

BASEL II EN WAARDEBEPALING VAN ONROERENDE ZAKEN

over modelmatige waardebeoordeling, fysieke waardebeoordeling en indexatie

**Twintigste VOGON-studiemiddag
dinsdag 13 maart 2007
locatie
Baker & McKenzie Amsterdam**



BASEL II EN WAARDEBEPALING VAN ONROERENDE ZAKEN

over modelmatige waardebepaling, fysieke waardebepaling en indexatie

De twintigste VOGON studiemiddag zal in het teken staan van Basel II en waardebepaling van onroerende zaken. Net als onder Basel I speelt onder Basel II de loan-to-value ratio een grote rol met betrekking tot de kredietreserves die banken aan moeten houden. De loan-to-value ratio bij onroerend goed als onderpand kon onder Basel I op twee manieren worden bepaald: via fysieke taxaties of via een combinatie van indexatie en fysieke taxatie. Onder Basel II kan door banken ook gebruik worden gemaakt van modelmatige waardebepaling, mits deze van voldoende kwaliteit is. Modelmatige waardebepaling kan als ondersteunend instrument worden gehanteerd, het kan echter ook een vervanging vormen voor fysieke taxaties.

Onder leiding van Tom Berkhout, bestuursvoorzitter van de VOGON, zal deze studiemiddag dieper ingaan op de toepasbaarheid van fysieke taxaties, indexatie en modelmatige waardebepaling binnen Basel II, zowel volgens de theorie als volgens de praktijk.

De volgende specialisten hebben hun medewerking toegezegd:

- **Erik Kersten (DNB)**

De heer Erik Kersten is werkzaam bij De Nederlandsche Bank, Division Supervision Policy. De Nederlandsche Bank is verantwoordelijk voor het bewaken van de financiële stabiliteit in Nederland. Drie zaken zijn daarbij van belang: lage inflatie, veilig betalingsverkeer en soliditeit en integriteit van financiële instellingen. Met name vanuit die laatste taak houdt DNB toezicht op de naleving van de regels van Basel II bij banken en stelt de nationale regelgeving op. Aangezien de regelgeving onder Basel II wellicht niet voor iedereen bekend is, zal dhr Kersten een algemene inleiding geven over Basel II in relatie tot onroerende zaken. Hierbij zullen de belangrijkste veranderingen ten opzichte van Basel I met betrekking tot onroerend goed aan de orde komen, evenals de specifieke aspecten ten aanzien van de behandeling/erkenning van onroerend goed als onderpand.

- **Mario Ouwens (Davinci Groep)**

De heer Mario Ouwens is werkzaam NBWO (Nederlands Bureau Waardering Onroerende Zaken), dochter van de Davinci Adviesgroep. NBWO ontwikkelt geautomatiseerde modellen waarmee taxaties van onroerende zaken kunnen worden uitgevoerd. De nadruk ligt daarbij op woningen. Deze modellen zijn niet alleen van toegevoegde waarde voor de berekening van de kredietreserves, maar ook in het kader van de jaarlijks te bepalen WOZ-waarde. Dhr Ouwens zal in zijn presentatie specifiek ingaan op de modellen zelf en in het algemeen op modelmatige waardebepaling van woningen.

- **Aart Hordijk (ROZ)**

De heer Aart Hordijk is voorzitter van de Raad voor Onroerende Zaken. De ROZ heeft ten doel het gezamenlijk bewaken, bevorderen en verbeteren van het functioneren, de kwaliteit en het aanzien van de bedrijfstak onroerend goed. In het kader hiervan heeft de ROZ onderzoek gedaan naar de risicobeheersing bij banken die door de implementatie van Basel II verandert. Veel meer dan tot op heden zullen de risico's van uitstaande leningen in kaart dienen te worden gebracht. Niet alleen het debiteuren risico maar ook het risico van het onderpand gedurende de looptijd van de lening. Als voorbeeld dient een operational lease van vastgoed met een vaste looptijd en een koopoptie. De verschillende risico's worden in kaart gebracht, mede aan de hand van tijdreeksen afkomstig uit de ROZ/IPD index.

- **Ed van de Bijl (LMV)**

De heer Ed van de Bijl is directeur van de Landelijke Makelaars Vereniging, deze heeft als doel het behartigen van de belangen van de makelaardij in onroerende zaken. Hun activiteiten zijn gericht op de continuïteit en de kwaliteitsborging van de makelaardij in onroerende zaken. Dhr van de Bijl zal zich richten op de toepassing van modelmatige waardering in de praktijk. Modelmatig waarderen wordt momenteel nog hoofdzakelijk vanuit een abstract gedachtegoed en op academisch niveau gebruikt. Zal modelmatig waarderen de taxateur tot een uitstervend ras maken welke straks alleen nog te zien is in musea en Hollywood films? Hoe de praktijk de werkelijkheid gaat inhalen!

