

AH 2144
2021Z01988

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de minister van Financiën (ontvangen 25 maart 2021)

Vraag 1:

Is u bekend dat per 1 juli 2021 alle geregistreerde taxateurs met het vernieuwde model 'taxatierapport woonruimte 2021' 1) gaan werken?

Antwoord vraag 1:

Ja.

Vraag 2:

Is het waar dat per 1 juli 2021 het gebruik van het model 'taxatierapport woonruimte 2018' niet meer is toegestaan? Wat is de juridische status van het vernieuwde model 'taxatierapport woonruimte 2021'?

Antwoord vraag 2:

In de taxatiesector is sprake van zelfregulering. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een fysiek taxatierapport voor hypotheekverstrekking vereisen de meeste kredietverstrekkers, inclusief Nationale Hypotheek Garantie (NHG), een gevalideerd taxatierapport door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Per 1 juli a.s. zal het alleen nog mogelijk zijn om een taxatierapport te laten valideren wanneer er gebruikt gemaakt is van het model taxatierapport 2021. Het model taxatierapport 2018 kan dan niet meer gebruikt worden. Het nieuwe model taxatierapport is ontwikkeld onder leiding van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), in samenwerking met NVM, Vastgoedpro, VBO, NHG, NWWI, De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en Stichting Opmaat.

Vraag 3:

Kunt u een overzicht geven van de verschillen tussen het taxatierapport 2018 en

het taxatierapport 2021? Wat is het verschil in de duur van het opstellen van enerzijds het taxatierapport 2018 en anderzijds het taxatierapport 2021?

Antwoord vraag 3:

Met het nieuwe rapport wordt de kwaliteit en diepgang van de taxatie vergroot. Zo wordt er uitgebreider ingegaan op de energetische waarde en bouwkundige staat van het huis. Tevens worden enkele verduidelijkingen doorgevoerd.

De taxateur geeft bijvoorbeeld in het huidige rapport alleen aan of de onderhoudsstaat slecht, matig of goed is zonder inzage te geven in risico's en de geschatte herstelkosten. Ook wordt nu nog beperkt inzage gegeven in de energetische prestaties van de woning en mogelijke funderingsproblemen. Met het nieuwe taxatierapport wordt een indicatie gegeven van de risico's op korte en lange termijn en potentieel bijkomende kosten ten aanzien van herstel van onderhoudsachterstand, eventuele funderingsproblematiek en overige bouwkundige gebreken van de woning. Tevens worden de mogelijkheden en bijkomende kosten van verduurzaming in kaart gebracht. Verder wordt eventuele erfpacht en de Vereniging van Eigenaars uitdrukkelijker meegenomen in een taxatie.

Met deze aanvullingen krijgen consumenten beter inzicht in de staat van hun woning. Op die manier worden financiële risico's en onverwachte kosten voor hen verkleind. Ook voor kredietverstrekkers is de aanvullende informatie waardevol, omdat ook zij meer inzicht krijgen in financiële risico's.

Uiteindelijk zal de praktijk de doorlooptijd van het nieuwe modeltaxatierapport moeten uitwijzen, maar vooralsnog worden geen grote vertragingen voorzien in het taxatieproces. Er zit geen verschil in de duur van de fysieke opname - inclusief inspectie op bouwkundige gebreken - door de taxateur wanneer het rapport 2018 wordt vergeleken met het rapport 2021. De extra tijd zal voornamelijk gaan zitten in het uitwerken en rapporteren van de nieuwe modules 'bouwkunde' en 'duurzaamheid'. Als het vastgoedobject echter in redelijke of goede staat verkeert is een nadere onderbouwing met kengetallen niet nodig. Wat betreft de

duurzaamheidsmodule wordt gekeken hoe zo efficiënt mogelijk gebruik gemaakt kan worden van reeds beschikbare data. Naar verwachting kan dit nagenoeg geautomatiseerd worden.

