

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 759

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 juni 2021

De komende tijd gaan er twee wijzingen in op het gebied van woningtaxaties. Het kabinet heeft uw Kamer op 11 februari jl. geïnformeerd over deze aanstaande veranderingen.¹ In deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over de laatste stand van zaken. Tevens informeer ik u over mijn invulling van de motie van het lid Koerhuis (VVD) en Agnes Mulder (CDA)² die vraagt om voorlopig niet over te stappen op het nieuwe model en taxatierapporten goedkoop te houden.

Op twee onderdelen wijzigt het taxeren van woningen:

1. Na 30 juni a.s. is het voor bancaire kredietverstrekkers niet meer mogelijk om enkel gebruik te maken van een modeltaxatie bij het verstrekken van een hypothecair krediet. De *hybride taxatie* zal hiervoor in de plaats komen.
2. Per 1 oktober a.s. gaan taxateurs bij fysieke taxaties werken met het *nieuwe modelrapport*³ «Wonen 2021». Op dit moment maken zij gebruik van het modelrapport «Wonen 2018».

In deze brief licht ik de veranderingen en de laatste stand van zaken op beide onderdelen toe. Om uw kamer een goed beeld te geven van wat er wijzigt neem ik u eerst mee in de huidige mogelijkheden voor het taxeren van woningen.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 719

² Kamerstuk 32 813, nr. 696

³ Dit is een standaardformat welke taxateurs moeten gebruiken bij een fysieke taxatie.

Voor het aangaan van een hypotheek is het verplicht⁴ om de waarde van de woning vast te stellen door middel van een taxatie. Vaak wordt hiervoor een fysieke taxatie gebruikt. Bij een fysieke taxatie bepaalt de taxateur de waarde van de woning door onder meer de woning te bezoeken. Een fysieke taxatie kost op dit moment circa 400 – 500 euro. In bepaalde gevallen kan er ook gebruik gemaakt worden van een modeltaxatie. Bij een modeltaxatie wordt de waarde van een woning door middel van een statistisch model vastgesteld. Ook de WOZ-waarde kan onder de noemer modeltaxatie gebruikt worden bij hypotheekverstreking. De consument kan enkel gebruik maken van een modeltaxatie indien de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (loan-to-value) niet meer dan 90 procent bedraagt. Daarnaast is een modeltaxatie niet voor elke woning een optie, omdat het kan zijn dat een model niet betrouwbaar genoeg de waarde van de woning kan inschatten. In die gevallen is een fysieke taxatie noodzakelijk. Ook worden modeltaxaties niet geaccepteerd voor NHG-hypotheken. Een modeltaxatie kost circa 30 euro. Door de lage kosten van een modeltaxatie is deze taxatievorm op dit moment populair voor een (kleine) ophoging of oversluiting van de hypotheek.

1. Het hybride taxatieproduct

In mei 2020 heeft de Europese Bankautoriteit (EBA) de richtsnoeren over initiëring en monitoring van leningen vastgesteld⁵. Deze richtsnoeren zullen 30 juni a.s. in werking treden. Ik heb u eerder geïnformeerd over het feit dat de relevante toezichthouders deze richtsnoeren gaan toepassen en het na die datum voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk is om enkel gebruik te maken van een modeltaxatie bij het verstrekken van een hypothecair krediet⁶ ⁷. Met de richtsnoeren geeft de EBA nadere duiding aan de Europese regels voor banken voor het waarderen van onroerende goederen ten behoeve van het bepalen van het kapitaalbeslag zoals voorgeschreven in de Europese verordening kapitaalvereisten⁸. Het doel van deze richtsnoeren is om een opbouw van niet-presterende leningen op de bankbalansen te voorkomen. De EBA heeft op grond van Europees recht de zelfstandige bevoegdheid om bestaande regels voor banken nader in te vullen. Het is aan de toezichthouders om te bepalen of ze banken zullen houden aan deze richtsnoeren. De Europese Centrale Bank (toezichthouder op de grootbanken) en De Nederlandsche Bank (toezichthouder op de kleinere banken) hebben als zelfstandige autoriteiten bepaald om de richtsnoeren toe te passen in het toezicht en zullen achteraf toetsen of banken hieraan hebben voldaan. Het kabinet heeft niet de bevoegdheid en is geen partij in de vraag of de richtsnoeren wel of niet van toepassing zijn in het toezicht.⁹

⁴ Bij nieuwbouw is een taxatie niet verplicht, maar is de waarde van de woning de koopsom of aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel vermeerderd met de kosten van de grond, kosten van de bouw, inclusief de kosten voor meerwerk, bouwrente en renteverlies tijdens de bouwperiode, en de aansluiting op nutsvoorzieningen.

