

Modelmatige woningwaarderingen onder Basel II

Inhoud

- NBWO
- Het belang van de loan-to-value ratio onder Basel II
- Modelmatige waardebeoordeling NBWO
- Kwaliteitsbeoordeling
- Conclusie

NBWO

- Dochter van Davinci en Grontmij
- Banken en hypotheekmaatschappijen (acceptatiebeleid en portefeuilleanalyse)
- Taxateurs (NBTO, 5.20)
- Consumenten (Telegraaf/de Hypotheker/SNS bank)
- Gemeenten, woningbouwcorporaties, branchaanverwante organisaties, makelaars

Het belang van de loan-to-value ratio onder Basel II

- LTV: loan-to-value
- Standardized approach (tot nu toe Basel I) : kapitaalreserve wordt bepaald op basis van LTV
- IRB en onderpandswaarde: LTV wordt gebruikt bij het modelleren van zowel de verwachte kans op wanbetaling (PD) als het verwachte verlies bij wanbetaling (LGD)

Methoden waardebeoordeling

- Fysieke taxatie
 - Indexatie
 - Modelmatige waardebeoordeling
-) Standardized;
Basel I
-) IRB

Modelmatige waardebeoordeling NBWO



Uitgebreide toetsing

Voor een uitgebreide toets van het object hoeft u hier alleen de postcode en het huisnummer van het object in te vullen. Er wordt dan een toetsing gedaan op basis van de Kadastrale gegevens, dit is op basis van alle verkoopcijfers in Nederland. Indien er vergeleken moet worden met de laatst bekende vrije verkoopwaarde of de aankoopprijs van het object, dient deze ook ingevuld te worden.

Toetswaarde

Dit is de waarde van de woning die eerder bepaald is door een taxateur of makelaar. Deze waarde kan dan ingevuld worden als toetswaarde, waarmee de waardebeoordeling van NBWO later vergeleken wordt.

Datum toetswaarde

Het is mogelijk om een datum in te voeren waarop de waarde bepaald wordt. Dit kan de datum van vandaag zijn, maar ook een datum in het verleden. Een datum in het verleden kan ingevoerd worden om bijvoorbeeld goed te kunnen vergelijken met een reeds aanwezig taxatierapport.

Online Waarde Check

Postcode *	<input type="text" value="8084JT"/>		
Huisnummer *	<input type="text" value="152"/>	Toevoeging	<input type="text"/>
Datum toetswaarde *	<input type="text" value="08-03-2007"/>	(dd-mm-jjjj)	

Overig

Toetswaarde	€ <input type="text" value="0"/>	Vrije verkoopwaarde	€ <input type="text" value="0"/>
Aankoopprijs	€ <input type="text" value="0"/>	Executiewaarde	€ <input type="text" value="0"/>

NBWO Fraude Indicator

Voer bij de modelwaarde berekening een fraudecheck uit op de toetswaarde. (Toetswaarde verplicht)



Resultaat Online Waarde Check

U heeft van de onderstaande woning een waardebepaling opgevraagd.

Adres gegevens

Straat	VALE OUWELN	Postcode	8084JT
Huisnummer	152	Plaats	T HARDE

Woning gegevens

Bouwjaar	1989	Inhoud	393 m ²
Woonsoort	Wonen	Perceelgrootte	136 m ²
Ligging	Tussenwoning	Woonoppervlak	142 m ²
Garage	<input type="checkbox"/>	Schuur	<input type="checkbox"/>
Tuin	<input checked="" type="checkbox"/>	Monument	<input type="checkbox"/>

Aanvullende Informatie

Toetswaarde	€ 0,-	Verkoopwaarde	€ 0,-
Aankoopprijs	€ 0,-	Executiewaarde	€ 0,-

Modelwaarde per 08-03-2007 :

De modelwaarde voor dit object bedraagt : € 206.420,-

De betrouwbaarheid van deze waarde is : ★★★★★

Opbouw modelwaarde

De modelwaarde is uit de onderstaande deelmodellen opgebouwd.

