

DIRECTEUR TIJS PELLEMANS VAN CALCASA:

‘TAXATEURS STEEDS MEER DATAGEDREVEN’

In ruim twintig jaar is Calcasa uitgegroeid tot een toonaangevend bedrijf in de woningmarkt. Met haar geautomatiseerde taxatiemodel op basis van allerlei data bracht het technologiebedrijf een innovatie teweeg in de branche. Daarnaast introduceerde het vorig jaar een eigen model, de Desktop Taxatie, om tegemoet te komen aan de eis van het hybride taxeren. “De rol van de taxateur verandert”, zegt directeur Tijs Pellemans.

Vlak nadat Calcasa haar desktoptaxatiemodel presenteerde, kwamen het NRVT en brancheorganisaties VBO, Vastgoedpro en NVM, met een eigen hybride model, de Bureauwaardering. Opvallend qua timing, vindt Pellemans, maar sindsdien bestaan er twee mo-

waardering wel vereist is. Daarnaast kunnen in laatstgenoemd model geen appartementen gewaardeerd worden, en bij Calcasa wel. Inmiddels zijn deze beide punten aangepast naar aanleiding van een waarschuwing van toezichthouder ACM aan het NRVT. Ondanks deze inhoudelijke verschillen wilden de brancheorganisaties toewerken naar één hybride model. Dat maakte het volgens de organisaties wel zo overzichtelijk voor de taxateurs en hun cliënten. Volgens Pellemans is dat niet noodzakelijk en biedt meer aanbod juist meer mogelijkheden voor consumenten, taxateurs en geldverstrekkers.

‘Er is voldoende ruimte in de markt voor meerdere hybride taxatiemodellen’

dellen waarbij het vastgoedobject modelmatig wordt gewaardeerd, maar met een beoordeling en evaluatie van de waardering achteraf door de taxateur. De opstellers van de Bureauwaardering vinden dat de taxateur een meer substantiële rol vervult bij de beoordeling van de modelmatige waardering dan bij de Desktoptaxatie van Calcasa. Pellemans betwistte dit eind vorig jaar al. Een groot verschil is dat de expert in de Desktoptaxatie niet uit de regio van het te waarden object hoeft te komen, terwijl dat bij de Bureau-

Waarom streeft u niet naar één hybride taxatie model?

“Er is voldoende ruimte in de markt van woningtaxaties om twee hybride modellen naast elkaar te laten bestaan. Er zijn genoeg panden in Nederland die modelmatig gewaardeerd kunnen worden met een beoordeling van de taxateur achteraf. De acceptatie is er; nagenoeg alle hypotheekverstrekkers én NHG maken gebruik van de Desktop Taxatie van Calcasa. Ik weet dat VBO, Vastgoedpro en NVM geen fan zijn van ons model, maar de belanghebbenden die er mee werken, zijn dat wel.”

>>>



● CV Tijs Pellemans (1984)

- Sinds 2020 - Directeur van Calcasa
- 2019-2020 - Sales & Operations Manager Calcasa
- 2015-2019 - Banking Supervision bij de Europese Centrale Bank
- 2012-2015 - Toezicht Banken bij de Nederlandsche Bank
- 2010-2012 - Collateral Management bij De Nederlandsche Bank

Volgens de brancheorganisaties van makelaar-taxateurs is de lokale en regionale kennis van de woningmarkt belangrijk om tot een goed onderbouwde beoordeling te komen van het model. Daarom moet de taxateur volgens hen in de regio wonen. Zit daar niet wat in?

"Volgens mij is dat een contradictie in optima forma: op afstand een woning waarderen, maar een taxateur moet wel dicht bij dat object wonen... Nee, in ons model hoeft dat niet. Uiteraard vinden wij de lokale woningmarkt ook heel belangrijk, en daarom wordt de Desktop Taxateur ondersteund met een grote hoeveelheid lokale woningmarktinformatie. Zowel over het object, de referenties als de buurt, wijk en gemeente. In onze database beschikken we over enorm veel kenmerken van alle 8 miljoen woningen en de woonomgeving om een waardering te kunnen bepalen én onderbouwen. Een Desktop Taxatie is alleen mogelijk als er voldoende informatie beschikbaar is om tot een nauwkeurige waardering te komen."

'Ik denk dat juist in onze methodiek de expertise van de taxateur optimaal wordt benut'

De brancheorganisaties betwijfelen of de expertise van de taxateur in jullie hybride taxatiemodel wel voldoende wordt benut. Hoe kunt u die vraagtekens wegnemen?