⁵ European Banking Authority, Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring

⁶ Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 164

⁷ Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 123

⁸ Verordening 2013/575/EU van het Europees parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

⁹ Compliance table 21 maart 2021 (<https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>).

De richtsnoeren van de EBA laten wel ruimte voor een zogenaamde hybride taxatie¹⁰. Dit is een taxatievorm waarbij een modeltaxatie het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Indien de modelmatige waardering voldoende robuust is en aan bepaalde criteria voldoet, kan deze controle op afstand worden uitgevoerd. Een bezoek aan de woning is hierbij dus niet altijd noodzakelijk. De taxateur is bij de hybride taxatie verantwoordelijk voor de waardebeoordeling van de woning.

Het hybride taxatieproduct biedt kansen voor de consument. Dit product kan namelijk resulteren in een betrouwbaardere taxatie dan enkel een modelmatige waardering, heeft een kortere doorlooptijd dan een fysieke taxatie en wordt gekenmerkt door lagere kosten dan de fysieke taxatie. Door het hybride product aan te bieden aan consumenten kan een ophoging of oversluiting van de hypotheek laagdrempelig blijven en kan de situatie worden vermeden dat er voor deze aanpassingen een fysieke taxatie uit moet worden gevoerd. Ik vind het belangrijk dat er een kwalitatief goed en goedkoop hybride product op de markt komt.

De afgelopen tijd hebben banken, de taxatiebranche en modelleveranciers gesproken over de ontwikkeling van een standaard hybride product. Op verzoek van de betrokken partijen is het ministerie bij een aantal van de gevoerde overleggen aanwezig geweest, waarbij het ministerie zich actief heeft ingezet om partijen ertoe te bewegen tot een goed, betrouwbaar en betaalbaar product te komen. Tijdens deze overleggen is duidelijk geworden dat een aantal banken en de taxatiebranche op bepaalde punten een andere kijk hebben op hoe een hybride taxatieproduct eruit moet komen te zien. Tot op heden heeft dit, ondanks alle inzet en de nadruk die door mij is gelegd op het belang van een werkbaar uitkomst, niet geleid tot één breed gedragen product. Derhalve hebben zowel een aantal banken (in samenwerking met een modelleverancier)¹¹ als de taxatiebranche een product voor een hybride taxatie ontwikkeld dat na 30 juni a.s. gebruikt kan worden. De producten verschillen op een aantal onderdelen. Zo vullen beide producten de manier waarop aangetoond wordt dat een taxateur beschikt over lokale kennis anders in. Ook hanteren beide producten een ander uitgangspunt ten aanzien van welke woningtypen hybride kunnen worden getaxeerd. De kosten van beide producten zijn nog niet bekend. In de media worden al wel bedragen genoemd ten aanzien van de kosten van een hybride taxatie¹², maar ik kan deze cijfers niet bevestigen. De aanbieders van de producten zullen na 30 juni a.s. de tarieven bekend maken.

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zal bij beide producten beoordelen of taxateurs zich houden aan de voor hen geldende internationale normen (zie box 1). NRVT heeft hiervoor standaarden vastgesteld, welke richtinggevend zijn voor de minimale werkzaamheden die de taxateur dient te verrichten. Zij maakt hier gebruik van het «pas toe of leg uit-principe» wat inhoudt dat individuele hybride taxaties af mogen wijken van de standaarden van het NRVT, mits dit goed wordt onderbouwd. Het product van de taxatiebranche sluit aan op de standaarden van het NRVT. Het product van banken wijkt op een aantal onderdelen af van deze standaarden. Een deel van de bankensector heeft zorgen of het NRVT met een open blik naar de binnengekomen onderbouwingen zal kijken wanneer er wordt afgeweken van de standaarden. Ik heb het NRVT

¹⁰ In de markt worden verschillende namen gebruikt voor de hybride taxatie, waaronder desktoptaxatie en bureauwaardering.

¹¹ Het gaat hier om het pilotproduct van ING, Calcasa en de Taxatetheek.

