

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

nr. Inbreng verslag van een schriftelijk overleg

Binnen de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de Stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties (Kamerstuk 32 847, nr. 759).

De op 16 september 2021 toegezonden vragen en opmerkingen zijn met de door de minister bij brief van ... toegezonden antwoorden hieronder afgedrukt.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Bosma

De griffier van de commissie,
De Vos

Inhoudsopgave

I	Vragen en opmerkingen vanuit de fracties	
	Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie	3
	Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie	3
	Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie	4
II	Antwoord/ reactie van de minister	5

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de stukken met betrekking tot de stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties. Zij hebben hierbij nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat de minister de kosten van het nieuwe taxatierapport ‘nauw’ volgt en ‘waar nodig’ het gesprek met de sector aangaat. Deze leden willen weten wanneer de minister dit gesprek aangaat en aan welke voorwaarden dit moet zijn gebonden. Is dit gebonden aan een gemiddelde prijs van het fysieke taxatierapport? De leden van de VVD-fractie willen weten welke maatregelen de minister overweegt indien de prijs fors stijgt en er wachtlijsten komen. Deze leden willen weten hoe de minister de sector gaat wijzen het taxatierapport ‘goedkoop te laten blijven voor de consument’. Zij willen tevens weten over welke prijs de minister spreekt nu het taxatierapport ‘goedkoop’ moet blijven. Deze leden willen tot slot weten of de minister ook afspraken met de sector maakt over de prijs van het nieuwe taxatierapport.

Verschillende taxatierapporten

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat taxateurs en banken gaan werken met een eigen hybride taxatierapport. Deze leden willen weten welke verschillen hiertussen zijn. Is er ook een verschil in de prijs tussen het hybride taxatierapport van taxateurs en banken? De leden van de VVD-fractie lezen dat per 30 juni de tarieven worden gesteld. Welke tarieven zijn er nu gesteld voor het fysieke taxatierapport en het hybride taxatierapport van taxateurs en banken? Deze leden willen weten wat het verschil in de prijs is met het oude digitale taxatierapport. Zij willen tot slot weten waarom de minister de uitzondering niet uitvoert om het taxatierapport in bepaalde gevallen digitaal te laten blijven uitvoeren, in lijn met artikel 210 van de richtsnoeren van de EBA en in lijn met de aangenomen motie Koerhuis/Mulder om de kosten voor een taxatierapport laag te houden.

Digitaal VvE-register

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat de sector werkt aan een landelijk digitaal VvE-register dat op korte termijn gereed moet zijn. Deze leden willen weten op welke datum de minister verwacht dat dit register gereed is en of taxateurs en banken met dit landelijk digitaal VvE-register gaan werken. De leden van de VVD-fractie lezen dat er een marktconsultatie wordt gestart om te onderzoeken welke mogelijkheden en randvoorwaarden nodig zijn om een VvE-boekhouding te kunnen laten digitaliseren en hoe dit kan worden meegenomen in een hybride taxatierapport.

Wanneer vindt deze consultatie plaats? Deze leden willen weten op welke termijn taxateurs en banken de digitale boekhouding kunnen meenemen in het hybride taxatierapport voor VvE's. Zij willen tevens weten welke prijs van het hybride taxatierapport voor VvE's de minister verwacht wordt als taxateurs en banken de digitale boekhouding meenemen. Deze leden willen tot slot weten of de minister ook afspraken met de sector maakt over de prijs van het hybride taxatierapport voor VvE's.

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief met betrekking tot de Stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties. Zij hebben nog enkele vragen die zij aan de minister willen voorleggen

De leden van de D66-fractie vernemen dat met het hybride taxatiemodel gebruik kan worden gemaakt van een modeltaxatie welke wordt aangevuld door een controle op afstand door een taxateur. Deze leden vragen of deze modeltaxatie – anders dan de voorheen bestaande modeltaxatie – voor alle huishoudens te gebruiken is, in plaats van vanaf een loan-to-value (LTV) van 90% of lager?

Zij constateren dat er nog niet een uniforme wijze tot stand is gekomen waarop de hybride taxatie tot stand komt. Deze leden vragen hoe in de praktijk wordt voorkomen dat door het hanteren van verschillende uitgangspunten taxaties (sterk) verschillende uitkomsten zullen kennen?

