

AH 2149
2021Z02302

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

Vraag 1

Herinnert u zich de antwoorden op Kamervragen (ingezonden op 25 augustus 2020) over het bericht dat huizenbezitters honderden euro's extra kwijt zijn aan taxaties?¹

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Wat heeft u in de tussentijd gedaan om te voorkomen dat huizenbezitters honderden euro's extra kwijt zijn aan taxaties?

Antwoord vraag 2

In onze Kamerbrief van 11 februari jl. hebben de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en ik uitgebreid stilgestaan bij de stappen die gezet zijn om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren, onder andere door het verbeteren van het doorlopend toezicht op taxaties.² In deze brief ben ik ook ingegaan op het feit dat het door de richtsnoeren van de Europese Bankenautoriteit (EBA) inzake de initiëring en monitoring van leningen per 30 juni a.s. voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk is om enkel gebruik te maken van een modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecair krediet. Een betrouwbare modelmatige waardering kan nu nog gebruikt worden voor het afsluiten van een hypothecaire lening tot 90 procent van de woningwaarde voor de aankoop van een woning, of voor het oversluiten of verhogen van een bestaande hypothecaire lening tot 90 procent van de woningwaarde.

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. Op dit moment zijn de banken, taxateurs en modelleveranciers met elkaar in gesprek over het inrichten van een hybride taxatieproces. Ik vind dat positief, want het is in het belang van de consument dat er straks een goed hybride taxatieproduct beschikbaar is. Bij een hybride taxatie versterken taxateurs en modellen elkaar. Voor consumenten kan een hybride taxatie daardoor resulteren in een meer betrouwbare taxatie dan enkel een modelmatige waardering. Bovendien worden de risico's op tekortkomingen in het risicomanagement van banken met hybride taxeren beperkt

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 164.

² Kamerstuk 32 847, nr. 719.

vanwege de hogere betrouwbaarheid van hybride taxaties ten opzichte van enkel modelmatige taxaties, wat een bijdrage levert aan de financiële stabiliteit. De minister van BZK en ik hebben nauw contact met de sector over de ontwikkeling van het nieuwe hybride taxatieproces en kijken met hen waar we ondersteuning kunnen bieden.

Vraag 3

Bent u bekend met het bericht 'De computer mag de taxateur straks niet meer vervangen bij bepalen waarde woning' uit het Financieele Dagblad?³

Antwoord vraag 3

Ja.

Vraag 4

Wat zijn de verschillen in betrouwbaarheid tussen een computergegenereerde taxatie, een fysieke taxatie en een hybride taxatie? Welke onderzoeken wijzen dat uit?

Antwoord vraag 4

Ik vind het belangrijk dat een taxatie kwalitatief goed en betrouwbaar is. Bij een onnauwkeurige taxatie kan het risico ontstaan dat kopers meer kunnen lenen dan verantwoord is. Ook kan een onjuiste waarde van de woning tekortkomingen creëren in het risicomanagement van kredietverstrekkers.

Een modelmatige waardering kan voor een deel van de woningvoorraad betrouwbaar worden afgegeven. Dit is bijvoorbeeld vaak het geval bij recent gebouwde en redelijke uniforme woningen. In andere gevallen, bijvoorbeeld door een slechte onderhoudsstaat van de woning of door het gebruik van onbetrouwbare referentiewoningen, bestaat het risico dat de waardering een onjuiste waarde geeft van de woning. Bij een fysieke taxatie kan de taxateur bijvoorbeeld de onderhoudsstaat van de woning, mogelijke funderingsproblematiek of de energetische kwaliteit van de woning beoordelen en meewegen in de waardebepaling, waardoor ook unieke en relatief oude woningen betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Het risico op een onjuiste waardebepaling is echter voor elke afzonderlijke (modelmatige) waardering verschillend. Ik ben niet bekend met onderzoeken waarin de betrouwbaarheid van fysieke en modelmatige taxaties met elkaar zijn vergeleken.

De hybride taxatie is nog in ontwikkeling. Daarom kunnen er nog geen harde uitspraken gedaan worden over de betrouwbaarheid hiervan. Wel is mijn verwachting dat een hybride taxatie de betrouwbaarheid van een modelwaarde kan vergroten. De afgegeven modelwaarde wordt bij een hybride taxatie namelijk nog door een taxateur gecontroleerd.

³ FD, 5 november 2020 (<https://fd.nl/achtergrond/1363403/de-computer-mag-de-taxateur-straks-niet-meer-vervangen>).

Vraag 5

Welke EU-landen maken nu gebruik van een computergegenereerde taxatie en bij welke EU-landen gaat dit veranderen na invoering van de richtlijn van de Europese Bankautoriteit (EBA)?