Vraag 4:

Wat zijn de gemiddelde kosten van een taxatie naar het model 'taxatierapport woonruimte 2018' en wat zouden de gemiddelde kosten van een taxatie naar het vernieuwde 'taxatiemodel woningen 2021' zijn?

Antwoord vraag 4:

Eerder heb ik aangegeven dat een fysieke taxatie vaak rond de 400–500 euro kost¹. De kosten van het nieuwe model zijn nog niet uitgekristalliseerd. In mijn brief van 11 februari jl.² heb ik aangegeven dat ik van mening ben dat de kosten van het nieuwe taxatiemodel in redelijke verhouding moet staan tot de kwaliteitsverbeteringen en ik het belangrijk vind dat het voor de consument inzichtelijk is waaruit de kosten zijn opgebouwd. Tevens heb ik de sector opgeroepen om zoveel als mogelijk gebruik te maken van reeds voorhanden informatie zoals het energielabel of een bouwtechnische keuring. De ontwikkeling van de kosten van het nieuwe taxatiemodel houd ik nauwgezet in de gaten.

Vraag 5:

Is er voor het vernieuwde model 'taxatierapport woonruimte 2021' een kosten-batenanalyse gemaakt?

Antwoord vraag 5:

Er is voorafgaand aan het nieuwe model door de betrokken partijen geen kosten-batenanalyse gemaakt. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 3 worden er ten opzichte van het oude model verbeteringen doorgevoerd om de consument te wijzen op de risico's en kosten samenhangende met verduurzaming, onderhoud en funderingsproblematiek.

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 123

² Kamerstuk 32 847 nr. 719

Vraag 6:

Wat zijn de voordelen voor de consument en wat zijn de voordelen voor de geldverstrekkers met dit vernieuwde taxatiemodel?

Antwoord vraag 6:

Met het nieuwe taxatierapport wordt een indicatie gegeven van de risico's op korte en lange termijn en potentieel bijkomende kosten ten aanzien van herstel van onderhoudsachterstand, eventuele funderingsproblematiek en overige bouwkundige gebreken van de woning. Tevens worden de mogelijkheden en bijkomende kosten van verduurzaming in kaart gebracht. Verder wordt eventuele erfpacht en de Vereniging van Eigenaars uitdrukkelijker meegenomen in een taxatie. Met deze aanvullingen krijgen consumenten beter inzicht in de staat van hun woning. Op die manier worden financiële risico's en onverwachte kosten voor hen verkleind. Ook voor kredietverstrekkers is de aanvullende informatie waardevol, omdat ook zij meer inzicht krijgen in financiële risico's.

Vraag 7:

Is het waar dat het vernieuwde model 'taxatierapport woonruimte 2021' niet dient ter vervanging van het nieuwe energielabel (NTA 8800) en de bouwkundige keuring?

Antwoord vraag 7:

Het is correct dat het nieuwe taxatiemodel niet dient ter vervanging van het nieuwe energielabel en de bouwkundige keuring. Het nieuwe energielabel (NTA 8800) en de bouwkundige keuring hebben een andere reikwijdte, een andere oorsprong en een ander doel dan de taxatie. Ik vind het belangrijk dat wordt voorkomen dat een consument dubbel betaalt voor soortgelijke informatie. De taxateur kan bij het opstellen van het nieuwe taxatierapport gebruik maken van reeds afgegeven energielabels en bouwkundige keuringen. Ik roep de sector dan ook op om daar waar mogelijk gebruik te maken van de reeds beschikbare data.

Vraag 8:

Kunt u een overzicht geven van de stapeling van kosten die huizenbezitters kwijt zijn aan 1) een vernieuwd energielabel, 2) de reeds bestaande bouwkundige keuring, 3) de vernieuwde taxatieregels volgens de Europese EBA-richtlijn en 4) het naar verwachting duurdere, vernieuwde taxatierapport woonruimte 2021?