¹² Telegraaf: «Tegenvaller voor taxatiebranche, NHG kiest goedkope methode», 16 juni 2021 en VBO: «Transparantie over taxaties: het eerlijke verhaal», 28 mei 2021

medegedeeld van hen te verwachten dat zij als onafhankelijk toezicht-houder op een open, eerlijke en onafhankelijke manier taxaties met het bankenproduct toetst. Het «pas toe of leg uit-principe» zorgt ervoor dat het product niet van tevoren in beton gegoten is, wat mogelijkheden biedt om onderdelen op een kostenefficiëntere manier in te vullen. Uiteraard geldt dat partijen voldoende dienen te onderbouwen waarom afwijken van de standaarden van het NRVV verantwoord is. Derhalve heb ik de banken opgeroepen om, wanneer wordt afgeweken, eventueel in samenwerking met de betrokken modelleverancier de taxateur te helpen om tot een goede en volledige onderbouwing van de afwijking te komen. Zo kunnen bijvoorbeeld cijfers over hoe betrouwbaar en nauwkeurig de modeltaxatie is de taxateur helpen om te onderbouwen waarom hybride taxeren in de betreffende situatie verantwoord is. Hoe vollediger de onderbouwing, hoe beter de taxatie kan worden beoordeeld. Ik blijf nauw volgen hoe dit in de praktijk gaat uitwerken.

Box 1: Relatie tussen de EBA-richtsnoeren en de beoordeling door het NRVV

De richtsnoeren van de EBA schrijven voor dat woningen gewaar-deerd moeten worden overeenkomstig de toepasselijke internationale, Europese en nationale normen, zoals de International Valuation Standards Council en de European Valuation Standards. In Nederland is niet wettelijk bepaald welke instantie toezicht houdt op de naleving van deze internationale taxatiestandaarden. De sector heeft zelf het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVV) opgericht, die als onafhankelijke instantie toetst of taxateurs aan deze internationale standaarden voldoen.

De leden Koerhuis (VVD) en Agnes Mulder (CDA) hebben recent aangegeven dat mensen niet onnodig op hoge kosten gejaagd moeten worden voor een kleine aanpassing van de woning als er recent een taxatierapport is opgesteld. Zij hebben een motie ingediend die verzoekt om voorlopig niet over te stappen op het nieuwe model en het taxatierapport goedkoop te houden. Daarnaast heeft het lid Koerhuis in het Wetgevingsoverleg van 17 juni jl. aangegeven vernomen te hebben dat er nog enkele problemen zijn ten aanzien van het gebruik van het hybride taxatieproduct waardoor er niet na 30 juni a.s. van start gegaan kan worden met het product. Zo zouden taxateurs het model van banken niet kunnen aftekenen omdat deze op postcodeniveau waardeert, zouden de woningwaardes die taxateurs in hun nieuwe model moeten invoeren nog niet beschikbaar zijn en kunnen appartementen door het ontbreken van een landelijk digitaal VvE-register nog niet hybride worden getaxeed.

Ik vind het belangrijk dat er na 30 juni a.s. gewerkt gaat worden met hybride taxaties. Zoals hierboven reeds beschreven, heb ik niet de bevoegdheid om de toepassing van de nieuwe EBA-richtsnoeren uit te stellen die voorschrijven dat er niet meer enkel een modelmatige taxatie mag plaats vinden. Dit betekent dat wanneer er per 30 juni a.s. er geen hybride taxatie product beschikbaar is, er altijd een duurdere fysieke taxatie plaats moet vinden. Dit is onwenselijk voor de consument. Ook heb ik NHG toestemming te geven om gebruik te gaan maken van hybride taxaties. Op die manier kunnen ook mensen met een NHG-hypotheek gebruikmaken van deze goedkopere taxatievorm, wanneer deze betrouwbaar genoeg kan worden bepaald voor hun woning.

Daarnaast zal ik na 30 juni a.s. vinger aan de pols houden wat betreft de uiteindelijke kosten van de hybride taxatieproducten. Ik wil met alle betrokkenen na de zomer evalueren hoe het gaat en eventueel gezamenlijk knelpunten wegnemen. Daarbij is mijn uitgangspunt dat het

product laagdrempelig en goedkoop moet blijven voor de consument, maar dat ook de kwaliteit voldoende is geborgd. Daarnaast verwacht het kabinet dat modellen voor taxaties zich in de toekomst nog verder zullen ontwikkelen, waardoor er in de toekomst wel enkel op een model kan worden gevaren. Daarom heeft de Minister van Financiën reeds toegezegd dat hij zich er in Europa voor zal inzetten dat in regelgeving wordt vastgelegd dat het bancaire hypotheekverstrekkers bij het verlenen van hypotheecair krediet mogelijk moet worden om op een prudente wijze gebruik te maken van enkel een modeltaxatie¹³.