De leden van de D66-fractie constateren dat 80% van de taxateurs zijn geslaagd voor het examen om aan de nieuwe vereisten voor het taxateren te voldoen. Deze leden vragen zich af in hoeverre er naar verwachting hiermee voldoende goed toegeruste taxateurs zijn om de nieuwe fysieke taxatiemethode uit te gaan voeren.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de Kabinetsbrief inzake de stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties. Zij hebben nog enkele vragen.

De Desktoptaxatie van Calcasa is in korte tijd door een groot aantal banken en NHG geaccepteerd en biedt hiermee huiseigenaren, die een beperkt bedrag willen lenen, de mogelijkheid om tegen acceptabele kosten de waarde van de woning vast te stellen. De leden van de CDA-fractie hebben de zorg dat de Desktoptaxatie uit de markt wordt gedrukt vanwege bewaren vanuit de NRVt. Deze leden vragen de minister hoe zij kan garanderen dat de NRVt objectief de Desktoptaxatie kan beoordelen mede in het licht van het feit dat de NRVt samen met de brancheorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro zelf een concurrerend product in de markt heeft gezet. Tevens vragen zij of de minister bereid is een toetsingskader op te stellen voor datamodellen die worden gebruikt bij het taxeren op afstand en of de minister bereid is een onafhankelijke partij in te schakelen om de toetsing van modellen uit te voeren.

De leden van de CDA-fractie zijn ook benieuwd naar de mate waarin overbiedingen in de waardebepaling van een fysieke taxatie terugkomen. Uit onderzoek van DNB (2018) bleek dat taxateurs bij fysieke taxaties onder druk van koper en verkoper staan om de transactie mogelijk te maken. In meer dan 90% van de gevallen kwam dan ook de getaxeerde waarde op of boven de transactieprijs uit. Sindsdien zijn er door de toezichthouder, onder druk van DNB en AFM, maatregelen genomen die tot een meer betrouwbare taxatie-uitkomst zou moeten leiden. Deze leden zijn benieuwd naar de effectiviteit van deze genomen maatregelen. Zij vragen de minister of een onderzoek mogelijk is naar de mate waarin overbiedingen worden meegenomen in de taxatiewaarden.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de brief van het kabinet over de stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties. Deze leden hebben hier nog enkele opmerkingen en vragen over.

Huidige mogelijkheden voor het taxeren van woningen

De leden van de SP-fractie merken op dat de minister aangeeft dat een modeltaxatie niet voor elke woning een optie is. In welke gevallen is een modeltaxatie niet betrouwbaar genoeg om de waarde van de woning in te schatten? Verder willen deze leden graag weten hoeveel procent van de afgesloten hypotheeklen onder de NHG-hypotheeklen vallen. Wat is de reden dat modeltaxaties niet geaccepteerd worden voor NHG-hypotheeklen?

Het Hybride taxatieproduct

De leden van de SP-fractie vragen op welke manier de hybride taxatievorm eventuele sjoemeltaxaties tegengaat en hoe kan de taxatie van een huis op afstand plaatsvinden vragen deze leden. Op welke manier verschilt dit dan precies met de modeltaxatie waar geen taxateur meer aan te pas komt? Deze leden willen graag weten hoe een taxateur bij een hybride taxatie een betere controle kan uitvoeren zonder de woning te bekijken dan bij een modeltaxatie. Waarom vindt de minister het belangrijk dat er een goed en goedkoop hybride product op de markt komt?

De leden van de SP-fractie vragen wanneer het duidelijk is wanneer het landelijk gedigitaliseerde VvE-register gereed is en of het in gebruik nemen van de voorgenomen nieuwe hybride producten niet beter tot dan kunnen wachten.

Nieuw modelrapport voor fysieke taxaties

Verwacht de minister dat bij het nieuwe modelrapport de kosten voor een fysieke taxatie gelijk blijven aan de kosten van het oude modelrapport? Deze leden vragen of inzichtelijk kan worden gemaakt hoe de kosten van een taxatierapport zijn opgebouwd en wat de verschillen zijn in opbouw van kosten in het oude en nieuwe modelrapport.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de minister. Zij hebben daarover enkele vragen.

Het hybride taxatieproduct

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de minister de hybride taxatie als kans ziet voor consumenten. Hoewel een betrouwbare taxatie van waarde is, is het van belang dat het duidelijk is wat de kosten zijn voor de hybride taxaties ten opzichte van de tot voor kort gebruikte modelmatige taxaties. Kan de minister schetsen wat grofweg de kostenverschillen zijn tussen het modelmatige taxeren en het hybride taxeren? Indien zij daar niet specifiek op in kan gaan, wat acht zij als eerlijke prijs voor een hybride taxatie? Kan zij daarbij specifiek ingaan op taxaties bij kleine aanpassingen aan de woning?