Antwoord vraag 5

Ook in Noorwegen⁴ en Zweden⁵ is het mogelijk om gebruik te maken van een modelmatige waardering als onderdeel van een aanvraag van een hypothecair krediet. Het verschilt per land, en zelfs per kredietverstrekker, hoe en onder welke voorwaarden modeltaxaties kunnen worden ingezet. Deze verschillen zien bijvoorbeeld op de maximale hoogte van de hypotheeklening, type woning en betrouwbaarheid van de modelmatige waardering. Indien een modelmatige waardering, al dan niet gecontroleerd door een persoon, niet betrouwbaar genoeg wordt geacht, dan wordt een taxateur ingezet om de woning te waarderen op basis van een inspectie.

De EBA heeft op haar website een overzicht gepresenteerd waarin uiteen is gezet in hoeverre de autoriteiten in alle EU-landen de EBA richtsnoeren zullen toepassen in het toezicht.⁶ Uit dit overzicht blijkt dat de autoriteit in Noorwegen voornemens is de richtsnoeren per 30 juni a.s. toe te passen en de autoriteit in Zweden de richtsnoeren zal toepassen. Ik kan niet beoordelen in hoeverre de manier waarop banken in Noorwegen en Zweden gebruik maken van modelmatige waarderingen reeds compliant is met de EBA-richtsnoeren, of dat hier – net als in Nederland – nog processen voor te dienen worden aangepast.

Vraag 6

Hoe gaan andere EU-landen de EBA-richtlijn invoeren? Kunt u daar een overzicht van geven?

Antwoord vraag 6

De autoriteiten in alle EU-landen, behalve in Frankrijk⁷ en Slovenië⁸, zullen alle richtsnoeren toepassen in het toezicht of zijn voornemens dit te doen. Ook de Europese Centrale Bank (ECB), waar het prudentiële toezicht op systeemrelevante banken is belegd, is voornemens de richtsnoeren toe te passen, net als de EVA-landen IJsland, Liechtenstein en Noorwegen.

Vraag 7

⁴ <https://eiendomsverdi.no/>

⁵ <https://www.varderingsdata.se/>

⁶ Compliance table 22 maart 2021 (<https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>).

⁷ De bevoegde autoriteit in Frankrijk kan niet in zijn geheel voldoen aan de richtsnoeren omdat twee richtsnoeren niet aansluiten bij nationale wetgeving.

⁸ De bevoegde autoriteit in Slovenië kan niet in zijn geheel voldoen aan de richtsnoeren vanwege het ontbreken van een juridische grondslag.

Welke sectorpartijen zitten in de stuurgroep die moet bepalen aan welke regels de taxatie van de toekomst moet voldoen?

Antwoord vraag 7

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, banken, Nationale Hypotheek Garantie, brancheorganisaties van taxateurs en het Nederlands Woning Waarde Instituut zitten in de stuurgroep waarin het hybride taxatierapport wordt ontwikkeld. Daarnaast zijn modelleveranciers voor enkele overleggen uitgenodigd.

Vraag 8

Wat is de precieze werkwijze van een hybride taxatie en/of desktoptaxatie?

Antwoord vraag 8

Een hybride taxatie is een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur wordt gecontroleerd. Indien de modelmatige waardering voldoende betrouwbaar is en aan bepaalde criteria voldoet, kan deze controle van op afstand worden uitgevoerd. Een bezoek aan de woning is hierbij dus niet altijd noodzakelijk. De taxateur is verantwoordelijk voor de definitieve waardebeoordeling van de woning. Omdat de banken, taxateurs en modelleveranciers op dit moment met elkaar in gesprek zijn over de inrichting van het hybride taxatieproces, is het nog te vroeg om te kunnen zeggen hoe dit straks precies in zijn werk gaat.

Vraag 9

Wat zijn de gevolgen van een taxatie volgens de EBA-richtlijn voor de duur van het hypotheekproces? Welke groepen hebben daar het meest last van?

Antwoord vraag 9

Alvorens een kredietverstrekker een renteaanbod en later een definitieve offerte voor een hypotheek uitbrengt, moet de consument diverse documenten verzamelen en aanleveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een werkgeversverklaring, een loonstrook en ook een taxatierapport. Dit taxatierapport kan worden aangevraagd terwijl de andere documenten nog worden verzameld. Deze fase duurt volgens Vereniging Eigen Huis nu gemiddeld 8 tot 28 werkdagen.⁹

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. Gegeven het feit dat het voor de consument vaak al een week duurt om alle benodigde documenten voor een hypotheekaanvraag aan te leveren, hoeft de hybride taxatie naar verwachting niet te leiden tot een vertraging in het gehele aanvraagproces. Overigens zal een hybride taxatie veelal sneller aangeleverd kunnen worden dan een reguliere taxatie waarbij een taxateur een bezoek brengt aan de woning.

