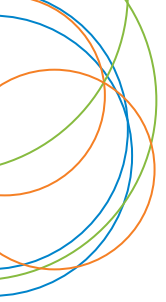


Ortec Finance

Automated Valuation Model

WOZ congres | september 2025

Even voorstellen



Paula Dings



Dennis Albers

Wat doen wij



Vastgoedwaardering

Onze producten en diensten



Inleiding







Inleiding

Wat is een AVM

- Ortec Finance AVM
 - Automated Valuation Model
 - Vastgoedwaarderingsmodel gebruikt door gemeentes, woningcorporaties, vastgoedbeleggers, taxateurs, hypotheekverstrekkers en validatie-instituten
- Modelmatige bepaling van modelwaarde op basis van:
 - Kenmerkenmodel
 - Referentiemodel
 - Indexatie vorige transactieprijs
- ‘Gewogen’ modelwaarde op basis van:
 - Betrouwbaarheid
 - Consistentie



Inleiding

Data

- Kadaster Transacties van koopwoningen in heel Nederland
- Automatische marktanalyse op basis van verkooptransacties
 - Uitgesloten
 - Transacties in verhuurde staat
 - Familietransacties
 - Resterend alleen marktconforme transacties
 - Inclusief transacties aan niet-natuurlijke personen (bijvoorbeeld B.V.)
- Externe databronnen:
 - BAG, Spotzi, CBS, EP-online, etc.
 - Woningtype
 - Aanvullende woningkenmerken

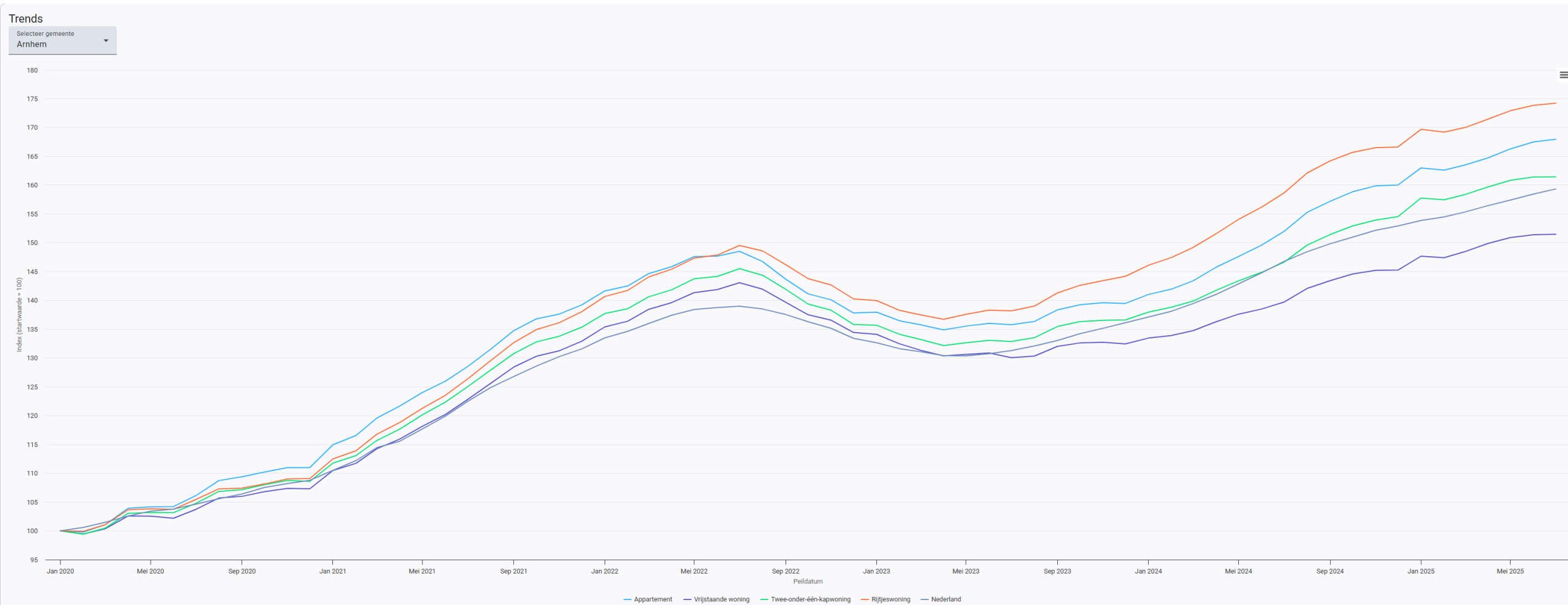
Model specificatie



Model specificatie

Wat bepaalt de waarde van een huis?