Vorigeverkoop model

De meest recente verkoopprijs 02-03-2004 van dit object bedraagt : € 178.750,-

De geïndexeerde waarde van deze woning o.b.v. de index binnen het postcodegebied bedraagt : € 201.835,-

Kenmerken model

De waarde bepaald o.b.v de specifieke kenmerken van deze woning bedraagt : € 211.005,-

Deze waarde is gebaseerd op 99 koopsommen.

Straat model

De waarde bepaald volgens het straatmodel bedraagt : € 203.015,-

Deze waarde is gebaseerd op 18 koopsommen.

[Koopsommen per prijsklasse](#)

Postcode model

De waarde bepaald volgens het postcodemodel bedraagt : € 215.479,-

Deze waarde is gebaseerd op 24 koopsommen.

[Koopsommen per prijsklasse](#)

Gegevens wijzigen

Vergelijkbare objecten

Ander Object

PDF

**VALE OUWELN 152
8084JT T HARDE**

Oorspronkelijk Object

Foto's & Kaarten

Woninggegevens

Adres gegevens

Straat	VALE OUWELN	Postcode	8084JT
Huisnummer	152	Plaats	T HARDE

Woning gegevens

Bouwjaar	1989	Inhoud	393 m ³
Woonsoort	Wonen	Perceelgrootte	136 m ²
Ligging	Tussenwoning	Woonoppervlak	142 m ²
Garage	<input type="checkbox"/>	Schuur	<input type="checkbox"/>
Tuin	<input checked="" type="checkbox"/>	Monument	<input type="checkbox"/>



Resultaat Online Waarde Check

U heeft van de onderstaande woning een waardebepaling opgevraagd.

Adres gegevens

Straat	VALE O UWELN	Postcode	8084JT
Huisnummer	152	Plaats	T HARDE

Woning gegevens

Bouwjaar	1989	Inhoud	393 m ²
Woonsoort	Wonen	Perceelgrootte	136 m ²
Ligging	Tussenwoning	Woonoppervlak	142 m ²
Garage	<input type="checkbox"/>	Schuur	<input type="checkbox"/>
Tuin	<input checked="" type="checkbox"/>	Monument	<input type="checkbox"/>

Gegevens wijzigen

Vergelijkbare objecten

Ander Object

PDF

**VALE O UWELN 152
8084JT T HARDE**

Oorspronkelijk Object

Foto's & Kaarten

Aanvullende Informatie

Toetswaarde	€ 0,-	Verkoopwaarde	€ 0,-
Aankoopprijs	€ 0,-	Executiewaarde	€ 0,-

Modelwaarde per 08-03-2007 :

De modelwaarde voor dit object bedraagt : € 206.420,-

De betrouwbaarheid van deze waarde is : ★★★★★

Opbouw modelwaarde

De modelwaarde is uit de onderstaande deelmodellen opgebouwd.

Vorigeverkoop model

De meest recente verkoopprijs 02-03-2004 van dit object bedraagt : € 178.750,-

De geïndexeerde waarde van deze woning o.b.v. de index binnen het postcodegebied bedraagt : € 201.835,-

Kenmerken model

De waarde bepaald o.b.v de specifieke kenmerken van deze woning bedraagt : € 211.005,-

Deze waarde is gebaseerd op 99 koopsommen.

Straat model

De waarde bepaald volgens het straatmodel bedraagt : € 203.015,-

Deze waarde is gebaseerd op 18 koopsommen.

[Koopsommen per prijsklasse](#)

Postcode model

De waarde bepaald volgens het postcodemodel bedraagt : € 215.479,-

Deze waarde is gebaseerd op 24 koopsommen.