Ten aanzien van de punten die het lid Koerhuis aanstipte in het Wetgevingsoverleg van 17 juni, herken ik de eerste twee niet als knelpunten, ook niet na navraag bij de sector. Mij is verzekerd dat zowel het product van banken als het product van de taxatiebranche klaar is voor gebruik. Het derde punt van het lid Koerhuis herken ik gedeeltelijk. Het NRVV sluit op dit moment in haar standaarden appartementen uit, omdat de situatie van de VvE onvoldoende kan worden meegenomen in een model. Ook hier geldt het «pas toe of leg uit-principe», waardoor onderbouwd kan worden afgeweken van deze standaard. Ik heb begrepen dat het product van banken wel uitgaat van het waarderen van appartementen. Bij het product van de taxatiebranche worden appartementen uitgesloten. Wel is het voornemen om appartementen in de toekomst ook bij dit product te accepteren indien er de juiste informatie over de VvE aanwezig is. Ik heb begrepen dat er in de sector wordt gewerkt aan een landelijk gedigitaliseerd VvE-register dat op korte termijn gereed moet zijn. Ik deel dat dit een nuttige aanvulling is om de kwaliteit van de waardering te verhogen. Ik zal conform de motie van het lid Koerhuis¹⁴ een consultatie met de markt organiseren en bespreken welke mogelijkheden en randvoorwaarden nodig zijn om een VvE-boekhouding te kunnen laten digitaliseren en hoe dit kan worden meegenomen in het hybride taxatieproduct. Daarbij kijk ik uiteraard ook naar het initiatief dat zelf al door de markt wordt ontwikkeld.

2. Nieuw modelrapport voor fysieke taxaties

Vanaf 1 oktober a.s. gaan alle NRVV-taxateurs werken met het nieuwe modelrapport «Wonen 2021». In mijn brief van 11 februari jl. heb ik toegelicht dat de sector met de doorontwikkeling van het modelrapport nadere stappen zet om de kwaliteit van de taxatiesector te verbeteren en consumenten beter inzicht te geven in de energetische kwaliteit en bouwkundige staat van de woning. De sector was voornemens om deze wijziging per 1 juli a.s. in te voeren. Er is echter meer tijd nodig om de aanpassingen te verwerken in de software. De sector heeft daarom besloten om de invoering van het nieuwe modelrapport uit te stellen tot 1 oktober a.s. Tot die tijd kunnen taxateurs gebruik blijven maken van het modelrapport «Wonen 2018».

Ook bij het nieuwe modelrapport vind ik het kostenaspect belangrijk. Zo heb ik benadrukt dat de kosten van de fysieke taxatie voor de consument in redelijke verhouding moeten staan tot de geboden kwaliteit en dat het voor de consument inzichtelijk is waaruit de kosten zijn opgebouwd. Ik heb de sector opgeroepen om scherp te zijn op het kostenaspect en de transparantie hierover zodat consumenten niet te veel betalen. Hiervoor kunnen reeds beschikbare data, zoals energielabels en bouwkundige keuringen worden benut. Op die manier kan worden voorkomen dat een consument dubbel betaalt voor soortgelijke informatie.

¹³ Aangangsel Handelingen II 2020/21, nr. 164

¹⁴ Kamerstuk 35 830 VII, nr. 12

Om te mogen werken met het nieuwe modelrapport moeten taxateurs een opleiding en examinering ondergaan. Begin juni was ongeveer 80 procent van de taxateurs die zich richten op het taxeren van woningen geslaagd voor het examen. Van de taxateurs die examens doen slaagt circa 80 procent bij de eerste poging.

Het is nog niet duidelijk hoeveel een fysieke taxatie na invoering van het nieuwe modelrapport gaat kosten. Taxateurs stellen na 1 oktober a.s. zelf hun prijs vast. Wel heeft de sector benadrukt dat zij daar waar mogelijk op een efficiënte manier gebruik maakt van reeds beschikbare data. Naar verwachting kan bijvoorbeeld de duurzaamheidsmodule nagenoeg geautomatiseerd worden. Ik zal de kosten van het nieuwe modelrapport na 1 oktober a.s. nauw volgen en waar nodig het gesprek met de sector hierover aangaan.

Tot slot

Door de ontwikkeling van het hybride taxatierapport krijgen consumenten een betrouwbaardere taxatie dan enkel een modelmatige waardering, tegen lagere kosten en met een kortere doorlooptijd dan een fysieke taxatie. Ik heb nauw contact met de sector met als doel dat er een kwalitatief goed en goedkoop product ontwikkeld wordt. Tegelijkertijd blijf ik ook vinger aan de pols houden wat betreft de kosten van de fysieke taxatie door de invoering van het nieuwe modelrapport. Met deze aanpak moeten consumenten op een laagdrempelige manier verzekerd zijn van een goede taxatie. Na de zomer zal ik u nader informeren over de werking van het hybride taxatieproduct in de praktijk en de kostenontwikkeling van beide wijzigingen op het gebied van taxaties.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren