

Q&A NRVT Bureauwaardering woningfinanciering

1. Wat is een Bureauwaardering woningfinanciering?

Een Bureauwaardering woningfinanciering (hierna: Bureauwaardering) is een waardering op afstand van een woning (voor eigen gebruik) zonder fysieke inspectie en met ondersteuning van één of meer modelwaarden. De Register-Taxateur verricht hierbij nog steeds voldoende werkzaamheden om de verantwoordelijkheid voor zijn waardering te kunnen nemen. Het gebruik van de Bureauwaardering is aan stringente restricties onderhevig.

2. Wat is de aanleiding voor de Bureauwaardering en wanneer gaat deze in?

Op 29 mei 2020 heeft de European Banking Authority (EBA) de definitieve richtsnoeren vastgesteld voor hypothecaire geldverstrekking. Hierdoor is het met ingang van 1 juli 2021 voor banken niet langer mogelijk om te volstaan met alleen een modelmatige waardebeoordeling ten behoeve van hypotheek tot maximaal 90% van de waarde van de woning, de zogenaamde Loan to Value (LTV).

Met deze richtsnoeren wordt het gebruik van modelmatige waarderingen aan banden gelegd. In plaats hiervan is een door een modelmatige waardering ondersteunde taxatie op afstand toegevoegd als mogelijkheid voor een woningtaxatie. Dit betreft een hybride taxatievorm waarbij één of meerdere modelwaarden worden geleverd aan de Register-Taxateur. Deze worden vervolgens door een Register-Taxateur geëvalueerd en gecontroleerd. Op basis van deze evaluatie en zijn waardeoordeel keurt de Register-Taxateur – in lijn met de vereisten van EBA – vervolgens de modelwaarde goed of af waarbij, in het door NRVT gepubliceerde modelrapport Bureauwaardering, de marktwaarde als referentiewaarde fungeert. [Klik hier voor dit modelrapport](#). Voorwaarde is dat de modelmatige waardering voldoende betrouwbaar en nauwkeurig is en aan bepaalde criteria voldoet. Een bezoek aan de woning is hierbij dus niet altijd noodzakelijk. De Register-Taxateur is onverminderd zelf eindverantwoordelijk voor de waardebeoordeling van de woning.

3. Geldt de Bureauwaardering ook voor andere assetclasses dan particuliere woningen?

Een Bureauwaardering is uitsluitend mogelijk ten behoeve van het verkrijgen of aanpassen van een hypothecaire lening voor een particuliere woning (voor eigen gebruik), waarbij de lening kleiner is dan 90% van de marktwaarde van de woning.

4. Waar kan ik de Bureauwaardering terugvinden in de NRVT-regelgeving?

NRVT heeft de Bureauwaardering per 1 juli 2021 ingebed in haar regelgeving. [Zie het Reglement Definities \(hoofdstuk 3\)](#). Belangrijke van toepassing zijnde randvoorwaarden zijn opgenomen in de [Praktijkhandreiking Wonen](#).

De Bureauwaardering is uitgewerkt in een [modelrapport](#).

5. Is een taxatie zonder fysieke inspectie niet in strijd met EVS?

NRVT heeft deze vraag aan het bestuur van TEGoVA gesteld en hierop het volgende antwoord ontvangen:

“In overeenstemming met de EBA-richtlijnen accepteren we dat er in sommige situaties een versoepeling van inspectie-eisen kan zijn, maar in alle gevallen is de taxateur verantwoordelijk voor de taxatie en heeft hij een belangrijke taak.”

6. Waarom zijn er uitsluitingsclausules geformuleerd?

Er zijn uitvalcriteria geformuleerd, omdat nu nog niet onomstotelijk is bewezen dat modellen de waarde van objecten die vallen onder deze criteria, met voldoende betrouwbaarheid en nauwkeurigheid kunnen weergeven. De uitvalcriteria zullen regelmatig worden geëvalueerd.

7. Wordt de Bureauwaardering gedekt door mijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering?

De Bureauwaardering en het modelrapport zijn door de brancheorganisaties voorgelegd aan de verzekeraars. Het is niet aan NRVT hier uitsluitsel over te geven. Wij raden u aan hier zelf informatie over in te winnen bij uw verzekeraar.

