

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG INZAKE DE KAMERBRIEF ‘Stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties’

II Reactie van de minister

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de VVD, D66, CDA, SP, en PvdA ten aanzien van stand van zaken over de veranderingen op het gebied van woningtaxaties. Bij de volgorde van de beantwoording is de volgorde van de inbreng van het schriftelijk overleg aangehouden, waarbij indien gepast vragen gezamenlijk zijn beantwoord.

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.

Sinds 1 oktober jl. werken alle NRVt-taxateurs (taxateurs ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) met het nieuwe modelrapport ‘Wonen 2021’. De sector heeft met dit nieuwe rapport nadere stappen gezet om de kwaliteit van de taxaties te verbeteren en consumenten beter inzicht te geven in de energetische kwaliteit en de bouwkundige staat van de woning. Bij de overgang naar dit nieuwe modelrapport heb ik de sector opgeroepen om scherp te zijn op het kostenaspect en de transparantie hierover zodat consumenten niet te veel betalen. Door bijvoorbeeld reeds beschikbare data, zoals energielabels en bouwkundige keuringen te benutten kan worden voorkomen dat een consument dubbel betaalt voor soortgelijke informatie. Het is aan taxateurs zelf om de prijs van hun diensten vast te stellen. De taxatiesector kent vele aanbieders, ook op lokaal niveau. Deze aanbieders concurreren met elkaar en kunnen specialismen ontwikkelen. Het is niet aan mij om de prijzen van taxaties vast te stellen. Tot op heden heb ik geen signalen ontvangen dat de prijs fors gestegen is of niet meer in verhouding staat tot de geboden kwaliteit van het fysieke taxatieproduct. Indien hier wel signalen over komen, dan zal ik het gesprek met de sector aangaan. Om dezelfde reden zie ik daarom nu ook geen urgentie om afspraken te maken met de sector over de prijs van het nieuwe taxatierapport.

Om te mogen werken met het nieuwe modelrapport moeten taxateurs een opleiding en examinering ondergaan. Ik verwacht niet dat deze examinering leidt tot wachtlijsten, omdat 96%¹ van de NRVt-taxateurs met het nieuwe modelrapport mag werken, aangezien zij reeds het examen met een positief resultaat hebben afgerond. Ik heb ook geen signalen ontvangen dat na 1 oktober wachtlijsten zijn ontstaan.

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.

¹ Van de 5018 taxateurs die op 28 juni 2022 stonden ingeschreven bij het NRVt, hebben 4842 het scholingstraject met de bijbehorende toets met een positief resultaat afgerond.

Momenteel zijn er twee hybride taxatieproducten in de markt waar consumenten gebruik van kunnen maken: de desktoptaxatie en de bureauwaardering. De desktoptaxatie wordt aangeboden door modelleverancier Calcasa en is voortgekomen uit een pilot van ING, Calcasa en de Taxatetheek. Meer dan twintig hypotheekverstrekkers (waaronder ING, Rabobank en ABN AMRO) accepteren deze hybride taxatie voor hypotheekverstrekking in bepaalde situaties². Een desktoptaxatie kost €85³ en is sinds 1 juli 2021 meer dan 10.000 keer toegepast. De bureauwaardering is een door de brancheorganisaties gelanceerd product en is sinds 1 juli 2021 ongeveer honderd keer gebruikt⁴. De bureauwaardering is o.a. door ASR geaccepteerd ten behoeve van hypotheekverstrekking. De prijs van de bureauwaardering wordt door de individuele taxateurs zelf gekozen. Omdat de bureauwaardering pas recent wordt gebruikt en nog weinig is toegepast, heb ik nog geen betrouwbare indicatie van de prijs van het product. Ik houd goed contact met de sector over de prijsontwikkelingen.

De desktoptaxatie en de bureauwaardering 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.

