	Gemert	VastgoedPro	440	544	322	185	250
10	Digimakelaars.nl - Internetmakelaar	Oss	NVM	418	434	406	103	234



Bekijk de Top 15
Internetmakelaars op
Vastgoedactueel.nl/
top100-2017

daster. Maar juist die data zijn veelal niet (gratis) toegankelijk. Ik zou weleens de discussie willen aangaan over de vraag hoe wenselijk dat gebrek aan transparantie eigenlijk is. Zou het zo erg zijn als er een openbare woningtransactiedatabase voorhanden is voor consumenten, projectontwikkelaars, makelaars en alle anderen die daar maar bij gebaat zijn? Gezien het belang van de woningmarkt voor onze economie en de grote persoonlijke belangen van consumenten, lijkt dit toekomstperspectief me de moeite waard om te onderzoeken.”

NOG GENOEG TE WENSEN

Alle bij de Top 100 betrokken partijen hebben hun wensen voor de toekomst. Jalal Mazneh: “De transactieprijs is een hele belangrijke parameter, niet alleen sec de data maar ook de weging ervan: bij welke transactieprijs doet makelaar X het in marktgebied Y goed of juist niet? Maar het is buitengewoon kostbaar om bij het kadaster die prijzen te verkrijgen. Voor ons als ImmoWise is het op dit moment zelfs onbetaalbaar.” Geesje Rietveld sluit zich aan bij die wens wat betreft de Top 100: “Nu hebben we wel de aantallen transacties en doorlooptijden, maar geen transactieprijzen. Dat geeft een onvolledig beeld. Wie immers duurdere huizen verkoopt, verkoopt er minder en doet dat minder snel. Maar dat zegt niet dat een kantoor ook minder presteert. Tegenovergesteld komen makelaarskantoren die hun woningen eigenlijk te goedkoop verkopen, in deze Top 100 wellicht nog te goed uit de bus.”

Cees-Jan Pen op zijn beurt zou graag de klantenwaardering in de Top 100 willen opnemen. “Eigen-

lijk zou je zicht willen hebben op wat er achter de voordeur van de makelaar gebeurt. Om een huis snel te verkopen, hoef je in Amsterdam momenteel geen goede makelaar te zijn die fijne service biedt. Het probleem is alleen dat de huidige reviews niet betrouwbaar genoeg zijn. Daar hopen we in de toekomst een oplossing voor te kunnen vinden.”

‘We willen de data nog verrijken met onder meer transactieprijzen en reviews’

Rietveld wijst op een ander probleem waar een oplossing voor gevonden moet worden. “Het kan niemand ontgaan zijn dat er discussie heerst over de rol van funda. Veel makelaars bieden steeds meer woningen vooral via de eigen website en social media aan: veel aantrekkelijker wat betreft het collecteren van data. Daarnaast is er momenteel een wildgroei aan woningplatforms die allemaal proberen funda’s monopolie te doorbreken. Het is de vraag hoe we het beste op die versnippering van data kunnen reageren.”

Het laat onverlet dat de hoofdredacteur van Vastgoed positief gestemd is over de toekomst van de Top 100 woningmakelaardij. “Deze tussentijdse editie is al een hele mooie. Maar in maart 2018 hoop ik echt dat wij onze droom Top 100 kunnen gaan maken.” ■