8. Komt er een modelrapport voor Bureauwaarderingen?

Ja, zie de bovenvermelde verwijzing naar het [modelrapport](#).

9. Waar moet de Bureauwaardering volgens de EBA-richtsnoeren aan voldoen?

We verwijzen u hiervoor naar paragraaf 210 van de EBA-richtsnoeren:

210. In afwijking van het bepaalde in punt 209 kan, met het oog op de waardering van niet-zakelijk onroerend goed in goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten, de waarde worden beoordeeld aan de hand van een door een interne of externe taxateur uitgevoerde en door middel van geavanceerde statistische modellen ondersteunde taxatie op afstand. De taxateur blijft verantwoordelijk voor de waardering, terwijl de geavanceerde statistische modellen als ondersteunende instrumenten zouden moeten worden gebruikt, die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4, met een betrouwbaarheidsmaatstaf de robuustheid van het waarde voorstel aangeven en andere relevante voor het onroerend goed specifieke informatie bieden. In dit geval moet het waarde voorstel worden beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd.

EBA stelt vervolgens dat de werkzaamheden van de taxateur in lijn dienen te zijn met internationale standaarden zoals EVS en IVS. EBA verwijst dus door, maar geeft zelf niet het antwoord op de vraag welke werkzaamheden de taxateur zal dienen te verrichten. Voor een nadere duiding van het EBA standpunt verwijzen wij u ook naar de bijlage.

10. Wat zegt EVS over de Bureauwaardering?

EVS 2020 (EVIP 7) geeft eigenlijk alleen een samenvatting van de EBA-richtsnoeren. Het beperkt zich tot opmerkingen over de fysieke inspectie en de eis dat taxateurs de robuustheid van het model moeten kunnen doorgronden. Op de vraag van NRVT aan het bestuur van TEGoVA wat de minimale rol van de taxateur bij een Bureauwaardering zou moeten zijn, antwoordt dit bestuur:

“EVS stelt geen minimumvereisten voor desktop taxaties, of het nu in EVIP 7 is of ergens anders.

EVS bevat geen concept van desktopwaardering of de definitie ervan. Wij achten het dus niet opportuun om de rol van de taxateur binnen dit concept te bespreken.

In het kader van hypotheektaxaties dient de kredietinstelling de taxateur te voorzien van “een betrouwbaarheidsmaatstaf om de robuustheid van het waarde voorstel aan te geven en andere relevante vastgoed specifieke informatie. Het waarde voorstel moet vervolgens worden beoordeeld en goedgekeurd door de interne of externe taxateur, die alle inputs en veronderstellingen die in het model worden overwogen, moet begrijpen en doorgronden. Als de betrouwbaarheidsmaatstaf in het ondersteunende geavanceerde statistische model een lage robuustheid aangeeft en/ of andere vastgoed specifieke informatie aanleiding geeft tot onzekerheid over het waarde voorstel, dient de taxateur een andere taxatiemethode te kiezen dan desktopwaardering”. Dat is rechtstreeks ontleend aan paragraaf 210 van de EBA-richtlijnen en behoeft geen verdere toelichting, behalve misschien de betrouwbaarheidsmaatstaf waarvoor we u verwijzen naar het tweede Matysiak-rapport.”

11. Wat is de minimale rol van de Register-Taxateur volgens NRVT?

Uitgangspunt van de Bureauwaardering is vaststelling van de marktwaarde. Ook EBA gaat uit van marktwaarde als waarderingsgrondslag. Weliswaar spreken de artikelen 209 tot en met 214 over waarde en niet over marktwaarde. EVS EVIP 7, dat de nadere uitwerking van de EBA Richtlijnen¹ regelt, spreekt wel expliciet van marktwaarde (zie o.a. EVIP 7 1.3²). Volgens EBA is de taxateur verantwoordelijk voor de waardering en dient hij vast te stellen dat de waardering voldoende robuust is (EBA 210, EVS EVIP 7 3.2.1). EVS maakt via EVIP 7 paragraaf 3.3.3 vervolgens duidelijk dat dit betekent dat de modellen niet "*het enige middel van de waardering*" mogen zijn. Een taxateur moet de leiding hebben en eigen onderzoek doen om zijn verantwoordelijkheid te kunnen dragen. Dit wordt ondubbelzinnig duidelijk gemaakt in EVS EVIP 7 paragrafen 1.3, 5.1 en 5.3.7:

