

Uniforme data-uitwisseling voor efficiënte taxaties

29-01-2020 17:24

Er komt steeds meer data beschikbaar. Om sneller betere beslissingen te kunnen nemen, is het voor ING Real Estate Finance belangrijk de data-uitwisseling bijvoorbeeld op gebied van taxaties beter te structureren. "Iedereen is erbij gebaat de efficiëntie van taxaties te vergroten," zo zeggen Hein Wegdam, directeur innovatie en duurzaamheid en Jos Jonkers, directeur Operations.

"De uitwisseling van data tussen gebouweigenaar, taxateur en bank zal in de toekomst veel meer gestandaardiseerd verlopen", zo voorziet Jos Jonkers. De noodzaak daartoe is volgens hem groot. "Er komen steeds meer data beschikbaar. We moeten voorkomen dat op basis van de verkeerde data onjuiste conclusies worden getrokken. Bovendien verloopt de huidige taxatiepraktijk nog niet heel efficiënt. Er worden continu bergen documenten uitgewisseld. Soms moet dezelfde informatie meerdere keren worden verstrekt. Als we erin slagen de uitwisseling van al die informatie beter te structureren, dan kunnen we met z'n allen een enorme efficiëntieslag maken."

SBR Nexus

Samen met de andere grootbanken in ons land kijkt ING REF daarom via het initiatief SBR Nexus naar de mogelijkheden van een efficiënte en betrouwbare uniforme data-uitwisseling. Er is inmiddels een gezamenlijke 'taxonomie' opgesteld met circa 1.400 eenduidige definities. "Neem een begrip als marktwaarde. Dan moeten alle partijen weten dat daar precies mee wordt bedoeld. Dat ging uiteraard niet zonder onderlinge discussies, maar uiteindelijk hebben wij elkaar in één bepaalde omschrijving weten te vinden. Hetzelfde hebben we voor nog een groot aantal begrippen uitgedacht."

Die eendrachtige samenwerking heeft er inmiddels voor gezorgd dat in het beter structureren van het taxatieproces en aansluitend de uitwisseling met de taxateurs al heel wat stappen zijn gemaakt. "Met het uitzetten en terugontvangen van taxaties en het beoordelen en invoeren van die informatie zijn we een eind op weg. Ook zijn we ver met het bouwen van modellen voor het automatisch reviewen en de verlengingen. Er moet nog veel gebeuren, maar er draaien pilots. En de klanten zullen daar binnen een tot twee jaar ook wel iets van gaan merken."

Nederland voorop met taxatieprocessen

Nederland loopt internationaal gezien voorop met het beter structureren van het taxatieproces, zo zegt Jonkers. "Voor alle partijen in ons land geldt dat zij erbij gebaat zijn om de efficiëntie van taxaties te vergroten. Ook al is in de sector allerlei informatie nog steeds niet openbaar; in zijn algemeenheid groeit in de vastgoedwereld de bereidheid om meer transparantie te bieden. Dat zie ik ook terug in een thema als bijvoorbeeld duurzaamheid. Iedereen heeft met dat onderwerp te maken. Niemand heeft er financieel baat bij als die transitie niet efficiënt of niet transparant verloopt."

Wat betekent dat voor het werk van alledag voor ING REF?

"Op basis van die beter gestructureerde informatie en grotere uniformiteit kunnen we sneller en beter tot beslissingen komen", zo zegt Jonkers. "Op basis van die data kunnen wij slimme analyses maken en hebben we sneller een uitkomst. Dat is ook van belang voor onze klanten. In onze samenleving verloopt alles sneller. Zij willen niet weken wachten op een ja of een nee."

Verdwijnt daarmee de persoon uiteindelijk uit het beoordelingsproces?

"Hoe slimmer de modellen zijn, hoe sneller we uitkomsten kunnen genereren. Bepaalde beslissingen kunnen worden genomen op basis van een model, de kwaliteit daarvan zou ook weleens hoger kunnen zijn als in het geval dat een persoon daarnaar kijkt, maar de komende jaren zullen bij onze beslissingen nog wel mensen

betrokken zijn, bijvoorbeeld voor besluiten op basis van softe informatie. We zien veel gebeuren rond automatische waarderingen, maar er zijn altijd elementen, zoals het inschatten van risico's, waar personen nog naar moeten kijken. Ook omdat onze modellen nog verder moeten worden verbeterd."

"Die informatie kan," zo meent Hein Wegdam, "uiteindelijk ook van invloed zijn op andere terreinen. We denken wel na over de alternatieve aanwendbaarheid. Als de basis eenmaal goed op orde is, dat is het bijvoorbeeld denkbaar dat een financier op een eerder moment aan een klant duidelijk maakt hoeveel hij nog op een portefeuille kan lenen. Of gaan we een klant vertellen wanneer het juiste moment is aangebroken om een lening te verlengen. We kunnen allerlei analyses aan de klant aanleveren, dat is het interessante. Daarmee wordt ook de klant in staat gesteld betere beslissingen te nemen, maar heel concreet zijn die toepassingen nog niet. Betrouwbaarheid staat bovenaan. Het gaat om data. Daar kunnen we niet voorzichtig genoeg mee omspringen."

Naast data die de bank direct gebruikt, wijst Wegdam ook op de relevantie van de data-infrastructuur van een concreet pand. "Gebouwen worden slimmer. Sensoren kunnen een schat aan informatie leveren over het daadwerkelijke gebruik van het gebouw. Met die informatie kan een positieve bijdrage worden geleverd aan het vergroten van de productiviteit. Dat zijn interessante zaken. Maar dan moet de onderliggend infrastructuur wel op orde zijn.

Wij zijn als [JNG REF](#) bezig met 'Wiredscore': een certificering van gebouwen als het gaat om de veiligheid, de kwaliteit van bekabeling of de mogelijkheden om overal in het gebouw te kunnen bellen. Dergelijk inzicht is een belangrijke trend die eraan gaat komen."