

#REF: 'Alleen op data taxeren is niet de toekomst, maar een hulpmiddel'

02-07-2020 12:41

Is het taxatievak futureproof of wordt binnenkort alles gewaardeerd op basis van data en het gebruik van Automated Valuation Models (AVM)? Deze vraag stond centraal tijdens de rondetafel met Capital Value, Cushman & Wakefield, Kate Innovations en Rabobank.

De vastgoedmarkt is onderhevig aan dataverandering, daar kan niemand meer omheen. Veel zaken kunnen geautomatiseerd worden, zeker bij waarden. Toch zijn er nog een aantal obstakels.

De voornaamste is de kwaliteit van data. Een taxateur is afhankelijk van informatie van derden: de bank, de eigenaar, de huurder. Data die binnenkomt is niet altijd gestructureerd of volledig, dus automatiseren is lastig. "Je hebt een persoon nodig die de weeffouten eruit haalt en logisch blijft nadenken."

70-80% geautomatiseerd

Als data wel gestructureerd zou zijn dan schatten de panelleden dat 70-80% geautomatiseerd kan worden. Al zitten er verschillen tussen commercieel en residentieel vastgoed. Bij commercieel vastgoed zijn er teveel aspecten die door een taxateur nog moeten worden gecontroleerd, terwijl dit bij financiering ten behoeve van een eigenaar-gebruiker veel makkelijker is. Ook bijvoorbeeld bij herwaarderingen of marktupdates kan het automatiseren makkelijker.

Hulpmiddel, geen doel op zich

Volgens de panelleden is alleen op data taxeren niet de toekomst, maar juist een hulpmiddel om tot de juiste waarde te komen van vandaag de dag. Het Automated Valuation Model is een hulpmiddel en een ingroeimodel. De data is nu minimaal maar zal door de jaren heen worden verrijkt en uitgebreid. De vraag is alleen: is dit een rol van de taxateur om dit te begeleiden of ook voor data-analisten en ICT'ers?

Transparantie en toezichthouders

Ook de transparantie zal moeten toenemen. Op dit moment zijn er volgens de panelleden teveel gesloten systemen waar je niet goed kan controleren hoe de data tot stand is gekomen. Een laatste struikelblok is de toezichthouders: instituten zoals NRVT, EVS en RICS steunen nog niet een volledige waardering via AVM. "Bepaalde betrokkenheid van de taxateur blijft verplicht. Misschien dat dit in de toekomst gaat veranderen, maar een paar ogen en oren in het pand in kwestie blijft essentieel voor een goede waardering."

Meer tijd voor het vak

Toch zien de taxateurs in het panel de toekomst wel rooskleurig in. "Door automatisering kan je terug naar de essentie van het vak: advies geven en in gesprek gaan met je klant. De administratieve last wordt minder en heb je meer tijd om te investeren in je klanten."

Kimberly Camu