“Een AVM³ is nooit meer dan een instrument dat bijdraagt aan de waardebepalings van taxateurs waarvoor zij verantwoordelijk blijven. Bovendien is een standalone AVM-schatting geen waardering en kan geen marktwaarde opleveren zoals gedefinieerd door EVS 1. Het kan hoogstens worden gebruikt door gekwalificeerde taxateurs als een input voor hun uitgebreide analyse van de markt mits ze overtuigd zijn van de juistheid van de invoergegevens en van de robuustheid van het gehanteerde AVM-model.”

12. Hoe kan ik mij als Register-Taxateur vergewissen van de robuustheid van het model (betrouwbaarheid en nauwkeurigheid)?

Als de Register-Taxateur gebruik maakt van een onder toezicht van NRVT staande procesbegeleider (hierna: de Procesbegeleider) mag hij – op basis van de door de Procesbegeleider ingebouwde checks en balances – vertrouwen op de door de Procesbegeleider aangeleverde gegevens en wel:

- a) de modelwaarde;
- b) de opgegeven nauwkeurigheidsindicator van het model behorende bij het taxatieobject;
- c) het opgegeven nauwkeurigheidsinterval van de modelwaarde zelf.

In alle andere gevallen zal de Register-Taxateur zich zelf moeten vergewissen van de robuustheid van het model. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door van de modelwaardeleverancier een ISAE 3000 of 3402 type 2 accountantsverklaring op te vragen, mits daarbij getoetst wordt aan het juiste normenkader. [Zie hiervoor een handreiking normenkader audit modelwaardeleverancier 2021](#). Daarbij verklaart een onafhankelijke accountant dat er, door beoordeling van de opzet, vaststelling van het bestaan en daadwerkelijke toetsing, is vastgesteld dat de modelwaardeleverancier zodanige beheersingsmaatregelen heeft getroffen, dat kan worden

¹ RICHTSNOEREN INZAKE DE INITIËRING EN MONITORING VAN LENINGEN, mei 2020

² Dit geldt eveneens voor de CRR (zie o.a. CRR artikel 124).

³ Automated Valuation Model

vertrouwd op de robuustheid van het model en de juistheid van de nauwkeurigheds- en betrouwbaarheidsindicatoren en intervallen.

Tot het moment dat een dergelijke accountantsverklaring is ontvangen, dient de modelwaardeleverancier de Register-Taxateur van comfort te voorzien. De door de modelwaardeleverancier opgegeven nauwkeurighedsindicatoren en nauwkeurighedsintervallen van de modelwaarde dienen juist en volledig te zijn. Zij dienen gemeten te zijn op de wijze zoals verwoord in de [‘Rapportage modelperformance’](#) opgesteld door de Vakgroep modelmatig waarderen. De directie van de modelwaardeleverancier dient daartoe te verklaren dat zij door middel van een zelfassessment voldoende testmaatregelen heeft uitgevoerd om dat te kunnen borgen. Zie hiervoor de volgende documenten:

- [Zelfassessment performance taxatiemodellen 2021](#)
- [Template zelfassessment performance taxatiemodel 2021](#)

13. Wie bepaalt of er sprake is van ten hoogste 90% LTV?

Op basis van het opgegeven hypotheekbedrag controleert de in vraag 12 genoemde Procesbegeleider, d.m.v. een precheck, of de geselecteerde modelwaardeleveranciers indicatief modelwaarden kunnen leveren die binnen de maximale LTV blijven. Zo niet, dan wordt het proces voor een Bureauwaardering afgebroken. Zo wel, dan gaat het proces door. Dat garandeert natuurlijk niet dat de einduitkomst ook leidt tot een LTV van 90% of lager. De geldverstrekkers blijven eindverantwoordelijk voor de vaststelling of er sprake is van een LTV van 90% of lager.