- **Martin Hagen (ABN AMRO)**

Martin Hagen, werkzaam bij ABN AMRO, zal vanuit het perspectief van een commerciële bank en hypotheekverstrekker en de invloed die Basel II daarop heeft, deelnemen aan de paneldiscussie die aan het einde van de studiemiddag zal plaatsvinden.

De studiemiddag zal worden afgesloten met een actieve paneldiscussie tussen de sprekers, Martin Hagen van ABN AMRO en de deelnemers in de zaal.

PROGRAMMA

14.00 - 14.30 Ontvangst en koffie

Inleiding: studiemiddag en introductie sprekers

14.30 – 14:35 **Tom Berkhout**

Algemene Inleiding Basel II in relatie tot onroerend goed

14.40 – 14.55 **Erik Kersten (DNB)**

Modelmatige waardebeoordeling

15.00 – 15.30 **Mario Ouwens (Davinci)**

15.30 – 15.50 **Pauze**

Basel II en het risico van vastgoed als onderpand

15.55 – 16.15 **Aart Hordijk (ROZ/IPD)**

De taxateur: straks alleen nog te zien in Jurassic Parc?

16.20 – 16.40 **Ed van de Bijl (LMV)**

16.45 – 17:15 **Paneldiscussie**

17.15 – 18.00 **Afsluiting en borrel**

De studiemiddag vindt plaats op dinsdagmiddag 13 maart bij Baker & McKenzie, Claude Debussylaan 54, 1082 MD Amsterdam.



ALGEMENE INFORMATIE

Datum:	Dinsdag 13 maart van 14.00 - 18.00 uur
Locatie:	Baker & McKenzie, Claude Debussylaan 54, 1082 MD Amsterdam.
Kosten:	Voor VOGON-leden is de studiemiddag gratis, voor introducés bedragen de kosten € 50,- en voor FRESH Alumni-leden € 25,-.
Inschrijving:	U kunt zich inschrijven voor de studiemiddag door het bijgevoegde inschrijfformulier ingevuld terug te sturen. Na aanmelding ontvangt u een factuur alsmede een routebeschrijving.
Informatie:	Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ciska Damen, telefoon 020-6681129. U kunt ook faxen (020-4683914) of e-mailen naar c.damen@asre.uva.nl

Achtergrond en doelstellingen van de VOGON

Het onroerend goed onderzoek in Nederland heeft zich, in navolging van de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk, de laatste jaren sterk ontwikkeld. Er komt steeds meer goede data beschikbaar om diepgaand onderzoek te doen en het aantal onderzoekers dat zich met onroerend goed bezig houdt groeit gestaag. Dat geldt ook voor de vertegenwoordiging van Nederlandse onderzoekers bij buitenlandse congressen en in de internationale literatuur.

Om de uitwisseling van informatie en onderzoeksresultaten en de contacten tussen onderzoekers te bevorderen is in 1991, mede op initiatief van de SBV (ASRE), de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON) opgericht, naar het voorbeeld van The Society of Property researchers in het Verenigd Koninkrijk.

De hoofddoelstellingen van de vereniging zijn verbreding en verdieping van kennis op het gebied van economische analyse van onroerend goed en stimulering en verbetering van het onroerend goed onderzoek. Hierbij ligt de nadruk op commercieel onroerend goed.

Lidmaatschap

Voor lidmaatschap komen in aanmerking: onroerend goed professionals uit binnen- en buitenland, die affiniteit hebben met onderzoek en beschikken over de nodige werkervaring op dit terrein. Te denken valt aan vastgoedmensen verbonden aan universiteiten, beleggings- en financiële instellingen, projectontwikkelaars, onderzoeksbureaus, makelaars en de overheid. Bij de VOGON staan kennisuitwisseling en discussie voorop. Van de leden wordt daarom een actieve inbreng verwacht in de vorm van korte presentaties, publicaties en inbreng in discussies.

De contributie voor het verenigingsjaar 2006-2007 bedraagt € 130.

Aanvraagformulieren zijn verkrijgbaar bij het secretariaat van de VOGON (Ciska Damen); telefoon 020-6681129 / fax 020-6680361 / e-mail: c.damen@asre.uva.nl.