⁹ <https://www.eigenhuis.nl/hypotheken-en-veh/hypotheek-afsluiten#/>

Vraag 10

Deelt u de zorgen dat als gevolg van een eventueel langere duur van het hypotheekproces de kosten voor hypotheekverstrekkers en hypotheekaanvragers fors gaan stijgen? Zo ja, wat gaat u daaraan doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 10

Ik verwacht niet dat een hybride taxatie zal leiden tot een langere duur van het hypotheekproces, met als gevolg hogere kosten voor de consument en kredietverstrekker. Wel zal het laten uitvoeren van een hybride taxatie voor de consument meer kosten met zich meebrengen dan bij het gebruik van enkel een modelmatige waardering. De exacte kosten zijn nog niet bekend en hangen samen met de definitieve inrichting van het hybride taxatieproces. Een hybride taxatie zal meer kosten dan een modelmatige waardering omdat tussenkomst van een taxateur noodzakelijk is, maar waarschijnlijk beduidend minder dan de kosten voor een fysieke taxatie, omdat de taxateur de woning niet altijd hoeft te bezichtigen. Ik vind het van belang dat partijen zich er voor inspannen om de kosten van een hybride taxatie beperkt te houden. Een hybride taxatie kan ook een betrouwbaar alternatief zijn voor een fysieke taxatie tegen lagere kosten en met een kortere doorlooptijd.

Vraag 11

Deelt u de zorgen dat als gevolg van een eventueel langere duur van het hypotheekproces er mogelijk wachtrijen gaan ontstaan voor het aanvragen van een hypotheek? Zo ja, wat gaat u daaraan doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 11

Ik verwacht niet dat een hybride taxatie zal leiden tot een langere duur van het hypotheekproces, en ik voorzie daarom niet dat door de hybride taxaties er wachtrijen zullen ontstaan voor het aanvragen van een hypotheek. Van belang is dat de sector per 1 juli een kwalitatief goed hybride taxatieproces heeft ingericht. De minister van BZK en ik hebben nauw contact met de sector over de ontwikkeling van het nieuwe hybride taxatieproces en kijken waar ondersteuning kan worden geboden.

Vraag 12

Deelt u de mening dat u samen met De Nederlandsche bank (DNB) een uitzonderingspositie moet aanvragen in de EU voor computergegenereerde taxaties? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 12

Met het oog op het invoeren van consistente, efficiënte en effectieve toezichtpraktijken binnen het Europees Systeem voor Financieel Toezicht (ESFS) en het verzekeren van de gemeenschappelijke, uniforme en consistente toepassing

van het Unierecht, kunnen Europese toezichthoudende autoriteiten (ESA's) richtsnoeren of aanbevelingen vaststellen die zich richten tot nationale autoriteiten of financiële instellingen.¹⁰ Zij moeten zich tot het uiterste inspannen om aan de richtsnoeren of aanbevelingen te voldoen. Met de richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen wordt door de EBA nadere duiding gegeven aan hoe bancaire kredietverstrekkers om moeten gaan met het waarderen van onroerende goederen ten behoeve van het bepalen van het kapitaalbeslag zoals voorgeschreven in de Europese verordening kapitaalvereisten¹¹. Het doel van deze richtsnoeren is om een opbouw van niet-presterende leningen op de bankbalansen te voorkomen.

Voor de richtsnoeren geldt het 'pas toe of leg uit' principe, waarbij nationale autoriteiten de ruimte hebben om gemotiveerd af te wijken van de richtsnoeren. Het prudentiële toezicht op systeemrelevante banken is belegd bij de ECB. De ECB zal de richtsnoeren toepassen in het toezicht. Ook DNB, toezichthouder op de minder significante of kleine banken in Nederland, zal de richtsnoeren toepassen in het toezicht.¹² Het is aan DNB en de ECB als zelfstandige en onafhankelijke autoriteiten om te bepalen hoe zij de richtsnoeren zullen toepassen in het toezicht.

Vraag 13

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

Antwoord vraag 13

Ja, ik deel de mening dat huizenbezitters niet onnodig op kosten moeten worden gejaagd. De richtsnoeren van EBA doen dit naar mijn mening ook niet. Een hybride taxatie is namelijk wel toegestaan. Bij een hybride taxatie versterken taxateurs en modellen elkaar. Dit kan voor consumenten resulteren in hogere kosten dan bij enkel het gebruik van een modelmatige waardering, maar wel tot een waardering met een hogere betrouwbaarheid. Tevens kan een hybride taxatie een betrouwbaar alternatief zijn voor een fysieke taxatie tegen lagere kosten en met een kortere doorlooptijd. Bovendien worden de risico's op tekortkomingen in het risicomanagement van banken met hybride taxeren beperkt vanwege de hogere betrouwbaarheid van hybride taxaties ten opzichte van enkel modelmatige taxaties, wat een bijdrage levert aan de financiële stabiliteit.

Vraag 14

¹⁰ Verordening 2010/1093/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Bankautoriteit), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/78/EG van de Commissie.

¹¹ Verordening 2013/575/EU van het Europees parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

¹² Compliance table 2 november 2020 (<https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>).

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord vraag 14

Ja.