Sinds 30 juni 2021 zijn richtsnoeren⁵ van de Europese Bankautoriteit (EBA) van kracht waardoor het na die datum voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk is om enkel gebruik te maken van een modeltaxatie bij het verstrekken van hypotheekkrediet. Modeltaxaties kosten voorheen ca. €30. Wel kan er voor woninghypotheken onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van een hybride taxatie waarbij een taxateur op afstand de waarde bepaalt, ondersteund door een modeltaxatie die door de taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Er wordt hiermee gebruik gemaakt van de ruimte die de EBA richtsnoeren geeft om in bepaalde gevallen een hybride taxatie te gebruiken.

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.

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met partijen die kunnen participeren in een VvE-register. Met deze consultatie heb ik de mogelijkheden en de randvoorwaarden van een VvE-register onderzocht en bespreekbaar gemaakt. Het inrichten van een VvE-register is niet eenvoudig. Het borgen dat een VvE-register actueel en juist is vereist veel (historische) informatie en vraagt jaarlijks veel inspanning van VvE-eigenaren. Tevens dient goed gekeken te worden hoe een dergelijk register zich verhoudt tot de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De verkenning heeft mij geleerd dat het ontbreken van een landelijk digitaal VvE-register te weinig urgentie kent om over te gaan tot een landelijke uitrol met mij als opdrachtgever. Consumenten die een appartement willen laten taxeren kunnen, mits er aan voorwaarden wordt voldaan⁶, reeds gebruik maken van een hybride taxatie. Net als bij andere woningen wordt vooraf gekeken of het model de woning betrouwbaar genoeg kan waarderen. Als dit het geval is wordt het hybride taxatieproces voortgezet en wordt de modeltaxatie ter controle naar een taxateur gestuurd. Voor consumenten die een appartement hybride willen laten taxeren zijn er dus al mogelijkheden. Zij zijn niet per definitie aangewezen op een fysieke taxatie. Daarmee is de toegevoegde waarde van een landelijk VvE-register mijns inziens beperkt, terwijl de introductie een significante investering

² In de Kamerbrief die mijn voorganger vorig jaar naar de kamer heeft gestuurd, staat het ontstaan en de relevantie van de hybride taxatie omschreven (Kamerstuk 32 847, nr. 759). In deze brief wordt ook de motie Koerhuis/Mulder behandeld.

³ Afhankelijk van de hypotheekverstrekker kan het bedrag verschillen.

⁴ Blijkt uit gegevens van het NWWI.

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

⁶ In de NRV-standaarden staat dat indien de te taxeren woning een appartement is, de hybride taxatie in beginsel geen optie is. Door de toepassing van het pas toe of leg uit-principe kunnen appartementen onder bepaalde omstandigheden wel voldoen aan de NRV-standaarden en hybride getaxeerd worden, bijvoorbeeld wanneer de taxateur aannemelijk kan maken dat informatie van de VvE is verdisconteerd in de modelwaarde. Daarnaast zijn (net als bij andere woningen) de voorwaarden zoals een voldoende robuuste modeltaxatie en een maximale LTV van 90% ook van toepassing op appartementen.

vraagt. Indien een landelijk VvE-register door de sector wel als waarde toevoegend wordt gezien, omdat zij hun diensten dan efficiënter en breder kunnen aanbieden, dan staan zij natuurlijk vrij in de keuze om zelf een digitaal VvE-register te ontwikkelen.

Ik kan geen verwachting uitspreken over de prijs die tot stand komt wanneer er een digitaal VvE-register is. Daarnaast ben ik niet voornemens om afspraken met de sector te maken over de prijs van het hybride product. De taxateurs stellen zelf de prijzen van hun diensten vast. Afspraken maken over de prijs van een product vind ik onnodig omdat er een bestaand hybride product is die appartementen niet op voorhand uitsluit en ik taxateurs in staat wil stellen om zich op hun dienstverlening te onderscheiden.

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?