Antwoord vraag 8:

SIRA (2019)³ heeft de kosten van het nieuwe energielabel voor woningen geschat op gemiddeld € 190 voor eengezinswoningen en voor appartementen op gemiddeld € 100 per label. De prijs is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder van het type woning, de beschikbare informatie en de tijd die een adviseur nodig heeft om de woning op te nemen. Uiteindelijk bepaalt de energieadviseur de prijs van het energielabel. De gemiddelde prijs in de praktijk zal daardoor in de loop van 2021 duidelijk worden. Deze prijsontwikkeling monitor ik en zal ik in internationaal verband vergelijken. Op basis van deze inzichten zullen mijn inspanningen er blijvend op gericht zijn om de kosten van de nieuwe systematiek waar mogelijk te drukken. Daarnaast wordt voor de uitvoering van het amendement Koerhuis en Terpstra⁴ nader onderzocht of het nieuwe energielabel digitaal of met ondersteuning van een energieadviseur op afstand aangevraagd kan worden. De kosten van het label zijn voor rekening van de verkoper en niet voor de koper of geldverstrekker die een taxatierapport laat opstellen. Een energielabel is tien jaar geldig en hoeft derhalve niet bij iedere koop opnieuw te worden aangevraagd.

Een bouwkundige keuring is niet verplicht. De kosten daarvan variëren tussen de euro 319 en 456 euro⁵.

³ Zie:

https://www.internetconsultatie.nl/besluit_ivm_nieuwe_bepalingsmethodiek_energieprestatie_gebouwen/document/5041.

⁴ Kamerstuk 35 570, nr. 74

⁵ Bron: Vereniging Eigen Huis via: [Bouwtechnische keuring \(eigenhuis.nl\)](https://www.bouwtechnischekeuring.nl)

Voor het afsluiten, oversluiten of ophogen van een hypotheeklening is een taxatie van de woning wettelijk verplicht. Hiervoor wordt veelal gebruik gemaakt van een fysieke taxatie, welke door een deskundig taxateur is opgemaakt. Zoals bij vraag 1 beschreven zullen de meeste kredietverstrekkers, inclusief NHG, vanaf 1 juli a.s. vereisen dat voor deze fysieke taxatie het nieuwe modeltaxatierapport 2021 is gebruikt. Met het vernieuwde taxatierapport krijgt de consument meer inzicht in de energetische waarde en bouwkundige staat van het huis. Hiermee krijgt de consument derhalve ook een beter beeld van eventuele kosten die met het huis gemoeid zijn die zich op korte of lange termijn kunnen manifesteren. De kosten van het nieuwe model zijn nog niet uitgekristalliseerd. Zoals eerder aangegeven houd ik de ontwikkeling van de kosten van het nieuwe taxatiemodel nauw in de gaten.

Op dit moment kan als alternatief voor de fysieke taxatie ook bij een aantal kredietverstrekkers gebruik gemaakt worden van een modelmatige waardering of WOZ-beschikking. Op 29 mei 2020 heeft de Europese Bankautoriteit (EBA) de richtsnoeren over initiëring en monitoring van leningen vastgesteld^{6,7}. Door de richtsnoeren van de EBA is het per 30 juni a.s. voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk om enkel gebruik te maken van een modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecair krediet. De richtsnoeren laten wel ruimte voor een zogenaamde hybride taxatie. Dit betreft een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur wordt gecontroleerd. Bij een hybride taxatie versterken taxateurs en modellen elkaar. Voor consumenten kan een hybride taxatie resulteren in een betrouwbare taxatie tegen lagere kosten en een kortere doorlooptijd dan een fysieke taxatie. Op dit moment zijn de banken, taxateurs en modelleveranciers met elkaar in gesprek over het inrichten van een hybride taxatieproces. Als daar meer duidelijkheid over komt zal ook duidelijk worden wat de kosten hiervan worden. Ik heb nauw contact met de sector over de ontwikkeling van het nieuwe hybride taxatieproces en kijk met hen waar ik ondersteuning kan bieden.