1. Tijdseffecten



Model specificatie

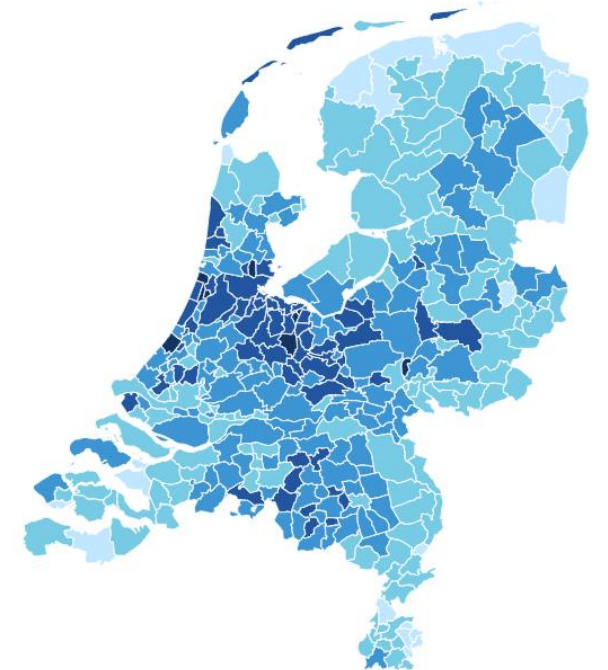
Wat bepaalt de waarde van een huis?

2. Locatie-effecten

- (Geobserveerde locatietekenen)
- Ongeobserveerde locatietekenen



Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen, 2022



Minder dan 300 duizend 300 tot 400 duizend 400 tot 500 duizend 500 tot 700 duizend
700 duizend of meer

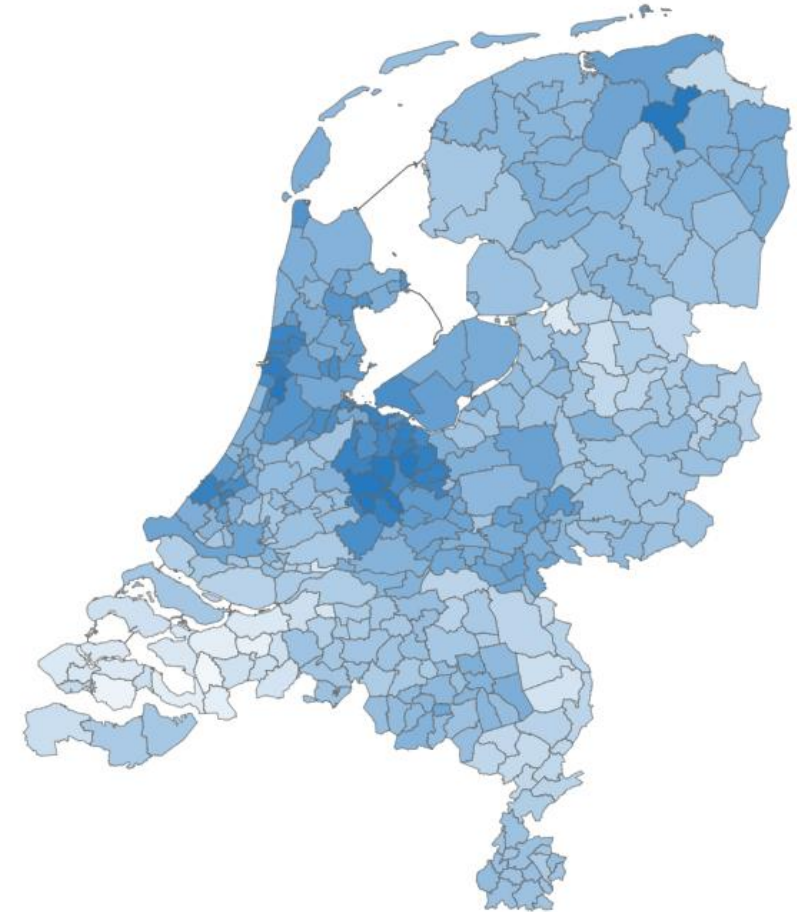
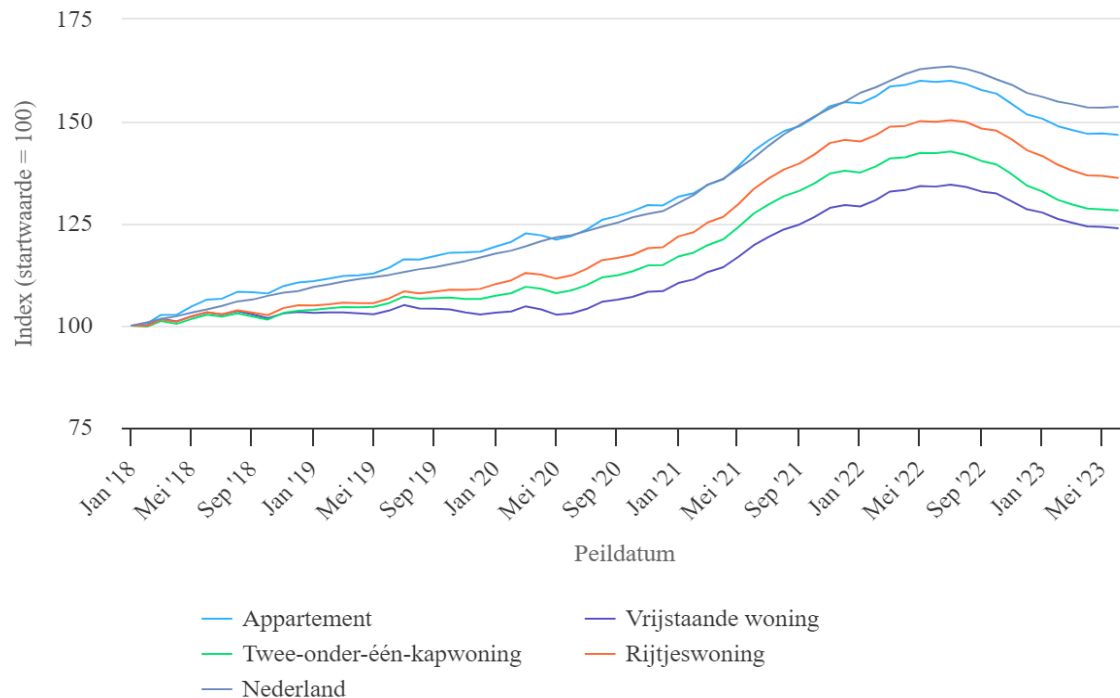