Bij het kopen van een woning kan een huishouden een hypothecair krediet afsluiten van maximaal 100% van de waarde van de woning. De waarde van de woning is de marktwaarde van de woning blijkens een door een deskundig taxateur opgemaakt taxatierapport. Bij een fysieke taxatie kan de taxateur rekening houden met de staat van onderhoud van de desbetreffende woning. Bij modelmatige taxaties kan niet altijd rekening worden gehouden met de staat van de individuele woning. Wanneer een woning in een slechte staat verkeert, bestaat het risico dat de modelmatige waardering te hoog uitvalt wat tot gevolg kan hebben dat meer geleend kan worden dan de daadwerkelijke waarde van de woning. Dit brengt risico's met zich mee voor zowel consumenten als kredietverstrekkers. Een hybride taxatie is een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur op afstand wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Daarbij kan de taxateur op afstand nog steeds niet goed beoordelen of de woning in een slechte onderhoudsstaat verkeert. Omwille van prudente kredietverlening vind ik het dan ook passend dat – net als voorheen bij het gebruik van enkel een modelmatige waardering – alleen wanneer de LTV niet meer bedraagt dan 90% gebruik kan worden gemaakt van een hybride taxatie.

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?

Vanuit de EBA zijn er verschillende criteria gesteld waaraan een hybride taxatie moet voldoen. Er kunnen verschillende hybride producten naast elkaar bestaan, maar deze moeten wel allen in overeenstemming zijn met de vereisten die de EBA hieraan stelt. Banken zijn uiteindelijk verantwoordelijk voor de geschiktheid en de prestaties van de gebruikte modellen bij een hybride taxatie. Zo dienen banken er bijvoorbeeld voor te zorgen dat de gebruikte modellen geldig en nauwkeurig zijn en worden onderworpen aan robuuste en regelmatige *backtesting* op de feitelijke waargenomen transactieprizen. De taxateur is bij de hybride taxatie verantwoordelijk voor de uiteindelijke waardering die wordt gemaakt met behulp van het model. Indien blijkt dat het model een lage robuustheid heeft en/of andere voor de woning specifieke informatie leidt tot onzekerheid over de waarde, dan moet de taxateur kiezen voor een andere waarderingsmethode dan een hybride taxatie. De door de EBA gestelde criteria dragen bij aan de kwaliteit van hybride taxaties en voorkomen daarmee de kans dat taxaties sterk van elkaar afwijken.

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.

Begin juni 2021 was 80% van de taxateurs geslaagd voor het examen behorende bij het nieuwe modelrapport 'Wonen 2021'. Op 28 juni 2022 had 96% van de taxateurs de cursus en de examinering met een positief resultaat afgerond. Om die reden maak ik mij geen zorgen over de hoeveelheid toegeruste taxateurs die kunnen werken met de nieuwe fysieke taxatie methode.

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.

Het NRVt zal bij beide (maar ook bij andere toekomstige) producten beoordelen of taxateurs zich houden aan de voor hen geldende normen. NRVt heeft hiervoor standaarden vastgesteld, welke richtinggevend zijn voor de minimale werkzaamheden die de taxateur dient te verrichten bij een hybride taxatie. Zoals eerder in een Kamerbrief⁷ aangegeven heeft mijn voorganger het NRVt medegedeeld van hen te verwachten dat zij als onafhankelijk toezichthouder op een open, eerlijke en onafhankelijke manier desktoptaxaties toetst. Het toezicht van het NRVt op taxaties wordt eind 2022 onderworpen aan een externe evaluatie.

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.