"Ik denk dat juist in onze methodiek de expertise van de taxateur optimaal wordt benut. De Desktop Taxatie is een combinatie van mens en machine. De rol van de taxateur is wellicht anders geworden, maar nog

steeds belangrijk. Diens kennis en ervaring beoordelen of de totstandkoming én onderbouwing van de waardering correct is. In ons model worden behalve het object ook de referenties én de lokale woningmarktinformatie beoordeeld.

Ook vastgoedprofessionals gebruiken steeds meer data om goede besluiten te nemen. Daarom verwacht ik dat er in de toekomst ook andere vastgoedobjecten dan woningen hybride getaxeerd kunnen worden. De complexiteit van het object bepaalt hoe groot én wat de rol van het model en de taxateur is. Vanuit de vastgoedwereld is er steeds meer vraag naar datagedreven taxaties, want steeds meer vastgoedprofessionals worstelen met de vraag hoe ze optimaal beslissingen kunnen nemen. Een bepaald onderbuikgevoel willen deze partijen dan onderbouwd zien met diverse data."

Hoeft een fysieke taxateur er wat u betreft niet meer aan te pas te komen bij het afgeven van een woning waardering?

"De expertise van de taxateur wordt uiteindelijk bepaald door het taxatievraagstuk. Niet alle woningen of bedrijfsmatig vastgoed zijn geschikt om automatisch of hybride te taxeren. Bijvoorbeeld een vrijstaande woonboerderij in het buitengebied, daar moet mijns inziens nog steeds een fysieke taxateur naar toe. Uiteraard kan de taxateur wel ondersteund worden door data, maar de rol die de taxateur bij zo'n object speelt is vele malen groter dan bij het gemiddelde appartement in het binnenstedelijk gebied.

Voor een waarderingsmodel is het voor unieke objecten lastig om goede vergelijkbare referentieverkopen te vinden en zo tot een betrouwbare waardering te komen. Dat geldt trouwens ook als in een bepaalde buurt of wijk een grote spreiding van transactiepreizen van vergelijkbare woningen voorkomt. Echter, voor een groot deel van de hypotheekaanvragen tot 90% van de marktwaarde van de woning, een hypo-





theekoversluiting of ophoging, volstaat een geautomatiseerde taxatie. Het scheelt de bewoner en de hypotheekadviseur veel geld en tijd.”

Jullie missie in de kern is om het systeem van woningwaardering zo transparant mogelijk te maken. Zijn jullie daarin geslaagd?

“Alle betrokkenen kunnen precies zien welke data gebruikt worden en op basis waarvan de woningwaardering tot stand is gekomen. Dat is altijd het uitgangspunt van Calcasa geweest, al sinds de oprichting in 1999. Een woningwaardering of vastgoedinformatie worden in verschillende fases van het vastgoed gebruikt, dus voor elke gebruiker moet de uitkomst consistent en transparant zijn. Calcasa heeft het oorspronkelijke Amerikaanse idee van een Automated Valuation Model als basis gebruikt en ontwikkeld voor de Nederlandse markt. We werken al ruim twintig jaar aan ons AVM (Automated Valuation Model, *red.*) en analyse van de applicaties voor vastgoedprofessionals. Het idee lijkt simpel, maar de uitwerking is vrij complex. Een goed en betrouwbaar model heb je nu eenmaal niet binnen een paar jaar staan.”

Wat zijn jullie plannen en ambities voor de toekomst?
 “We willen *nóg* meer vastgoedprofessionals helpen om op een datagedreven manier hun vastgoed te analyseren en uiteindelijk te waarderen. En wel op

een transparante, consistente en efficiënte manier. Ik denk dat nog veel meer bedrijven en organisaties van onze data- en taxatieoplossingen kunnen profiteren. Vergeet niet dat, hoewel we al sinds 2016 woningtaxaties verzorgen en vastgoedprofessionals ondersteunen, deze vorm van taxeren relatief nieuw is. Daar valt nog een wereld voor ons te winnen.” ■

CALCASA IN VOGELVLUCHT

Twee studenten van de TU Delft richtten in 1999 het huidige Calcasa op als onafhankelijk technologiebedrijf voor de waardering van onroerend goed. Op basis van het idee van een Amerikaans Automated Valuation Model richtte de onderneming haar eigen modelmatige waarderingsmodel op voor individuele woningen. Veel geldverstrekkers voor hypotheek en verzekeraars en duizenden individuele klanten zoals consumenten, woningcorporaties, gemeenten, taxatiebureaus en vastgoedbedrijven maken gebruik van de data van Calcasa. Daarnaast presenteert het bedrijf regelmatig de woningprijsindex van Nederland. Calcasa monitort 8 miljoen woningen en taxeert veel individuele woningen.