



Vakgroep werkt aan inzicht in kwaliteit taxatiemodellen

Waarom modelmatig waarderen steeds belangrijker wordt

Modelmatige waardebeoordeling is een actueel onderwerp. De Tweede Kamer praat erover. Want zij willen het kopen van een huis goedkoper maken. De Europese banken praten erover. Want zij willen hypotheek veiliger maken. Taxateurs praten erover. Want zij vinden de kwaliteit onvoldoende. En de vakgroep Modelmatige Waardebepaling wil er binnen NRVt niet alleen over praten. Wij willen aan de slag met modelmatige waardebeoordeling. Niet omdat modelmatige waardebeoordeling een oplossing is voor alle problemen. De vakgroep wil kwaliteit van taxatiemodellen inzichtelijk maken. Alleen dan kunnen we objectief bepalen waarvoor we wel modelwaarden kunnen gebruiken en waarvoor niet. We kunnen dan taxatiemodellen met elkaar vergelijken en beoordelen in welke gevallen we op een taxatiemodel kunnen vertrouwen. Want of een taxatie nu wordt opgesteld door een taxateur of door een taxatiemodel, het blijft een "schatting".

Er is nog geen eenduidige manier van het beschrijven van de prestaties van een model



Op dit moment is er geen eenduidige manier om te beschrijven hoe goed een taxatiemodel presteert. Daarom claimt de ene modelleverancier dat de gemiddelde afwijking van de modelwaarde slechts 2% is en een ander dat de taxatiewaarden 85% betrouwbaar zijn.

Uiteindelijk wil je als gebruiker niet weten hoe een taxatiemodel "gemiddeld" presteert. Wanneer je een taxatiewaarde gebruikt, wil je weten hoe nauwkeurig en hoe betrouwbaar juist die ene taxatiewaarde is. En het mooie van modelmatige waardebepaling is dat het model dat inderdaad kan kwantificeren.

De vakgroep werkt aan transparante presentatie van de performance

Daarom werkt de vakgroep aan een systeem voor het transparant presenteren van de performance van een taxatiemodel. Dat systeem betekent aan de ene kant dat een taxatiemodel bij elke taxatie aan geeft wat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de taxatie is. Om te weten wat dat precies betekent moeten we weer een beetje onze statistiek kennis ophalen. Het taxatiemodel geeft niet alleen een geschat bedrag, maar geeft ook aan dat bijvoorbeeld de waarde met 90% betrouwbaarheid ligt binnen een bandbreedte van 9% rondom dat bedrag. Om de performance van taxatiemodellen dan echt met elkaar te vergelijken, is het belangrijk dat (achteraf) onafhankelijk kan worden vastgesteld dat die inschatting van nauwkeurigheid en betrouwbaarheid echt klopt.

Waarom is dit dan van belang?

Dat een dergelijk systeem voor objectieve performancemeting van taxatiemodellen beschikbaar komt is volgens ons van groot belang. Want met modelwaarden als basis voor validatie en maatschappelijke vraag naar desktoptaxaties gaat iedere taxateur steeds meer werken met deze taxatiemodellen en zal dus ook moeten kunnen uitleggen wat die taxatiewaarde nu precies betekent. We houden u op de hoogte van de ontwikkelingen.

Afstemming met het ministerie

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft een Richtlijn voor het beoordelen en beschrijven van de kwaliteit van taxatiemodellen uitgebracht. Het bestuur en directie van NRVT is in gesprek met BZK om vast te stellen of NRVT een rol kan spelen bij het houden van toezicht op de naleving hiervan. De vakgroep ondersteunt hierbij het bestuur om het bovengenoemde systeem te synchroniseren met de Richtlijn.

NRVT ondersteunt de taxateur met gerichte educatie

Maar deze ontwikkeling van performance meting van taxatiemodellen maakt duidelijk dat het inrichten (kalibreren) en beoordelen van taxatiemodellen veel vakmanschap vergt. Maar ook van de professionele gebruikers van taxatiemodellen (taxateurs dus bijvoorbeeld) wordt steeds meer kennis over modellen gevraagd. Het is daarom belangrijk dat er meer cursussen beschikbaar komen op dit onderwerp.

De afgelopen maanden is vanuit de vakgroep gewerkt aan het creëren van meer cursusaanbod op dit terrein. Een mooi voorbeeld is de cursus (9 PE punten) die begin 2021 van start gaat verzorgd door TIAS Business school. Een modern onderwerp in een modern jasje (volledig gericht op een digitale onderwijsvorm die cursisten plaats en tijd onafhankelijk kunnen doorlopen).

Zeer nuttig voor alle taxateurs die taxatiemodellen steeds meer gaan gebruiken en voor de leden van de vakgroep een opstap om kennis te verdiepen en te moderniseren op dit snel ontwikkelende vakgebied waar AI (Artificial Intelligence) al lang geen belofte voor de toekomst is, maar dagelijkse praktijk.

ir. Ruud M. Kathmann voorzitter vakgroep Modelmatige waardebepaling NRV