[Koopsommen per prijsklasse](#)

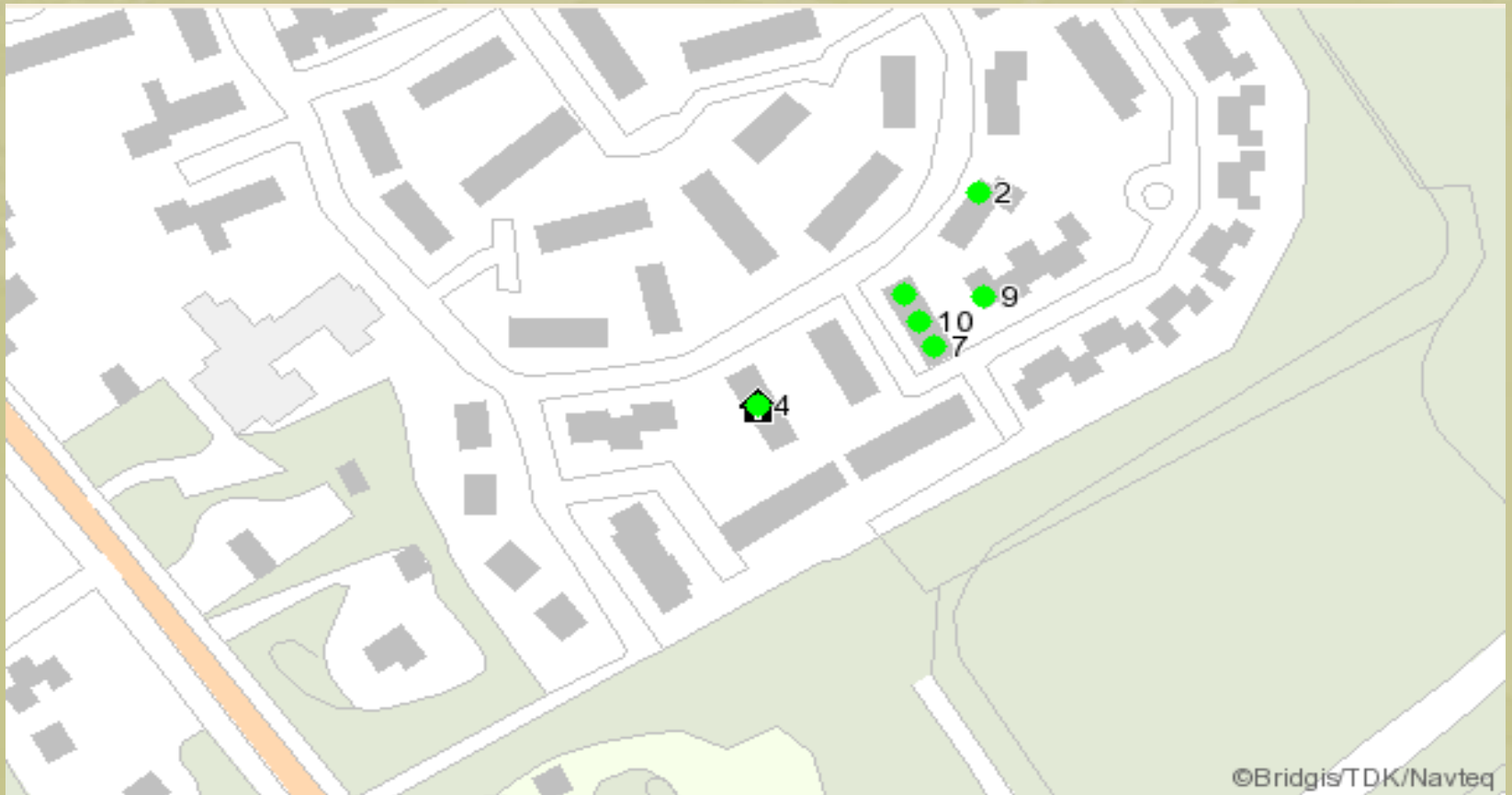
Webservice foto van object



Foto uitzicht



Omgeving van woning



Luchtfoto




Voorzieningen publiek

-  Politie
-  Basisonderwijs
-  Voortgezet onderwijs
-  Ziekenhuis
-  Huisarts
-  Tandarts
-  Fysiotherapie
-  Kinderopvang
-  Wijkcentrum
-  Bibliotheek
-  Zwembad
-  Sporthal







Foto's object Omgeving van de woning 1 Omgeving van de woning 2 Luchtfoto

Omgeving **Voorzieningen Publiek** Voorzieningen Commercieel Welstand




©Bridgis/Navteq

Voorzieningen commercieel

-  Hotel
-  Restaurant
-  Cafe
-  Winkel of Supermarkt
-  Apotheek of drogist
-  Doe het zelf zaak