Model specificatie

Wat bepaalt de waarde van een huis?

3. Tijdsinteractie effecten

- Tijds-locatie interactie-effecten
- Tijds-huistype interactie-effecten



Prijzontwikkeling Nederland juli 22 – juli 23

Model specificatie

Wat bepaalt de waarde van een huis?

4. Woningkenmerken

- Woningtype
- Woonoppervlakte (m²)
- Kaveloppervlakte (m²)
- Bouwjaar
- Energielabel
- Interactie effecten:
 - Woningtype-woonoppervlakte
 - Woningtype-kaveloppervlakte
- Kwalitatieve woningkenmerken



Boschendijk 113

4731 DC Oudenbosch

€ ~~1.350.000~~ k.k.

 438 m²  2.680 m²  3  B

Agnes Tomesen Makelaardij | Qualis



Molenstraat 16

4731 HE Oudenbosch

€ 139.500 k.k.

 63 m²  116 m²  2  G

MD Makelaars en Taxateurs

AVM

Werkproces

Import
Checks



Datakwaliteit
Bandbreedtes



Waardering
Analyse



Submodellen





Submodel 1

Referentiemodel

- Harde criteria
 - Hetzelfde woninghoofdtype (A, T, H, V, K)
 - Maximaal 1/3 kalenderjaren voor peildatum
 - Dezelfde bouwperiode eventueel opgerekt met 5 jaren
 - Alle waardebepalende modelkenmerken moeten aanwezig zijn
 - Maximale afwijking oppervlakte
 - Afstand maximaal 500 meter
 - Stapsgewijs zoekgebied uitbreiden tot referenties gevonden worden

- Zachte criteria
 - Ligging dicht bij het getaxeerde object
 - Transactiedatum dichtbij de peildatum
 - Zelfde woningssubtype / bouwjaar / oppervlakte
 - Zelfde CBS buurt



Submodel 2

Indexatiemodellen

- Laatste verkoop voor waardepeildatum

Impliciete aannamen:

- Woning is niet wezenlijk gewijzigd in de loop van de tijd
 - Bijvoorbeeld een aanbouw