Zoals in de beantwoording van de vragen van de D66-fractie ook benoemd, dragen de banken de verantwoordelijkheid dat de prestaties van de gebruikte modellen bij een hybride taxatie in overeenstemming zijn met de eisen die worden gesteld in de richtsnoeren van EBA. De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB) houden toezicht op de banken, waarbij zij de EBA richtsnoeren toepassen in het toezicht. Daarmee bestaat er voor banken toezicht op het gebruik van modellen. Modelleveranciers zelf zijn op dit moment niet onderworpen aan een vorm van toezicht. De sector is met elkaar in overleg over hoe het toezicht op deze modellen eventueel ingericht kan worden. De door mijn voorganger ingerichte werkgroep modelmatige taxaties heeft eerder een handreiking opgesteld voor het verantwoord gebruik van modelmatige taxaties⁸. De sector kan deze mogelijk als handvat gebruiken om de kwaliteit van modeltaxaties op eenduidige wijze inzichtelijk te maken. Ik zal de uitkomsten hiervan volgen.

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.

Uit onderzoek van DNB in 2019 naar de kwaliteit van woningtaxaties bleek dat bij circa één derde van de taxaties de taxatiewaarde exact gelijk was aan de koopsom en in bijna 60% van de gevallen boven de koopsom lag. Vanwege deze zorgelijke uitkomst heeft mijn voorganger twee werkgroepen ingericht om de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties te verbeteren, waarbij de focus vooral lag op het verbeteren van doorlopend toezicht. Hiertoe zijn door het NRVt een aantal goede stappen gezet, waaronder de introductie van een nieuw handhavingskader en een verhoging van het aantal (field) audits⁹. Eind 2022 zal gestart worden met een externe evaluatie van het toezicht van het NRVt op taxaties. Hierbij kan ook gekeken worden in hoeverre de inspanningen van het NRVt zich hebben vertaald naar een afname van de systematische overwaardering van taxaties. Daarbij ligt het niet voor de hand om ook de vraagprijs van een woning - en dus de mate waarin de verkoopprijs onder, op of boven de vraagprijs ligt - mee te nemen. De vraagprijs hoeft namelijk geen indicatie voor de waarde van een woning te zijn. Een verkoper kan er bijvoorbeeld voor kiezen om de woning voor een hoge of juist lage vraagprijs ten opzichte van de marktwaarde te koop aan te bieden. De taxateur bepaalt de marktwaarde van de woning, waarbij de vraagprijs voor de taxateur geen onderdeel is van de taxatie.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 759

⁸ Zie bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 719

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 759

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?

Momenteel is het niet meer mogelijk om enkel een modeltaxatie te gebruiken t.b.v. het verstrekken van hypotheeklen krediet. Een taxatieproduct dat nog wel wordt toegestaan, is een product waarbij een taxateur op afstand de waarde bepaalt, ondersteund door een modeltaxatie die door de taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Deze hybride taxatie kan alleen gebruikt worden indien de maximale hoogte van het hypotheeklen krediet ten opzichte van de waarde van de woning (LTV) niet meer dan 90% bedraagt. Deze LTV-bepaling gold voor het ingaan van de EBA richtsnoeren ook voor het gebruik van enkel een modelmatige taxatie. Waar het eerder niet was toegestaan om een woning enkel modelmatig te waarderen voor het afsluiten van een hypotheek met NHG, staat NHG sinds kort het gebruik van een hybride taxatie onder voorwaarden toe. De hybride vorm van taxeren kan alleen gebruikt worden als het gebruikte model voldoende betrouwbaar de waarde van de individuele woning kan bepalen. Op voorhand valt niet te zeggen of een woning hybride kan worden getaxeerd. Woningen waarvan veel woningen met gelijke kenmerken in de wijk staan, kunnen vaak betrouwbaar hybride getaxeerd worden. Unieke woningen waarbij er weinig woningen met gelijke kenmerken in de buurt staan, kunnen minder vaak betrouwbaar hybride getaxeerd worden. Mocht blijken dat een woning niet hybride getaxeerd kan worden, dan wordt er alsnog een fysieke taxatie uitgevoerd.

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?