Foto's object | Omgeving van de woning 1 | Omgeving van de woning 2 | Luchtfoto

Omgeving | Voorzieningen Publiek | **Voorzieningen Commercieel** | Welstand



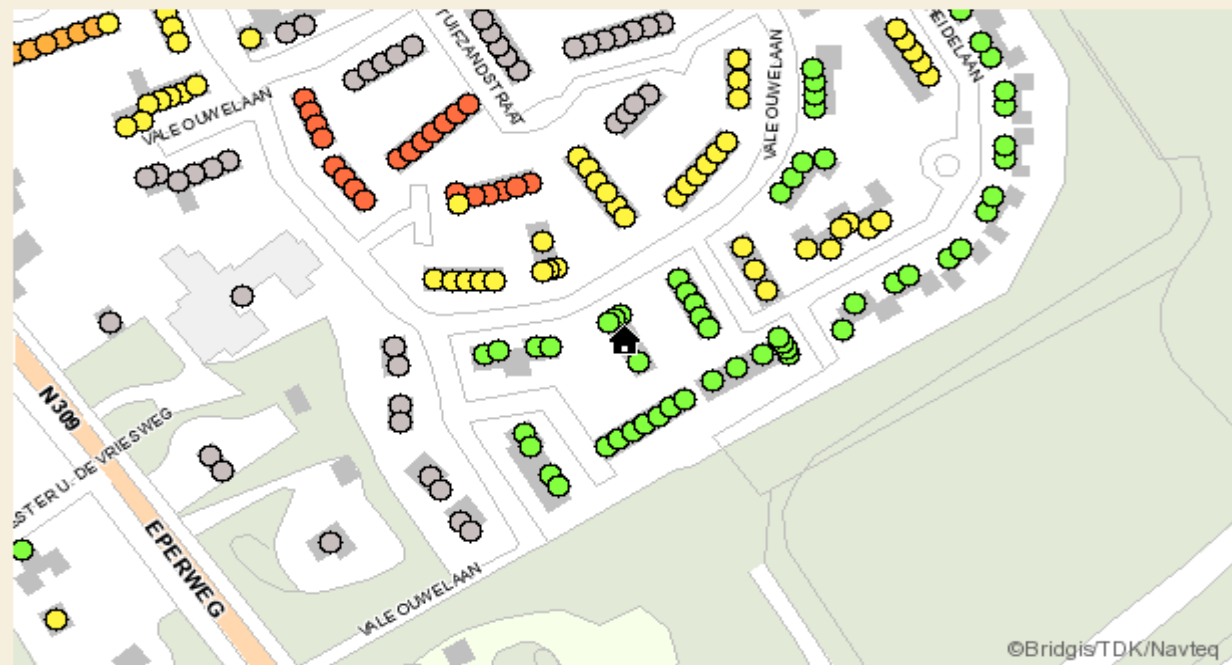
©Bridgis/Navteq

Terug

Welstand

- Onbekend
- Hoog (inkomen meer dan 2x modaal, dure huur- of koopwoning)
- Boven gemiddeld (inkomen tot 2x modaal, boven gem. prijzen van woningen)
- Gemiddeld (inkomen modaal)
- Laag (inkomen beneden modaal, goedkopere (huur-)huizen)
- Minimum (inkomen laag, geen inkomen, veel werklozen)
- Divers (zowel hogere als lage inkomens, prijzen van woningen divers)

Foto's object Omgeving van de woning 1 Omgeving van de woning 2 Luchtfoto
Omgeving Voorzieningen Publiek Voorzieningen Commercieel **Welstand**



Terug



Resultaat Online Waarde Check

U heeft van de onderstaande woning een waardebeoordeling opgevraagd.