Vraag 9:

Deelt u de mening dat de stapeling van kosten de huizenbezitter onnodig op hoge kosten jaagt? Zo ja, wat gaat u daar aan doen? Zo nee, waarom niet?

⁶ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 164.

⁷ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 123

Antwoord vraag 9:

Ik vind het belangrijk dat consumenten over voldoende en kwalitatief goede informatie beschikken wanneer ze een woning kopen. Door het energielabel, de bouwkundige keuring en de taxatie krijgt de consument inzicht in de (bouwkundige en energetische) staat van de woning. Ook is een taxatierapport nodig voor het aanvragen van een hypotheek. Deze producten verminderen het risico dat de consument later met onverwachte kosten wordt geconfronteerd. De kosten moeten wel in redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit. Zoals ik in mijn brief van 11 februari jl.⁸ heb aangegeven moet voorkomen worden dat consumenten dubbel betalen voor soortgelijke informatie. Daarom roep ik de sector op in het nieuwe taxatierapport waar mogelijk gebruik te maken van reeds beschikbare data en tevens transparant te zijn over hoe de kosten van het rapport zijn opgebouwd. Ik zal de kostenontwikkeling van het nieuwe taxatierapport volgen en waar nodig het gesprek met de sector hiervoor aangaan.

Vraag 10:

Is het waar dat, door de invoering van de EBA-richtlijn per 1 juni 2021, slechts alleen fysieke taxaties op basis van het vernieuwde 'taxatiemodel woningen 2021' mogelijk zijn voor zowel het aanvragen van een hypotheek als voor het overzetten van een hypotheek? Zo nee, wat zijn dan wel de mogelijkheden?

Antwoord vraag 10:

Het gebruik van het nieuwe modeltaxatierapport is geen voorwaarde voor banken om compliant te zijn met de EBA-richtsnoeren. De richtsnoeren van de EBA waren voor de sector ook geen aanleiding voor het ontwikkelen van het nieuwe modeltaxatierapport. De sector heeft dit op eigen initiatief gedaan met als doel om de kwaliteit van de fysieke taxatie te verbeteren. Zoals ik bij vraag 8 aangaf laten de richtsnoeren van de EBA wel ruimte voor een zogenaamde hybride taxatie. Op dit moment werkt de sector aan het ontwikkelen van een hybride taxatierapport.

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 719

Vraag 11:

Klopt het dat taxateurs voor het vernieuwde taxatierapport schriftelijk examen dienen af te leggen en dat op dit moment slechts 20% van de taxateurs geslaagd is voor het examen? Zo nee, wat zijn dan de precieze cijfers? Zo ja, vindt u dit ook schrikbarend laag?

Antwoord vraag 11:

Ik heb geen inzicht in hoeveel taxateurs op dit moment al geslaagd zijn voor het examen en hoeveel taxateurs het examen nog moeten afleggen. Van het NRVt heb ik vernomen dat het slagingspercentage momenteel ongeveer 80% bedraagt. Dat percentage zal naar verwachting de komende tijd toenemen, aangezien veel kandidaten nog niet alle herkansingsmogelijkheden hebben benut.

Vraag 12:

Verwacht u, op basis van het huidige percentage geslaagden, dat er medio 2021 voldoende goed geschoolde taxateurs voor handen zullen zijn om aan de vraag naar taxaties te voldoen? Zo nee, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord vraag 12:

Ja, op basis van de signalen van het NRVt verwacht ik dat wel. Ik begrijp dat de sector dat zelf ook nauwlettend monitort. De verwachting is evenwel dat een beperkt aantal taxateurs uit zal vallen, omdat men niet voldoet aan de gestelde opleidingseisen. De brancheorganisaties hadden dat in 2019 reeds voorzien.⁹ Om de kwaliteit van de taxatiesector te verhogen is er bewust gekozen voor een gedegen opleiding en examinering.