Een modelmatige taxatie en een hybride taxatie verschilt qua methodiek van elkaar. Bij een hybride taxatie beoordeelt een taxateur de modeltaxatie op een aantal punten. Zo beoordeelt de taxateur bijvoorbeeld de gegevens die ten grondslag liggen aan de modelmatige waardering en of de referentiewoningen door het model logisch gekozen zijn. Als bijvoorbeeld het model een oppervlakte heeft gebruikt die niet aannemelijk is, dan kan de taxateur aangeven dat de onzekerheid van de waarde te groot is en er een fysieke taxatie nodig is. Bij enkel een modelwaardering was deze check van de taxateur er niet en had je die extra zekerheid niet.

Ik vind het belangrijk dat er een goed, betrouwbaar en betaalbaar hybride product in de markt beschikbaar is omdat dit voor de consument een aantrekkelijk product kan zijn. Als er geen hybride product wordt aangeboden, dan zijn consumenten altijd aangewezen op de fysieke taxatie. De kosten van een fysieke taxatie zijn ca. €500 tot €700. De hybride taxatie wordt momenteel aangeboden voor €85. Daarmee kan de hybride taxatie een aantrekkelijk alternatief zijn voor consumenten, bijvoorbeeld bij het oversluiten van de hypotheek of bij het verhogen van de hypotheek voor een verbouwing of verduurzaming.

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.

Momenteel kunnen consumenten gebruik maken van een hybride taxatie. Deze taxatiemethodiek kan worden toegepast wanneer de woning daarvoor in aanmerking komt, ook nu er geen VvE-register is. Ik ben content met het feit dat consumenten nu gebruik kunnen maken van een hybride taxatieproduct omdat dit betekent dat er niet altijd een duurdere fysieke taxatie plaats hoeft te vinden. Voor beantwoording van het eerste gedeelte van uw vraag verwijs ik u naar de beantwoording van de vragen van de VVD-fractie.

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.

Ik ben van mening dat de kosten van de fysieke taxatie in redelijke verhouding moeten staan tot de geboden kwaliteit. Ik heb de sector opgeroepen om scherp te zijn op het kostenaspect en hierover transparant te zijn zodat consumenten niet te veel betalen. Reeds beschikbare data, zoals energielabels en bouwkundige keuringen kunnen voor taxaties worden benut. Op die manier kan worden voorkomen dat een consument dubbel betaalt voor soortgelijke informatie. Tot op heden heb ik geen signalen ontvangen die wijzen op onredelijk geprijsde fysieke taxaties of op het uitblijven van concurrentie. Een uitsplitsing van de kostprijs van een taxatie kan ik u niet geven. De kostenopbouw is immers bij elke taxateur verschillend. Het is aan de taxateurs zelf om de prijs van hun diensten vast te stellen.

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?

Het verschil in kosten tussen de voormalige modelmatige taxatie en de hybride taxatie van nu wordt veroorzaakt door de rol van de taxateur. Bij de modelmatige taxatie was er geen rol weggelegd voor de taxateur, aangezien een model de volledige waardering verzorgde. Bij de hybride variant is de modelwaarde het uitgangspunt, die vervolgens door een taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. De rol die bij de hybride taxatie is weggelegd voor de taxateur, ziet de consument terug in de prijs. Voorheen kostte een modeltaxatie van Calcasa de consument ca. €30. De hybride taxatie waaraan deze zelfde aanbieder meewerkt (de desktoptaxatie) kost €85. Wanneer de consument een kleine aanpassing aan de woning wil doen en dit hypotheclair wenst te financieren, bijvoorbeeld met het doel te verduurzamen of te renoveren, kan de hybride taxatie een aantrekkelijk product zijn. Veel consumenten gebruikten voorheen voor dit soort aanpassingen een modelmatige taxatie. Om die reden is het goed dat er momenteel een hybride taxatie wordt aangeboden waarvan de kosten voor de consument veel minder zijn dan bij het alternatief: de fysieke taxatie.

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?

