

EVS 6

Automated Valuation Models (AVM's)

1. Definitie
2. Inleiding
3. Het Europese juridische kader
4. Commentaar

Europese taxatiestandaard 6

AVM's (geautomatiseerde taxatiemodellen) kunnen alleen worden gebruikt om een taxatierapport op te stellen dat aan de EVS voldoet als de taxateur tijdens het taxatieproces onder meer een inspectie van het vastgoed en een taxatiebeoordeling uitvoert.

Wanneer een AVM wordt gebruikt, is het nooit meer dan een instrument dat bijdraagt aan de waardeschatting door de taxateur. De verantwoordelijkheid voor de schatting blijft bij de taxateur berusten.

1. Definitie

1.1 AVM's zijn op statistische gegevens gebaseerde computerprogramma's die vastgoedinformatie gebruiken om vastgoedwaarden of voorgestelde waarden te genereren.

1.2 Het doel van **een statistische waarderingsmethode** is om de waarde van een vastgoedobject rechtstreeks te schatten door toepassing van een wiskundig algoritme op een database van transactieprijsen en objectkenmerken zonder gebruik te maken van:

i) een expliciete traditionele taxatie, zoals een taxatie op basis van een vergelijkingsmethode of inkomstenbenadering,

of

ii) een kwalitatieve schatting van de waarde door een professionele taxateur.

In het kader van de waardering van vastgoed is een AVM daarom simpelweg de mechanische toepassing van een algoritmische procedure op de in het model ingevoerde gegevens. Daarbij wordt geen rekening gehouden met het oordeel van een taxateur over andere relevante informatie, vindt geen fysieke inspectie van het vastgoed plaats en wordt het gewicht dat een taxateur aan de relevante informatie zou toekennen buiten beschouwing gelaten.

1.3 Een AVM is geen taxatie, maar kan voor sommige kopers en verkopers als startpunt dienen bij de beoordeling van de waarde van een vastgoedobject. Het model kan door de gekwalificeerde taxateur worden gebruikt als een van de inputparameters in zijn uitgebreide analyse van de markt, mits hij zijn kennis van de inputgegevens en het model voor het AVM toereikend acht (zie EVGN 11 "Gebruik van statistische instrumenten door de taxateur").

2. Inleiding

2.1 Bij gebruik als instrument om vastgoedobjecten snel en tegen lage kosten te taxeren, hebben AVM's intrinsieke beperkingen:

- ze kunnen alleen worden gebruikt op basis van de cijfers voor de gerapporteerde transacties zonder informatie of inzicht in hun context;
- er vindt geen inspectie van het vastgoed plaats; ze zijn gebaseerd op het impliciete uitgangspunt dat het object in verkoopbare staat verkeert;
- een beperkte mogelijkheid om rekening te houden met externe invloeden;
- een beperkte dekking van relevante gegevens op een aantal gebieden;
- een beperkte dekking van relevante recente gegevens over sommige objecten;
- een beperkte mogelijkheid om unieke kenmerken van het object weer te geven;
- het is onwaarschijnlijk dat ze relevant zijn voor specialistische objecten.

Er is weinig hard neutraal bewijs in het publieke domein en er zijn weinig onafhankelijke beoordelingen van de nauwkeurigheid van AVM's voor individuele objecten, aangezien Europese AVM-aanbieders terughoudend zijn om

details vrij te geven. Bovendien worden de onderliggende gegevens en het ontwerp van de algoritmen niet beschikbaar gesteld voor analyse.¹

2.2 Deze beperkingen hebben minder potentiële negatieve gevolgen wat betreft het standaard gebruik van AVM's bij de beoordeling van vastgoedobjecten als geheel, zoals voor:

- banken die vaststellen welk vastgoed moet worden gehertaxeed;
- het beoordelen van achterstallige betalingen bij banken;
- het identificeren van frauduleuze activiteiten bij banken;
- volledige waarderingsaudits bij banken;
- het bepalen van solvabiliteitsratio's bij banken;
- mark-to-market-portefeuilles van vastgoedobjecten bij banken;
- bulkwaarderingen voor lokale belastingen door de overheid;
- het schatten van verhuisvergoedingen door de overheid;
- kosten-batenanalyses voor potentiële overheidsuitgaven.

2.3 AVM's zijn de afgelopen jaren op steeds grotere schaal toegepast als gevolg van het streven naar rationalisatie in de vastgoedsector en de financiële sector. Misbruik van AVM's was een van de oorzaken van de financiële crisis, zoals werd vermeld in het eindrapport van de parlementaire onderzoekscommissie van 27 januari 2016 over de **Ierse bankencrisis**²:

“Meer in het algemeen echter steeg de vraag naar vastgoedtaxaties significant toen de vastgoedhuise op gang kwam en werd er meer gebruik gemaakt van informele taxatiestandaarden, zoals ‘desktop’- en ‘drive-by’-taxaties. Hierbij vond geen fysieke inspectie van het vastgoed plaats, maar was sprake van een beperkte (en soms volledig geautomatiseerde of computergestuurde) schatting van de waarde. Uit een door de centrale bank van Ierland uitgevoerd onderzoek bij financiële instellingen bleek dat veel instellingen deze informele taxaties gebruikten alsof het formele taxaties waren. [74 – Rapport van de centrale bank van Ierland: Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future (Taxatieprocessen in de bankencrisis – Geleerde lessen – Leidraad voor de toekomst), 18 december 2012, [PUB00252-008](#)] Een aantal ontwikkelaars gaf aan te blijven vasthouden aan professionele taxaties.

Taxaties hebben een significante invloed op het kredietrisicobeheer van een financiële instelling. Om het risico te beperken moet het taxatieproces robuust zijn en moet op de aan de onderliggende activa toegekende waarden kunnen worden vertrouwd wanneer een volledige beoordeling wordt uitgevoerd van het risico van een kredietbeslissing of het doorlopende beheer van de lening. Om die reden staat een betrouwbaar taxatiedocument centraal bij de kredietrisicobeslissing. [75 – Rapport van de centrale bank van Ierland: Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future, 18 december 2012, [PUB00252-016](#)]”

2.4 Omdat AVM's alleen gegevens uit het verleden kunnen extrapoleren, zullen ze waarschijnlijk een procyclische werking hebben wanneer zich een kentering op de betrokken markt voordoet.

¹ http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_Geoge_Matysiak_Valuation_Report.pdf

² <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>

- 2.5** Deze intrinsieke nadelen en hun bijdrage aan de financiële crisis waren aanleiding voor de beperkingen op het gebruik van AVM's die door de EU-wetgever zijn vastgesteld.

3. Het Europese juridische kader

3.1 Het gevolg van artikel 19 van de Europese hypothekenrichtlijn (Mortgage Credit Directive (MCD)) en artikel 229, lid 1, van de Europese verordening kapitaalvereisten (Capital Requirements Regulation (CRR)) is dat AVM's alleen voor vastgoedtaxaties mogen worden gebruikt als daarbij een vakbekwame interne of externe taxateur betrokken is. De adviezen en richtlijnen van de Europese Bankautoriteit (EBA) en de Raad voor financiële stabiliteit (FSB) weerspiegelen en rechtvaardigen dit vereiste.

3.1.1 De Mortgage Credit Directive (MCD)

3.1.1.1 In de MCD ligt de nadruk vooral op consumentenbescherming voor kredietnemers. Daarnaast heeft de richtlijn tot doel te zorgen voor stabiliteit op de financiële markten.

3.1.1.2 De MCD gaat niet in op AVM's als zodanig. De beperkingen op het gebruik ervan vloeien voort uit het in de richtlijn opgenomen vereiste dat "vakbekwame interne en externe taxateurs" betrouwbare taxatiestandaarden moeten gebruiken (artikel 19).

3.1.2 De verordening kapitaalvereisten

3.1.2.1 De verordening kapitaalvereisten bevat samen met de richtlijn kapitaalvereisten (CRR) het juridische kader dat van toepassing is op de toegang tot de werkzaamheden, het toezichtkader en de zorgvuldigheidseisen voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

3.1.2.2 Om het financiële systeem te versterken en een gelijk speelveld binnen de interne markt te creëren, zorgt de CRR voor een maximale harmonisatie van de zorgvuldigheidseisen voorschriften voor kredietinstellingen. In dit verband bepaalt de CRR heel duidelijk dat vastgoedtaxaties moeten worden uitgevoerd door een gekwalificeerde taxateur:

"Instellingen mogen statistische methoden hanteren om de waarde van het vastgoed te controleren en om na te gaan van welk vastgoed de waarde moet worden bijgesteld." CRR artikel 208, lid 3, laatste zin

3.1.2.3 Volgens die bepaling kunnen statistische methoden (inclusief AVM's) alleen worden toegepast om de waarde van het vastgoed te controleren en om na te gaan van welk vastgoed de waarde moet worden bijgesteld. Het gebruik van dergelijke methoden is niet toegestaan voor de daadwerkelijke taxatie van het onroerend goed. Dit geldt a fortiori voor de originele of eerste taxatie, waarbij nog geen waarde is vastgesteld en dus geen waarde kan worden gecontroleerd.

3.1.3 De “good practices” van de Europese Bankautoriteit

3.1.3.1 In de good practices die op 1 juli 2015 door de EBA zijn gepubliceerd naar aanleiding van de hypothekenrichtlijn³, wordt benadrukt dat het belangrijk is om de correcte waarde van het onroerend goed te bepalen wanneer de loan-to-value ratio wordt gebruikt of vastgesteld. Volgens de EBA moet deze waarde worden bepaald op basis van “een robuuste en prudente benadering van vastgoedtaxaties”:

“Good practice 10: Wanneer in nationale kaders controles, standaarden of stimulansen voor LTV (loan-to-value) ratio’s worden vastgesteld, is het een good practice om te waarborgen dat schuldeisers zich ervan vergewissen dat bij de LTV-ratio rekening wordt gehouden met de ‘werkelijke waarde’ van het aanwezige eigen vermogen, die berekend kan worden op basis van (i) een robuuste en prudente benadering van vastgoedtaxaties [10 – Het prudentiële belang van een robuuste benadering van zekerhedenbeheer wordt in detail besproken in FSB Principe 4]; ...”

3.1.3.2 Het standpunt van de EBA inzake de robuuste en prudente vastgoedtaxatie verwijst uitdrukkelijk naar de **Beginnelsen inzake een deugdelijk beleid voor het verstrekken van woonhypotheken (Principles on Sound Residential Mortgage Underwriting Practices)**, die door de FSB zijn gepubliceerd in 2012⁴. Deel 4 van deze beginselen geeft aanvullende richtsnoeren voor de wijze waarop de aan zekerhedenbeheer inherente risico's kunnen worden beheerst of vermeden:

“4.1 Jurisdicties dienen erop toe te zien dat kredietgevers adequate processen voor intern risicobeheer en zekerhedenbeheer vaststellen en naleven, waaronder begrepen degelijke taxatieprocessen. Een deugdelijk zekerhedenbeheer dient inspecties ter plaatse door kredietgevers of taxateurs te omvatten; maar van inspecties ter plaatse kan worden afgeweken als de kredietgever of taxateur kan aantonen dat het bestaande risico adequaat is beoordeeld door middel van het algehele proces voor zekerhedenbeheer.

Zo is bijvoorbeeld een afwijking mogelijk in geval van een appartementencomplex of flatgebouw dat recent aan een inspectie ter plaatse is onderworpen.”

4. Commentaar

4.1 “AVM’s kunnen alleen worden gebruikt om een taxatierapport op te stellen dat aan de EVS voldoet als de taxateur tijdens het taxatieproces onder meer een inspectie van het vastgoed en een taxatiebeoordeling uitvoert.

Wanneer een AVM wordt gebruikt, is het nooit meer dan een instrument dat bijdraagt aan de waardeschatting door de taxateur. De verantwoordelijkheid voor de schatting blijft bij de taxateur berusten.”

4.1.1 Het is niet toegestaan AVM’s voor de daadwerkelijke taxatie van een individueel onroerend goed te gebruiken anders dan als ondersteuning bij het opstellen van een taxatierapport door een gekwalificeerde taxateur.

³ <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-09+Opinion+on+good+practices+for+mortgages.pdf>

⁴ http://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_120418.pdf?page_moved=1

4.1.2 Dit geldt a fortiori voor de originele of eerste taxatie, waarbij nog geen waarde is vastgesteld en dus geen waarde kan worden gecontroleerd.

4.1.3 Dit is een gevolg van het feit dat het bij de taxatie van een individueel vastgoed in de eerste plaats gaat om de nauwkeurigheid die de gebruikers van de taxatie nodig hebben om met vertrouwen te kunnen handelen, hetzij als koper, eigenaar of andere partij, hetzij als hypotheeknemer, maar niet de bank. Met het oog op de bescherming van de individuele consument moet een taxatierapport worden opgesteld door een gekwalificeerde taxateur om een maximale nauwkeurigheid te waarborgen met betrekking tot wat vaak de belangrijkste transactie in iemands leven is.

4.1.4 Wanneer een AVM-cijfer wordt gebruikt, mag dit nooit meer dan één element zijn in de reeks inputparameters die de taxateur gebruikt en combineert om tot zijn waardeschatting te komen. Maar als het AVM wordt gebruikt, zelfs als één vergelijkend element of benchmark, moet de taxateur op de hoogte zijn van en tevreden zijn over de inputgegevens voor het AVM (bijvoorbeeld verkoopprijzen in tegenstelling tot vraagprijzen) en de wijze waarop ze worden gebruikt, teneinde een gedegen professioneel oordeel te kunnen vormen over de mate van geschiktheid en betrouwbaarheid die aan de AVM-berekening ten grondslag ligt.

4.2. AVM's kunnen worden gebruikt zonder het vastgoed te inspecteren wanneer banken de waarden van hun vastgoedportefeuilles controleren of nagaan van welk vastgoed de waarde moet worden bijgesteld.

4.2.1. Banken (en eigenaren van grote onroerendgoedportefeuilles) beoordelen grote aantallen vastgoedobjecten die als onroerende zekerheid zijn verstrekt. Dit maakt deel uit van hun verplichtingen op grond van de EU-wetgeving inzake het banktoezicht en van de Asset Quality Review (AQR) van de ECB. Wat de toepassing van statistische technieken betreft, zijn deze maatregelen gericht op het bepalen van de solvabiliteit van banken. Daarom kunnen ze zonder problemen worden gebaseerd op gemiddelden waarvoor de output van AVM's vaak relevant zal zijn. Dit gebruik heeft geen gevolgen voor hypotheeknemers wat betreft de waarde van hun individuele vastgoedobjecten die als zekerheid dienen.