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over de onenigheid die is ontstaan tussen banken en de taxatiebranche. Deze leden zijn van mening dat wanneer deze onenigheid stand houdt consumenten daar de dupe van worden. Is de minister bereid om zelf verdere kaders te stellen zodat er meer duidelijkheid ontstaat over welke methodes geaccepteerd worden? Is het anderszins mogelijk om meer duidelijkheid te scheppen voor mensen die een taxatie nodig hebben? Wat is de gang van zaken wanneer consumenten geconfronteerd worden met verschillende standaarden die worden gehanteerd door banken en de taxatiebranche? In hoeverre acht de minister de NRTV in staat om onafhankelijk een oordeel te vellen over de verschillende methodes die nu in omloop komen? Kan de minister toelichten of en hoe zij bereid is op te treden wanneer blijkt dat de toezichthouder zich niet onafhankelijk opstelt richting alle aanbieders van de nieuwe taxatiemethode? Kan zij daarbij specifiek ingaan op de mogelijkheid van het aanstellen van een andere toezichthouder en de mogelijkheid van het

gebruiken van een kader vanuit de overheid zodat duidelijk is aan welke eisen de modellen moeten voldoen?

De aan het woord zijnde leden maken zich zorgen over de uitsluiting van appartementen in het model van de taxatiebranche. Kan de minister aangeven wanneer zij verwacht dat appartementen ook in dit model worden opgenomen? Wat ziet zij als consequenties voor mensen die in een appartement wonen nu zij zich maar naar een hybride taxatie model kunnen wenden?

Nieuw modelrapport fysieke taxaties

De leden van de PvdA-fractie lezen dat er nog geen duidelijkheid is over de kosten van fysieke taxaties nu overgestapt wordt op het nieuwe modelrapport. Deze leden vragen de minister of zij signalen heeft opgevangen dat fysieke taxaties naar het nieuwe model duurder worden. Kan zij een verwachting uitspreken over of het nieuwe modelrapport hogere prijzen met zich meebrengt? De aan het woord zijnde leden constateren dat een groot deel van de woningkopers zich zullen moeten richten op een fysieke taxatie door stijgende huizenprijzen en de noodzaak van kopers om de volledige leenruimte te benutten. Kan de minister aangeven of het gebruik van fysieke taxaties is toegenomen door voornoemde ontwikkelingen? Deze leden hebben verder zorgen over de wisselwerking tussen stijgende woningprijzen, overbieden en de rol die taxaties spelen in het verkrijgen van leenruimte. Uit onderzoek van DNB blijkt dat de getaxeerde woningwaarde in bijna 95% van de gevallen gelijk aan of hoger dan de koopsom is. Er zijn dus grote zorgen over onafhankelijkheid. Worden die nu voldoende opgelost? De leden van de PvdA-fractie hebben zorgen over de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties en dat deze een wassen neus zijn in de praktijk. Kopers maken dan kosten omdat het nou eenmaal vereist is voor het verkrijgen van een hypotheek maar de materiële waarde is klein, deelt de minister deze analyse? Herkent de minister het signaal dat de taxatiewaarde vaak wordt afgestemd op het benodigde bedrag voor de aanschaf van een woning? Zo ja, kunt u daarbij ingaan op wat de effecten zijn op de steeds verder stijgende huizenprijzen? Ziet de minister mogelijkheden om dit prijsopdrijvende effect aan banden te leggen?

Tot slot

De leden van de PvdA-fractie zijn voorstander van betrouwbare taxaties. Wel maken zij zich zorgen over de onenigheid die heerst tussen de verschillende aanbieders van hybride taxaties en de consequenties voor consumenten. Tegelijkertijd achten de aan het woord zijnde leden het van belang dat de prijzen voor beide type taxaties binnen perken blijven. Tot slot achten deze leden het van belang om nader te onderzoeken of er in de huidige praktijk van taxeren, waarbij door koper en verkoper druk kan worden uitgeoefend voor een ruime taxatie voor benodigde leenruimte, leidt tot een prijsopdrijvend effect en daardoor macro-economische risico's met zich mee brengt.

II Antwoord/ Reactie van de minister