



Vakbekwaamheid
WOZ

Webinar: Werken met taxatiemodellen woningen

Datum: 25 mei 2023

Vragen en antwoorden

1. Er stond net “ligging, ligging, ligging”. Kan je in het verlengde hiervan elk onderdeel woning op 1 ton zetten en die eventueel met secundair corrigeren

Dit kan absoluut niet. De secundaire kenmerken die geregistreerd staan bij een object moeten een **juiste** representatie zijn van de straatwerkelijkheid. Dit wordt onder andere gecontroleerd tijdens de onderzoeken naar objectkenmerken van de Waarderingskamer. Deze geregistreerde secundaire kenmerken zullen in het taxatiemodel ook invloed hebben op de voor het betreffende onderdeel getaxeerde waarde

De data (primaire en secundaire kenmerken) die geregistreerd staat bij een woning vormt de grondslag van de modelmatige waardebeoordeling. Als deze registratie van hoge kwaliteit is, dan is het model vaak ook van hoge kwaliteit. Uiteindelijk is de getaxeerde waarde het resultaat van de (primaire- en secundaire) objectkenmerken van de woning en de ligging.

De suggestie die wordt gedaan in de vraag vormt een inbreuk op de integriteit van het model (onafhankelijk van welk onderliggend modeltype wordt gebruikt). Deze suggestie leidt er immers toe dat de (primaire en secundaire) objectkenmerken eigenlijk in het model geen rol meer spelen. Het zou zo kunnen zijn dat de uitkomst van het model voor een specifiek object door een dergelijke ingreep beter aansluit op een verkoopprijs. Desondanks is het een gevaarlijke exercitie voor de consistentie van de uitkomsten voor de rest van het model.

2. In aanvulling op mijn vorige vraag. Misschien is dan 500 of 1000 euro voor “woning” prima. En dan alleen corrigeren op secundair en “locatie, locatie, locatie”

In het verlengde van het antwoord op vraag 1 is het vastleggen van een waardekengetal (zoals € 500 / m²) aan de “voorkant” van het proces van modelmatige waardebeoordeling geen techniek die wordt aangemoedigd door de Waarderingskamer. Het is belangrijk dat de inrichting van het model en de in het model gebruikte kengetallen door een analyse worden afgeleid uit de geregistreerde objectkenmerken en de marktgegevens. Secundaire objectkenmerken en locatie vormen een integraal onderdeel van de gegevens van woningen die gebruikt worden bij het inrichten van het model. Dit onderschrijft de noodzaak dat deze kenmerken **juist** worden geregistreerd, net als de primaire objectkenmerken zoals woningtype, gebruiksovervlakte en bouwjaar.

3. Leidt een AI-waardering niet snel tot een black box, die bij de rechter moeilijk toe te lichten is?

Het klopt inderdaad dat modelmatige waardebeoordelingstechnieken op basis van kunstmatige intelligentie (AI) in verschillende mate worden gehinderd doordat werking veelal gezien wordt als een black box. Dit betekent dat het uitleggen van de precieze werking van de onderliggende statistiek in de modelmatige waardebeoordeling uitdagend is.

Dit wil niet zeggen dat het uitleggen van AI-waarderingsmodellen onmogelijk is. Wel moet er gekeken worden naar andere vormen van uitleggen om de moderne technieken van waardebeoordeling een plek te geven in het WOZ-proces.

De Waarderingskamer moedigt mede met het ook op de uitlegbaarheid uitvoeringsorganisaties aan om alternatieve modelmatige waardebeoordelingstechnieken (waaronder AI) in te zetten als controlemodel. Zo'n controlemodel geeft inzicht over hoe de uitkomsten van het primaire (en vaak beter uitlegbare) model zich verhouden tot de uitkomsten van het controlemodel. Dit controlemodel kan ondanks dat de totstandkoming min of meer een black box is, extra inzicht bieden in hoe goed de waarden die met het primaire model zijn getaxeerd, aansluiten op de markt.

De uitlegbaarheid van waarden die getaxeerd zijn met moderne taxatiemodellen is niet alleen in Nederland een discussiepunt. De Waarderingskamer draagt actief bij aan de (internationale) discussie rondom de uitlegbaarheid van op AI gebaseerde modelmatige waardebeoordelingstechnieken. De Waarderingskamer probeert deze internationale ontwikkeling van kennis ook over te brengen naar de Nederlandse stakeholders, waaronder gemeenten uitvoeringsorganisaties, maar bijvoorbeeld ook de rechterlijke macht.

Bij behoefte aan meer informatie hierover kan men contact opnemen met Luc Hermans (luc.hermans@waarderingkamer.nl).

4. Waarom niet organisaties laten zien die dit al gebruiken. Deze algemeenheid bracht geen nieuws. Live is veel beter door natuurlijker interactie. Gemiste kans!

De Waarderingskamer onderschrijft dat het live geven van een webinar grote voordelen heeft. De keuze om het vorige webinar (Best practices bezwaarafhandeling, 30 maart 2023) speciaal in te lassen, gezien de actuele informatiebehoefte bij alle uitvoeringsorganisaties heeft helaas als gevolg gehad dat dit webinar niet live kon worden gegeven. Wij betreuren dit.

De keuze om de inhoud bij dit webinar nog laagdrempelig te houden, om het onderwerp voor iedereen onder de aandacht te brengen en behapbaar te houden. Dit kan inderdaad het gevolg hebben dat het webinar voor mensen die zelf al langer bezig zijn met inrichten van taxatiemodellen en de technische ontwikkeling van deze modellen "niet veel nieuws bevat".

De Waarderingskamer zal in de toekomst ook op een meer verdiepende wijze het onderwerp modelmatige waardebeoordeling een plek geven in de webinars en andere activiteiten.