14. Kiest de geldverstrekker zelf een modelwaardeleverancier?

Geldverstrekkers kunnen zelf modelwaardeleveranciers kiezen. Banken dienen compliant te zijn met de EBA-richtsnoeren. Zolang deze spelregels in acht worden genomen is het niet opportuun voor NRVT om beperkingen op te leggen ten aanzien van de keuze voor aanbieders.

15. Is er een indicatie wat de kosten van een Bureauwaardering voor de opdrachtgever gaan worden?

NRVT gaat niet over tarieven. Deze vraag kan NRVT dus ook niet beantwoorden. De markt bepaalt de prijs. Wij verwijzen hiervoor naar de recente berichtgeving van de brancheorganisaties. Zie [‘Het eerlijke verhaal’](#).

16. Dien je als Register-Taxateur jezelf aan te sluiten bij een modelwaardeleverancier?

Nee, daar is geen sprake van.

17. Is de werkgebiedregeling ook van toepassing op de Bureauwaardering?

Binnen het model Bureauwaardering is de werkgebiedregeling van toepassing verklaard. Daarmee kan de Register-Taxateur op eenvoudige wijze zijn plaatselijke bekendheid aantonen. De NRVV-werkgebiedregeling kent de volgende bepaling: *“In bijzondere gevallen kan een nadere invulling gegeven worden aan deze richtlijn, mits partijen dit onderling afstemmen en die nadere invulling recht doet aan het uitgangspunt dat de taxateur beschikt over plaatselijke bekendheid”*.

18. Hoe kan ik motiveren dat ik afwijk van het modelrapport voor de Bureauwaardering?

Het modelrapport Bureauwaardering is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen en is richtinggevend voor de werkzaamheden die de Register-Taxateur minimaal dient te verrichten. Indien een Register-Taxateur afwijkt van dit modelrapport of een ander rapport gebruikt, dan dient hij, in lijn met het ‘principle based’ karakter van de NRVV-regelgeving, aannemelijk te maken dat zijn conclusie niet anders is dan in de situatie dat niet zou zijn afgeweken. In dit verband is het ook van belang om te verwijzen naar de Praktijkhandreiking Wonen waarin is bepaald dat de Register-Taxateur in individuele gevallen kan afwijken van de hierin opgenomen aanbevelingen en sjablonen. *“De Register-Taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Dossier en het Taxatierapport”*. Dit is ook wel bekend als het comply or explain principe.

19. Moet ik goedkeuren of afkeuren of een eigen waardebepaling afgeven?

Allebei. De Register-Taxateur moet afkeuren indien de betrouwbaarheidsmaatstaf van het ondersteunende statistische model wijst op een lage robuustheid⁴ dan wel het nauwkeurigheidsinterval van de modelwaarde zelf buiten de bandbreedte van +/- 10%⁵ valt, en/of andere voor het onroerend goed specifieke informatie leidt tot onzekerheid van het waardevoorstel. In het modelrapport Bureauwaardering wordt van de Register-Taxateur gevraagd te komen tot een inschatting van de marktwaarde en deze als referentiewaarde te hanteren om de modelwaarde goed of af te keuren binnen de bovengenoemde bandbreedte. In geval van afkeuring treedt de referentiewaarde nadrukkelijk niet in de plaats van de modelwaarde⁶. EBA stelt dat dan moet worden gekozen voor een andere waarderingsmethode.

In het kader van beoordelen, evalueren en goedkeuren van de modelwaarde(n) is daartoe het navolgende bepaald. De maximale afwijking (vastgesteld door de brancheorganisaties) mag 10% tussen marktwaarde en modelwaarde zijn. Duidelijk moet zijn of de Register-Taxateur de

⁴ NB bij controle door een onder toezicht staande procesbegeleider kan dit niet voorkomen omdat dit op voorhand al wordt gecontroleerd en een model dat niet tenminste de nauwkeurigheidsindicator van 4 haalt niet wordt doorgelaten in het proces.