Zowel de taxatiebranche als de bankensector staan positief tegenover de komst van het hybride taxatieproduct. Vanuit de EBA zijn er criteria gesteld waaraan een hybride taxatie moet voldoen. Het NRVt heeft hier nadere invulling aan gegeven door standaarden ontwikkeld die richtinggevend zijn voor de minimale werkzaamheden die de taxateur dient te verrichten bij een hybride taxatie. Hybride taxaties moeten aan beide standaarden voldoen, ongeacht welk product wordt gebruikt. Er kunnen dus verschillende hybride taxatieproducten naast elkaar bestaan. Ik vind het onnodig om zelf, naast de kaders van de EBA en het NRVt, kaders te stellen. Momenteel kan de consument gebruik maken van een toegankelijke en kwalitatieve hybride taxatie. Consumenten kunnen duidelijkheid bij hun hypotheekverstrekker verkrijgen over welke taxatiemethodes zij accepteert. Momenteel accepteren meer hypotheekverstrekkers het hybride taxatieproduct, dan het aantal hypotheekverstrekkers dat voor 1 juli 2021 de modelmatige taxatie accepteerde.

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 NRVt 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?

Vanuit de EBA zijn er criteria gesteld waaraan een hybride taxatie moet voldoen om tekortkomingen in het risicomanagement van banken te beperken. Daarnaast heeft het NRVt standaarden ontwikkeld voor de hybride taxatie welke richtinggevend zijn voor de minimale werkzaamheden die de taxateur dient te verrichten. De ECB en DNB passen de EBA-richtsnoeren toe in het toezicht op de banken en het NRVt past haar standaarden toe in het toezicht op de taxateurs. Alle hybride taxaties moeten aan beide standaarden voldoen. Daarmee moeten consumenten er op kunnen vertrouwen dat een hybride taxatie kwalitatief goed en betrouwbaar is. Voor de vraag inzake de onafhankelijkheid van het NRVt verwijs ik u naar mijn antwoord op de vragen van de CDA-fractie. Mijn verwachting van een toezichthouder is dat deze onafhankelijk en met een open blik opereert. Eind 2022 zal gestart worden met een externe evaluatie van het toezicht van het NRVt op taxaties. Ik wil niet vooruitlopen op deze evaluatie.

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?

Appartementen kunnen momenteel, mits er aan voorwaarden worden voldaan (zie beantwoording vragen van de VVD-fractie), hybride getaxeerd worden met de desktoptaxatie. De bedoeling van de initiatiefnemers van de bureauwaardering is om appartementen ook te accepteren indien er de juiste informatie over de VvE aanwezig is.

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?

Zie de beantwoording van de vragen van de SP-fractie.

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?

Ongeveer 60% van de starters sluit bij de aankoop van een woning een hypotheek af van meer dan 90% van de woningwaarde¹⁰. In deze situatie is de consument verplicht de woning fysiek te laten taxeren. Maar ook veel doorstromers en huishoudens die een hypotheek afsluiten met een LTV van minder dan 90% zullen in de praktijk vaak gebruik maken van een fysieke taxatie. Ik herken dus de constatering van de leden van de PvdA-fractie dat veel huishoudens een fysieke taxatie moeten laten uitvoeren bij de aankoop van een woning.

Het gebruik van fysieke taxaties is toegenomen de afgelopen jaren¹¹. Of dit komt door stijgende huizenprijzen en de noodzaak van kopers om de volledige leenruimte te benutten, is niet vast te stellen. Naast dat consumenten taxaties gebruiken bij hun woningaankoop, is een taxatie ook verplicht bij het oversluiten van een hypotheek en bij verbouwingen gefinancierd met hypotheek krediet. De afgelopen jaren is deze markt sterk gegroeid¹². Om die reden kan er niet een direct verband gezien worden tussen de noodzaak van kopers om de volledige leenruimte te benutten door stijgende huizenprijzen en de hoeveelheid gedane taxaties.