Vraag 13:

Bent u het ermee eens dat deze intensievere opleiding kan leiden tot minder taxateurs, waardoor de kosten voor de woningeigenaar stijgen? Zo ja, hoe nuttig vindt u dit vernieuwde taxatierapport dan nog? Zo nee, waarom niet?

⁹ Bron: NRVt, via <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2020/01/Vastgoedactueel.pdf>

Antwoord vraag 13:

Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 12 verwacht ik geen tekort aan taxateurs. Om de kwaliteit van de taxatiesector te verhogen is er bewust gekozen voor een gedegen opleiding en examinering. Over de eventuele gevolgen van de prijs van een taxatie op basis van het nieuwe modeltaxatierapport heb ik reeds aangegeven dat ik de ontwikkeling daarvan in de gaten houd en de sector er op zal aanspreken in het geval de prijzen niet in verhouding staan tot de geboden kwaliteit.

Vraag 14:

Heeft u een beeld van het aantal taxateurs dat dreigt te stoppen als gevolg van de invoering van het nieuwe taxatierapport in juli 2021?

Antwoord vraag 14:

Van het NRVt begrijp ik dat het waarschijnlijk om een beperkt aantal taxateurs zal gaan waarmee het geen invloed zal hebben op de beschikbaarheid van taxateurs voor de consument.

Vraag 15:

Hoe gaat u ervoor zorgen dat er genoeg taxateurs overblijven zodat het aanbod niet achterblijft op de vraag? Wat zouden hier de gevolgen van zijn voor de prijs van het taxatierapport 2021?

Antwoord vraag 15:

Zoals reeds aangegeven heb ik van het NRVt vernomen dat het slagingspercentage momenteel ongeveer 80% bedraagt. Dat percentage zal naar verwachting de komende tijd toenemen, aangezien veel kandidaten nog niet alle herkansingsmogelijkheden hebben benut. Derhalve heb ik voorshands geen reden om aan te nemen dat er na overgang naar het nieuwe taxatierapport er niet voldoende taxateurs zijn. Ik blijf dit uiteraard volgen.

Vraag 16:

Klopt het dat de software voor het opstellen van programma's om te analyseren en in te vullen nog gemaakt moet worden? Zo ja, wat is de status hiervan?

Antwoord vraag 16:

Ik heb van de sector begrepen dat bij modelwijzigingen van taxatierapporten er minimaal 6 maanden tijd nodig is tussen het moment van vaststelling en het moment waarop het model gebruikt gaat worden. In die tijd kan de hele keten de wijzigingen verwerken en kunnen taxateurs hun opleidingen volgen om te voldoen aan de nieuwe eisen. Op moment werken de betrokken partijen hard om alle wijzigingen in software voor 1 juli 2021 klaar te hebben, zodat de taxateur hiervan gebruik kan maken.

Vraag 17:

Is het vernieuwde taxatiemodel afgestemd met de taxateurs zelf? Kunnen taxateurs uit de voeten met het vernieuwde model?

Antwoord vraag 17:

Het vernieuwde taxatiemodel is door NRVt ontwikkeld in samenwerking verschillende partijen, waaronder de brancheorganisaties van de taxateurs¹⁰. Om de taxateurs vertrouwd te maken met het nieuwe model is er een opleiding en examinering opgezet.

Vraag 18:

Hoe is de aansprakelijkheid geregeld binnen het nieuwe model 'taxatierapport woonruimte 2021'? Is het waar dat taxateurs aansprakelijk kunnen worden gehouden voor eventuele foutieve omschrijvingen in het taxatierapport?