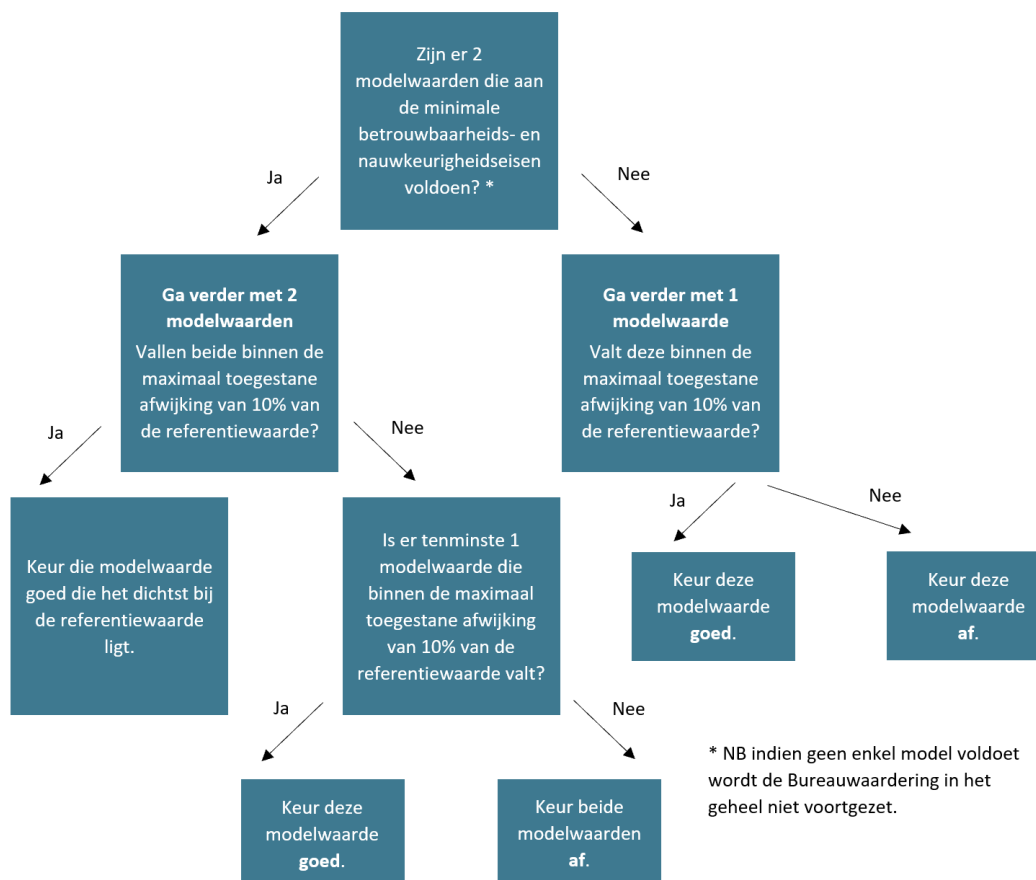
⁵ Deze bandbreedte is door de brancheorganisaties voorgesteld. Zij is hoger dan de bandbreedte welke geldt voor de modelwaarden welke ondersteunend zijn aan fysieke taxaties (+/- 20%) maar de modelwaarden spelen dan ook bij de Bureauwaardering een grotere rol.

⁶ In geval van afkeuring brengt de Register-Taxateur nog steeds de Bureauwaardering uit inclusief referentiewaarde, maar hij geeft nadrukkelijk aan dat hij afkeurt.

modelwaarde goed- of afkeurt. Dit wordt in het modelrapport Bureauwaardering bij het onderdeel nadere mededelingen als volgt verwoord:

1. In het geval dat 2 modelwaarden binnen de maximaal toegestane afwijking vallen, wordt het volgende in het rapport getoond:
'Gezien het feit dat de modelwaarde van <naam modelwaardeleverancier> het dichtst bij mijn referentiewaarde ligt, keur ik deze goed.'⁷
2. In het geval dat slechts 1 van de modelwaarden binnen de maximaal toegestane afwijking valt, wordt het volgende in het rapport getoond:
'Alleen de modelwaarde van <naam modelwaardeleverancier> valt binnen de maximaal toegestane afwijking. Deze modelwaarde keur ik goed.'
3. In het geval dat geen van de modelwaarden binnen de maximaal toegestane afwijking valt, wordt het volgende in het rapport getoond:
'Omdat geen van de geleverde modelwaarden door mij zijn goedgekeurd, moet de opdrachtgever kiezen voor een andere waarderingmethode dan deze Bureauwaardering.'