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

¹⁰ DNB (2021), Overzicht financiële stabiliteit: https://www.dnb.nl/media/4vonpbs1/web_133356_ia-ofs-najaar2021_v10.pdf

¹¹ Dit blijkt uit cijfers van het NWWI. Voor 2020 waren er verschillende validatie-instituten actief in Nederland. In november 2019 heeft het NWWI deze overgenomen. In 2020 heeft het NWWI circa 505.000 taxaties geregistreerd en in 2021 530.000. Tot 1 juni 2022 zijn er 235.000 taxaties geregistreerd. Dit betreffen alleen fysieke taxaties.

¹² [Verbouwers op kop in hypotheekmarkt - HDN](#).

effecten zijn op de steeds verder stijgende huizenprijzen? Ziet de minister mogelijkheden om dit prijsopdrijvende effect aan banden te leggen?

Betrokken partijen bij de aankoop van een huis kunnen allemaal belang hebben bij een taxatiewaarde die ten minste de koopsom is, omdat dit de kans vergroot dat de aankoop van de woning doorgaat. Een taxateur kan daarom druk ervaren om minimaal de koopsom te taxeren. Het is belangrijk dat een taxateur als professional weerstand kan bieden aan deze druk. Daar waar de taxateur bedoeld of onbedoeld onvoldoende weerstand kan bieden aan deze druk, moet hij of zij daarop worden aangesproken vanuit een effectief functionerend doorlopend toezicht. Goed doorlopend toezicht is dan ook essentieel voor een goede kwaliteit van woningtaxaties en het verbeteren van de onafhankelijke positie van de taxateur. In de taxatiebranche wordt het doorlopend toezicht georganiseerd, uitgevoerd en bekostigd door de sector zelf. In 2015 is een centraal register opgericht voor vastgoedtaxateurs: het NRVt. Het NRVt voert doorlopend toezicht uit op de taxatiesector.

Uit onderzoek van DNB in 2019 bleek dat taxateurs in 60% van de gevallen een waarde bepaalden die hoger was dan de koopsom (gemiddeld ruim 5%), en in een derde van de gevallen exact op de koopsom uitkwamen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect, doordat prijsstijgingen niet worden geremd via de taxatiewaarde. In 2019 heeft de werkgroep gericht op fysieke taxaties een inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden om het taxatieproces anders in te richten met als doel het verder versterken van de onafhankelijke positie van de taxateur. Het meest kansrijk werd geacht de maatregel om de koopsom als bovengrens te stellen voor de maximale hoogte van de hypotheeklening wanneer de taxatiewaarde hoger is dan de koopsom. Nu kunnen consumenten bij een taxatiewaarde die hoger is dan de koopsom dit verschil lenen om bijvoorbeeld de kosten koper (deels) te financieren. Dit ondermijnt de LTV-limiet en werkt bij een onnauwkeurige taxatie kwetsbaarheid voor huizenkopers (voornamelijk starters) en hypotheekverstrekkers in de hand. De maatregel waarbij de koopsom als bovengrens wordt gehanteerd vermindert het risico van overwaardering voor huizenkopers en hypotheekverstrekkers. Tegelijk is niet met zekerheid te zeggen dat deze maatregel ook leidt tot een hogere kwaliteit van taxaties en blijft er een prikkel voor de taxateur bestaan om ten minste de koopsom te taxeren. Ik vind het daarom belangrijk om vooral in te zetten op directe manieren om de kwaliteit van taxaties te verbeteren.

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.

Zie bovenstaande beantwoording op vragen over prijsopdrijving. Door DNB is hier eerder onderzoek naar gedaan. Het is van belang om in de gaten te houden wat de macro-economische risico's kunnen zijn die zich uiteten als gevolg van de soms uitgeoefende druk door koper en verkoper op de taxateur. Mitigatie van dit risico is onderdeel van het doorlopende toezicht van het NRVt en ik zal deze risico's ook nauw in de gaten houden.