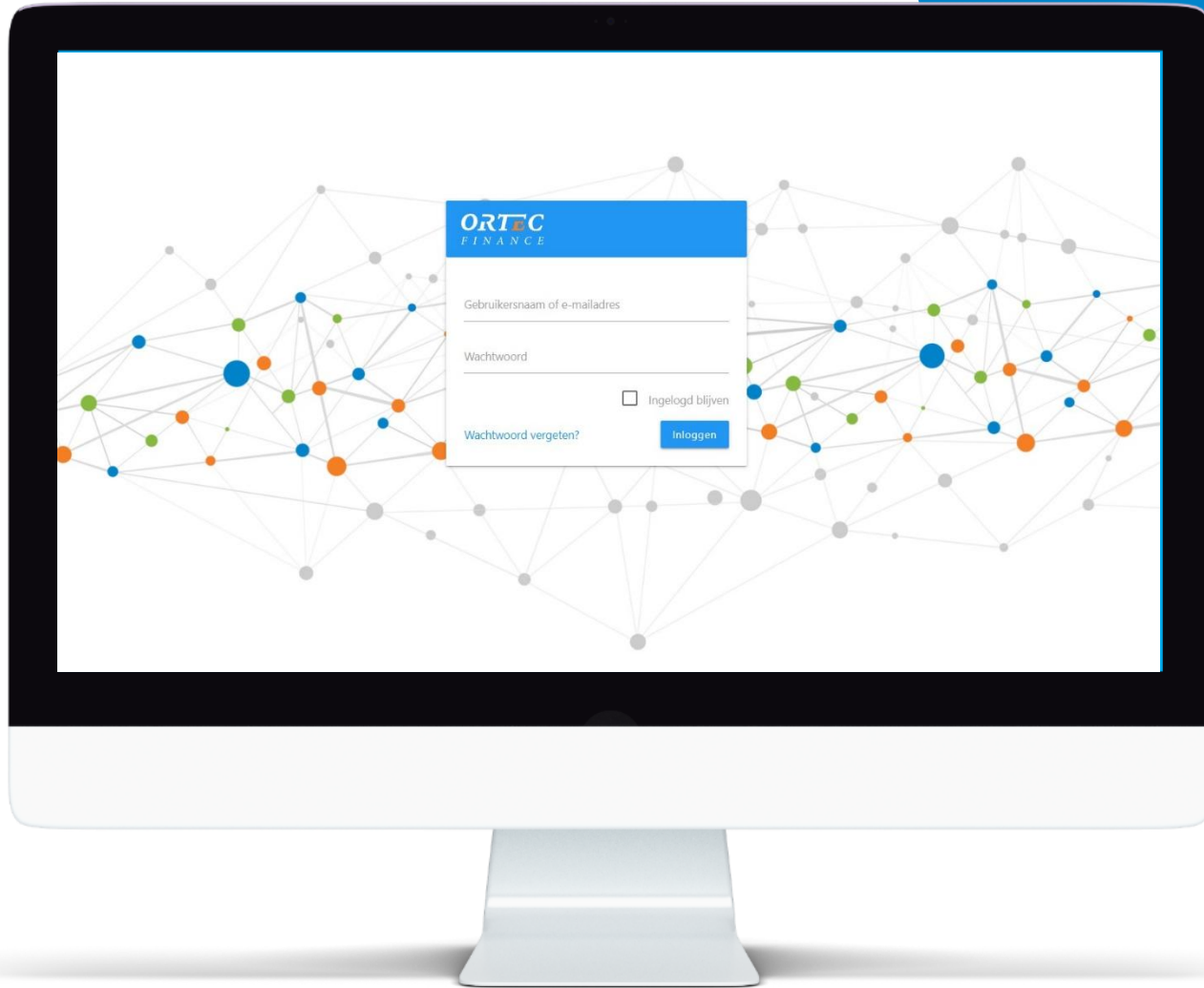
Demo



Conclusie



AVM



- ✓ Onafhankelijke en efficiënte modelwaardering
- ✓ 2nd opinion WOZ waardering
- ✓ Publicaties academische tijdschriften, ISAE 3000 type 2 gecertificeerd
- ✓ Import en datakwaliteit
- ✓ Analyses & trends



Vragen?



Contact



Paula Dings



+31 (0)6 48 34 51 02



paula.dings@ortec-finance.com



Dennis Albers



+31 (0)6 11 03 85 15



dennis.albers@ortec-finance.com

Disclaimer

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Ortec Finance is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. The information in this communication is not intended as a recommendation or as an offer unless it is explicitly mentioned as such. No rights can be derived from this message. This communication is from Ortec Finance, a company registered in Rotterdam, The Netherlands under company number 24421148 with registered office at Boompjes 40, 3011 XB Rotterdam, The Netherlands. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on www.ortecfinance.com and shall be forwarded free of charge upon request.