Deze bevindingen vormen een integraal onderdeel van de Bureauwaardering.



Figuur 1: Goedkeuren of afkeuren van de modelwaarde(n).

⁷ Er dient derhalve een keuze gemaakt te worden.

20. Op basis van EBA-richtlijn beoordeelt/evalueert de Register-Taxateur een modelwaarde. Het modelrapport Bureauwaardering vraagt om twee modelwaarden. Welk model vormt nu de basis voor de Bureauwaardering?

Door de Procesbegeleider worden 2 modelwaarden opgevraagd bij verschillende leveranciers die moeten voldoen aan nauwkeurighedsindicator 4. Zij doet hier een pre-check op. Er zijn dan 3 mogelijkheden:

1. Twee leveranciers kunnen leveren. De Bureauwaardering gaat gewoon door in het proces. Zie verder vraag 19 onder 1.
2. Eén leverancier kan leveren en de ander niet. Dan heeft de Register-Taxateur in feite ook informatie ontvangen omdat één van de modelwaarden niet kan voldoen aan de gestelde nauwkeurighedsindicator. Daar wordt melding van gemaakt in de bevindingen. Het proces loopt gewoon door. Als er dus twee modellen geleverd worden en er wordt er slechts één afgekeurd dan kan de Bureauwaardering nog wel uitgevoerd worden.
3. Geen enkele leverancier kan leveren. Het proces staakt en een Bureauwaardering is niet mogelijk. Er moet voor een andere waarderingsmethode worden gekozen.

21. Wat moet ik in mijn dossier vastleggen?

[Zie de Praktijkhandreiking Wonen, artikel 4.](#)

22. Hoe ziet het toezicht op de Register-Taxateurs er uit?

De Register-Taxateur is in alle gevallen onderworpen aan tuchtrecht, ook als het om de Bureauwaardering gaat. De tuchtrechtspraak is onafhankelijk van de stichting NRVT en ondergebracht in een aparte rechtspersoon: de stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Het NRVT toezicht is enerzijds gericht op representativiteit en anderzijds op risico. De zogenaamde Eigen Verklaring zal zo worden uitgebreid dat NRVT in staat is om de risico's gepaard gaande met de inzet van modelwaarden te onderkennen.

23. Klopt het dat NRVT specifieke andere modelrapporten Bureauwaardering afkeurt?

Nee dat klopt niet. In het kader van haar toezicht toetst NRVT achteraf (op basis van comply or explain) uitsluitend of de individuele Bureauwaarderingen afgegeven door Register-Taxateurs voldoen aan de NRVT-regelgeving. Dit is ongeacht met welk modelrapport er gewerkt wordt.

24. Op welke wijze heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de Tweede Kamer geïnformeerd over de Bureauwaardering woningfinanciering?

We verwijzen u hiervoor naar de brief van de minister van BZK aan de Tweede Kamer van 29 juni 2021. Zie '[Stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties](#)'. Hierin wordt onder andere aandacht besteed aan de Bureauwaardering.

Bijlage: EVS nieuwsbrief 22 mei (niet-officiële vertaling)

Al vele jaren zijn er geavanceerde waarderingsmodellen (AVM) in ontwikkeling, het meest succesvol in de VS, en hun gebruik voor bulk taxaties neemt hard toe. In Europa hebben banken vertrouwd op AVM's voor het (intern) monitoren van de waarde van hun vastgoedleningen portefeuilles⁸ en het was slechts een kwestie van tijd voordat ze een hoofdrol zouden gaan spelen in de waardering van woningen ten behoeve van hypotheekverstrekking. Die tijd is nu aangebroken.

Onder de Capital Requirements Regulation (CRR) moeten alle vastgoedleningen verstrekt door kredietinstellingen in de Europese Unie vergezeld gaan van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke gekwalificeerde taxateur. Dit taxatieproces sluit het gebruik van AVM's uit. AVM's kunnen nu alleen worden gebruikt voor het beoordelen van elkaar opvolgende volledige taxaties. Sinds de CRR in 2013 in werking is getreden, zijn geldverstrekkers echter blijven lobbyen om het gebruik van AVM's toe te staan voor het initiëren van leningen. In afwachting van meer transparantie door modelwaardeleveranciers, nodig om de juistheid van de aangeboden AVM's te beoordelen, heeft TEGoVA altijd gewaarschuwd voor het ongebreidelde gebruik van AVM's als zelfstandige waardebepaling. Tegenover deze achtergrond heeft TEGoVA twee rapporten opgevraagd bij professor George Matysiak, een onbetwiste autoriteit op het gebied van de nauwkeurigheid van taxaties. Het eerste rapport in 2017 wees op het gebrek aan transparantie binnen de AVM-industrie in Europa, het tweede stelde in 2018 een reeks van criteria voor om de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid te meten van modelwaarden. Het is duidelijk dat de zorgen die TEGoVA in de afgelopen vier jaar heeft geuit nu zijn opgevolgd door de Europese Bankautoriteit (EBA) in haar eindrapport waarin "Richtlijnen voor het aangaan en monitoren van leningen" zijn gepubliceerd op 29 mei 2020. De richtlijnen zijn van toepassing vanaf 30 juni 2021. Kortom, ze openen de deur voor het gebruik van AVM's als taxateurstool bij het aangaan van een lening. De belangrijkste bepalingen in dit verband staan in de artikelen 209 en 210 die als volgt luiden:

209. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de waarde van alle zekerheden in de vorm van onroerend goed voor leningen aan consumenten en micro-, kleine, middelgrote en grote ondernemingen ten tijde van de initiëring wordt beoordeeld door een interne of externe taxateur op basis van een volledig bezoek met interne en externe beoordeling van het onroerend goed.

210. In afwijking van het bepaalde in punt 209 kan, met het oog op de waardering van niet-zakelijk onroerend goed in goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten, de waarde worden beoordeeld aan de hand van een door een interne of externe taxateur uitgevoerde en door middel van geavanceerde statistische modellen ondersteunde taxatie op afstand. De taxateur blijft verantwoordelijk voor de waardering, terwijl de geavanceerde statistische modellen als ondersteunende instrumenten zouden moeten worden gebruikt, die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4, met een betrouwbaarheidsmaatstaf de robuustheid van het waarde voorstel aangeven en andere relevante voor het onroerend goed specifieke informatie bieden. In dit geval moet het waarde voorstel worden beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd.

⁸ In Nederland toegestaan voor leningen met een LTV kleiner dan 90%.

Opgemerkt moet worden dat de bovenstaande bepalingen op geen enkele wijze het onbegrensde gebruik van AVM's propageren. In tegendeel de betrokkenheid van de taxateur is essentieel en het is voor de taxateur noodzakelijk om de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid te beoordelen van het gebruikte geavanceerde statistische model ("de zogenaamde confidence levels"). Verder lijkt de term "geavanceerd statistische modellen" te impliceren dat alleen de meest geavanceerde AVM's mogen worden ingezet. In alle gevallen is en blijft de taxateur verantwoordelijk voor de taxatie. Er is geen sprake van het verstrekken van een op zich zelf staande geautomatiseerde taxatie. Ook moeten de kredietinstellingen de taxateur voorzien van de van toepassing zijnde nauwkeurigheidsindicator om de robuustheid van het waarde voorstel aan te geven en van andere relevante eigendom specifieke informatie. Als de nauwkeurigheidsindicator een lage robuustheid aangeeft, en/of andere object specifieke informatie aanleiding geeft tot onzekerheid over de modelwaarde, dan dient de taxateur een andere taxatiemethode te kiezen dan desktopwaardering.