Antwoord vraag 18:

¹⁰ NVM, Vastgoedpro, VBO, NHG, NWWI, De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en Stichting Opmaat

Taxateurs zijn aansprakelijk voor de kwaliteit van de taxatie die zij leveren. Taxateurs hebben volgens de regels van NRVt daarom een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De sector heeft het nieuwe model voorgelegd aan de beroepsaansprakelijkheidverzekeraars en de commentaren van hen zijn meegenomen. Het model 2021 valt daarmee binnen de kaders van de verzekeraars.

Vraag 19:

Wat zijn de gevolgen van een taxatie, volgens de EBA-richtlijn en het vernieuwde model 'taxatierapport woonruimte 2021', voor de duur van het hypotheekproces?

Antwoord vraag 19:

Ik heb van de sector begrepen dat het hybride model naar verwachting een doorlooptijd heeft van maximaal een dag. Pas nadat de hybride taxatie is ontwikkeld wordt duidelijk hoe lang de doorlooptijd daadwerkelijk is. Op basis van deze informatie verwacht ik op dit onderdeel geen vertragingen voor de duur van het hypotheekproces. Ook zal de praktijk moeten uitwijzen wat de doorlooptijd van het nieuwe model woonruimte 2021 is. Vooralsnog worden er geen vertragingen voorzien in het hypotheekproces, mede gezien de hoge mate van geautomatiseerde ondersteuning die zal worden geboden bij het invullen van het rapport.

Vraag 20:

Wat is de invloed van de nieuwe Europese EBA-richtlijn op het opstellen van het vernieuwde 'taxatiemodel woningen 2021' geweest?

Antwoord vraag 20:

De EBA-richtsnoeren zijn niet van invloed geweest op het vernieuwde taxatiemodel.

Vraag 21:

Deelt u de mening dat huizenbezitters niet onnodig op kosten moeten worden gejaagd?

Antwoord vraag 21:

Ja. Daarom heb ik in mijn brief van 11 februari jl.¹¹ aangegeven dat de kosten van het nieuwe taxatiemodel in een redelijke verhouding moeten staan tot de geboden kwaliteit. Daarnaast heb ik aangegeven dat het voor de consument inzichtelijk moet zijn waaruit de kosten zijn opgebouwd. De ontwikkeling van de prijzen in de sector zal ik monitoren en als nodig zal ik daar in overleg treden met de betrokken partijen.

Vraag 22:

Wat bent u verder bereid te doen om de kosten zo laag mogelijk te houden voor huizenbezitters?

Antwoord vraag 22:

Zoals reeds aangegeven roep ik de sector op om waar mogelijk gebruik te maken van reeds beschikbare data om dubbele kosten te voorkomen en inzichtelijk te maken waaruit de kosten zijn opgebouwd. Daarnaast zal ik de ontwikkeling van de prijzen in de sector monitoren en als nodig zal ik in overleg treden met de betrokken partijen, mede om te horen of eventuele prijsafwijkingen het gevolg zijn van het nieuwe modeltaxatierapport.

Vraag 23:

Is het mogelijk om het taxatierapport modulair op te bouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van het reeds bestaande (vernieuwde) energielabel en de bouwkundige keuring? Deelt u de mening dat dit de kosten kan drukken?

Antwoord vraag 23:

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 719

Het nieuwe modeltaxatierapport 2021 is reeds modulair opgebouwd. Daar waar het energielabel of de bouwkundige keuring reeds beschikbaar is, kan de taxateur hier gebruik van maken. Ik vind het belangrijk dat taxateurs reeds beschikbare informatie waar mogelijk te gebruiken, om te zorgen dat een consument niet dubbel betaalt voor soortgelijke informatie. Van de sector heb ik begrepen dat dat ook van de taxateur mag worden verwacht.

Vraag 24:

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord vraag 24:

Ja.

1) NVM, 7 september 2020, 'Taxatiebranche werkt samen aan kwaliteitsverbetering woningtaxaties'; <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/taxatiebranche-werkt-samen-aan-kwaliteitsverbeteringwoningtaxaties/>