Adres gegevens

Straat	VALE OUWELN	Postcode	8084JT
Huisnummer	152	Plaats	T HARDE

Woning gegevens

Bouwjaar	1989	Inhoud	393 m ²
Woonsoort	Wonen	Perceelgrootte	136 m ²
Ligging	Tussenwoning	Woonoppervlak	142 m ²
Garage	<input type="checkbox"/>	Schuur	<input type="checkbox"/>
Tuin	<input checked="" type="checkbox"/>	Monument	<input type="checkbox"/>

Gegevens wijzigen

Vergelijkbare objecten

Ander Object

PDF

**VALE OUWELN 152
8084JT T HARDE**

Oorspronkelijk Object

Foto's & Kaarten

Aanvullende Informatie

Toetswaarde	€ 0,-	Verkoopwaarde	€ 0,-
Aankoopprijs	€ 0,-	Executiewaarde	€ 0,-

Modelwaarde per 08-03-2007 :

De modelwaarde voor dit object bedraagt : € 206.420,-

De betrouwbaarheid van deze waarde is :

Opbouw modelwaarde

De modelwaarde is uit de onderstaande deelmodellen opgebouwd.

Vorigeverkoop model

De meest recente verkoopprijs 02-03-2004 van dit object bedraagt : € 178.750,-

De geïndexeerde waarde van deze woning o.b.v. de index binnen het postcodegebied bedraagt : € 201.835,-

Kenmerken model

De waarde bepaald o.b.v. de specifieke kenmerken van deze woning bedraagt : € 211.005,-

Deze waarde is gebaseerd op 99 koopsommen.

Straat model

De waarde bepaald volgens het straatmodel bedraagt : € 203.015,-

Deze waarde is gebaseerd op 18 koopsommen.

[Koopsommen per prijsklasse](#)

Postcode model

De waarde bepaald volgens het postcodemodel bedraagt : € 215.479,-

Deze waarde is gebaseerd op 24 koopsommen.

[Koopsommen per prijsklasse](#)



Waarde object

Indexatie vorige verkoopwaarde:

➤ Vorige verkoopwaarde: € 201.835,-

Gemiddelden:

➤ Straatmodel: € 203.015,-

Postcodemodel: € 215.479,-

Model:

➤ Kenmerkenmodel: € 211.005,-

Uitkomst

➤ Eindwaarde: € 206.420,-

Voorschriften modelmatige waardebeoordeling onder Basel II

- Standardized approach: door voorgeschreven beleidregel niet mogelijk
- IRB approach: modelmatige waardebeoordeling is zinvol als de berekende kapitaalreserve hoger is dan de vloer (Het minimum kapitaalvereiste voor een instelling in 2007 mag niet lager zijn dan 95% van wat het zou moeten zijn op basis van Basel I. In 2008 gaat dit percentage naar 90% en in 2009 naar 80%)
- Er zijn nog geen kwaliteitseisen door de DNB uitgegeven met betrekking tot modelmatige waardebeoordelingen

Voordelen modelmatige waardebeoordeling

t.o.v. indexatie

- Modelmatige waardebeoordeling kan toegepast worden als er geen vorige verkoopwaarde bekend is
- Als er wel een vorige verkoopwaarde bekend is, dan is de modelwaarde normaal gesproken duidelijk beter dan indexering

t.o.v. Fysieke taxatie

- De beoordeling kost veel minder en neemt veel minder tijd in beslag dan fysieke taxatie
- De waarde wordt objectief bepaald



**Kwaliteit en kwaliteitsbeoordeling
woningwaardebepalingen**

Methoden waardebeoordeling

- Fysieke taxatie
 - Indexatie
 - Modelmatige waardebeoordeling
- } Standardized;
} Basel I
- } IRB

Fysieke taxatie

- Kwaliteit van fysieke taxatie is in verwachting hoog
- Amerika: gemiddelde afwijking 8% bij onafhankelijkheid
- Nederland: verschil van 5% tot 10% tussen 2 taxateurs niet vreemd
- De kwaliteit van de waarden hoeft van de DNB niet beoordeeld te worden. Sterker nog, de waarden worden gezien als zo goed, dat zij gebruikt kunnen worden om indexaties te valideren
- Voorstel evaluatie kwaliteit: Op basis van modelmatige waardebeoordeling kunnen taxateurs op structurele fouten beoordeeld worden

Kwaliteit indexatie

Kwaliteit wordt onder andere bepaald door:

- Onderhandelingsproces bij vorige verkoop
- Veranderingen aan het object
- Overeenkomst object met segment waartoe hij wordt gerekend
- Aantal verkopen binnen segment per periode
- Bias ten opzichte van totale populatie aan woningen (door bijvoorbeeld omloopsnelheid en marktdekking)
- Heterogeniteit segment waarover index wordt berekend

Eisen indexatie onder Basel II

- Indexen moeten ingedeeld zijn naar regio
- Indexen mogen niet worden gebruikt voor objecten met zeer hoge waarde
- De indexen moeten 1 keer in de drie jaar worden gevalideerd door middel van fysieke taxaties van een deelset van de portefeuille
- Iedere stijging mag slechts voor 75% meegenomen worden, iedere daling moet voor 100% meegenomen worden

Haircuts zullen voor indexatie onder IRB blijven gelden

- Haircut: bij indexatie mag onder de standardized approach elke stijging slechts voor 75% meegenomen worden, terwijl elke daling voor 100% moet worden meegenomen.
- Zelfs als LTV als modelvariabele wordt gebruikt kan de haircut onder IRB approach op een zinvolle manier worden voorgeschreven: Schat $LG D = b * LTV + \dots$ op basis van LTV zonder haircut en pas na schatting haircut toe op waarde

Regelgevers modelmatige waardebeoordeling

Landelijke regelgever

- Waarderingskamer

Internationale regelgever

- IAAO (international association of assessing officers)

Landelijke regelgeving; Waarderingskamer

- ratio A: gemiddelde Q (Q = schatting/koopsom)
- ratio B: gemiddelde schatting/gemiddelde koopsom
- ratio A – ratio B

	Ratio A, B	Ratio A – Ratio B
Gemeente	0,95-1,05	-0,02- 0,02
Type woning	0,95-1,05	-0,02- 0,02
Individuele woning	0,95-1,05	

Internationale regelgeving; Richtlijnen IAAO eengezinswoningen

Soort eigendom	Maten voor de centrale trend	Spreidings Coefficient (COD)	Prijsgerelateerde afwijking
Recenter gebouwd, homogene gebieden	.90 – 1.10	< .10	.98-1.03
Oudere gebieden, heterogene bouw	.90 – 1.10	< .15	.98-1.03
Landelijk gebied	.90 – 1.10	< .20	.98-1.03

Voorstel NBWO: indeling op basis van verwachte kwaliteit van modelwaarde

- Zowel IAAO als Waarderingskamer ‘vergeten’ dat een woning met een recente vrije verkoopwaarde over het algemeen beter schatbaar is dan een woning waarvoor geen recente verkoopwaarde bekend is
- De IAAO en de Waarderingskamer delen in op basis van een beperkt aantal kenmerken. In plaats hiervan kan met behulp van een model geschat worden of een woning al dan niet ‘goed schatbaar’ is. Hierbij kunnen alle relevante bekende gegevens in een keer meegenomen worden.
- Uitkomst: categorisering in goed schatbare (A), voldoende schatbare (B), matig schatbare (C) en slecht schatbare (D) objecten, waarvoor beoordeeld is of het model voldoende discrimineert

Ratio's voor NBWO

	Totaal	A	B	C	D
Aantal	45547	16839	22806	3343	2540
Percentage van totaal	100%	37%	50%	7%	6%
Centrale trend	.99-1.02	1.01-1.02	.99-1.03	.95-1.03	.90-1.01
PRD	1.04	1.01	1.03	1.08	1.13
COD	11.4	6.72	11.97	19.2	25.16

Toekomst modelmatige woningwaardebepaling

- Verwacht wordt dat voor categorie A en B (87%) de fysieke taxaties op den duur door modelmatige waardebeoordelingen zullen worden vervangen. Voor categorie C (7%) krijgen de fysieke taxateurs een min of meer controlerende functie. Voor categorie D (6%) blijven de fysieke taxaties in veel gevallen nodig
- Verwacht wordt ook dat steeds meer IRB banken modelmatige waardebeoordeling in plaats van indexatie zullen gaan gebruiken