

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

164

Vragen van de leden **Koerhuis** en **Van der Linde** (beiden VVD) aan de ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat huizenbezitters honderden euro's extra kwijt zijn aan taxaties* (ingezonden 25 augustus 2020).

Antwoord van Minister **Hoekstra** (Financiën), mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 23 september 2020).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Huizenbezitter honderden euro's extra kwijt aan taxatie»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat vanaf volgend jaar geen computergestuurde taxatie meer is toegestaan op basis van een richtlijn van de Europese Bankautoriteit (EBA)? Wat is de juridische status van deze EBA-richtlijn?

Antwoord 2

Met het oog op het invoeren van consistente, efficiënte en effectieve toezichtpraktijken binnen het Europees Stelsel 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.² Zij moeten zich tot het uiterste inspannen om aan de richtsnoeren of aanbevelingen te voldoen. 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.

¹ FD, 24 augustus 2020 (<https://fd.nl/economie-politiek/1354562/huizenbezitter-honderden-euro-s-extra-kwijt-aan-taxatie>)

² 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.

Met de richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen³ wordt door de Europese Bankenautoriteit (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 kapitaalvereisten⁴. Deze richtsnoeren zijn op verzoek van de Europese Raad tot stand gekomen om de hernieuwde opbouw van niet-presterende leningen bij Europese banken te voorkomen. Volgens EBA kan vanuit prudentieel oogpunt het gebruik van alleen een modelmatige waardering op het moment van het verstrekken van een krediet tekortkomingen creëren in het risicomanagement, omdat een betrouwbare waardebeoordeling van het onderpand niet is gegarandeerd. De richtsnoeren bieden geen ruimte voor enkel het gebruik van een modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecair krediet. Naar aanleiding van de reacties op de consultatie is wel een zogenaamde hybride taxatie toegevoegd als mogelijkheid voor een woningtaxatie. Dit betreft een hybride 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 voldoet⁵, kan deze controle worden uitgevoerd van afstand. Een bezoek aan de woning is hierbij dus niet altijd noodzakelijk. De taxateur is verantwoordelijk voor de waardebeoordeling van de woning. Banken zijn verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de waardering van onderpanden. De richtsnoeren zullen 30 juni 2021 van kracht worden.

Vraag 3

Welke ruimte hebben De Nederlandsche Bank (DNB) en de Nederlandse wetgever na donderdag 27 augustus 2020 om computergestuurde taxaties toe te blijven staan?

Antwoord 3

Voor de richtsnoeren geldt het «pas toe of leg uit» principe. DNB heeft mij desgevraagd laten weten dat ze de richtsnoeren zal toepassen in het toezicht. Het prudentiële toezicht op systeemrelevante banken is belegd bij de Europese Centrale Bank (ECB). DNB houdt toezicht op de minder significante of kleine banken in Nederland. Ook de ECB zal de richtsnoeren toepassen in het toezicht. Dat betekent dat bancaire kredietverstrekkers vanaf 30 juni 2021 alleen gebruik mogen maken van een modelmatige waardebeoordeling indien deze door een taxateur is gecontroleerd.

EBA heeft de bevoegdheid om richtsnoeren op te stellen die nadere duiding geven aan de bepalingen in de Europese verordening kapitaalvereisten die zien op de waardering van onroerende goederen. Ten opzichte van de conceptrichtsnoeren, waarin geen enkele vorm van modelmatig waarderen werd erkend, is het een stap vooruit dat EBA naar aanleiding van reacties op het consultatiedocument heeft besloten om ruimte te geven voor een hybride taxatie. Doordat modellen zich straks nog verder kunnen ontwikkelen, vind ik echter dat het op den duur weer mogelijk moet zijn om op een prudente wijze gebruik te maken van enkel een modelmatige waardering bij hypotheekverstrekking. Ik zal mij hier in Europa voor inzetten en dit meenemen in de bredere inzet in de onderhandelingen over de herziening van de Europese verordening kapitaalvereisten. Voor nu is de werkgroep modelmatige taxaties⁶ in gesprek met de sector om te kijken of de werkgroep ondersteuning kan bieden bij het inrichten van dit nieuwe hybride taxatieproces, bijvoorbeeld met een kwaliteitsrichtlijn voor modelmatig waarderen⁷.

³ Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring (<https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>).

⁴ Verordening 2013/575/EU van het Europees parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

⁵ Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring, onderdeel 7.4.

⁶ Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Financiën, DNB, de Waarderingskamer en het Waarborgfond Eigen Woningen.

⁷ Kamerstuk 32 847 nr. 501.

Vraag 4

Herinnert u zich het onderzoek⁸ van DNB waarin geconcludeerd werd dat juist bij fysieke taxaties zorgen zijn over de betrouwbaarheid? Deelt u de mening dat het vreemd is om betrouwbare, computergestuurde taxaties te verbieden en fysieke taxaties – waarbij zorgen zijn over de betrouwbaarheid – in plaats hiervan verplicht te stellen?

Antwoord 4

Het onderzoek «De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties» van DNB duidt op een systematische overwaardering van taxaties. Het feit dat relatief veel taxaties exact gelijk zijn aan de koopsom kan een signaal zijn dat de taxatiewaarde niet onafhankelijk tot stand komt, omdat de taxateur kennelijk van tevoren op de hoogte is van de koopsom. Een modelmatige waardering komt onafhankelijk tot stand, de waarde is niet te beïnvloeden door de betrokken partijen bij de aankoop van het huis. Voor recent gebouwde en redelijke uniforme woningen kan een modelmatige taxatie dus betrouwbaarder zijn dan een fysieke taxatie. Dat betekent echter niet dat een modelmatige waardering per definitie betrouwbaarder is dan een fysieke taxatie. Een model kan bijvoorbeeld de onderhoudsstaat van de woning, mogelijke funderingsproblematiek of de energetische kwaliteit van de woning niet beoordelen. Voor veel woningen, met name unieke en relatief oude woningen, kan met een fysieke taxatie de waarde betrouwbaarder worden vastgesteld dan met een modeltaxatie.

Vraag 5

Bent u van mening dat alle zorgen uit het DNB-onderzoek naar fysieke taxaties zijn weggenomen? Zo ja, waar blijkt dit uit? Zo nee, bent u bereid deze op zeer korte termijn onder de aandacht te brengen van DNB in verband met de invoering van de EBA-richtlijn?

Antwoord 5

De signalen van diverse partijen over zorgen over de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties zijn aanleiding geweest om te verkennen of het anders inrichten van het taxatieproces ervoor kan zorgen dat er minder perverse prikkels in het systeem zitten. Hiertoe is door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een werkgroep ingesteld waarin samen met het Ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), DNB en Nationale Hypotheek Garantie (NHG) momenteel opties worden onderzocht om de inrichting van het taxatieproces te veranderen. Over de uitkomsten van dit traject zal ik u, samen met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, later dit jaar nader informeren.

De sector heeft de afgelopen periode al een aantal stappen gezet en door middel van zelfregulering de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties verbeterd. In 2015 is een centraal register opgericht voor vastgoedtaxateurs: het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Vaak wordt door kredietverstrekkers geëist dat taxateurs ingeschreven zijn bij het NRVT. Het NRVT werkt in samenwerking met onder andere brancheorganisaties en hypotheekverstrekkers aan een vernieuwd model taxatierapport dat voor alle taxateurs vanaf 2021 zal gelden. Aanpassingen in het modelrapport hebben onder andere betrekking op de energetische en bouwkundige staat van de woning. Taxateurs worden extra opgeleid om deze aspecten mee te nemen in de taxatie van de woning en aanbevelingen te doen over hoe de woning kan worden verbeterd en wat de kosten hiervan zijn. Daarnaast zijn met het NRVT afspraken gemaakt over het op korte termijn realiseren van strenger en intensiever toezicht en een reeks van kwaliteitsbevorderende maatregelen. Het betreft met name een beter risicoselectieproces gericht op het opsporen van ondermaats presterende taxateurs, intensivering van het risicogeoriënteerd toezicht en het verder ontwikkelen van het normenkader en sanctieladder. Ook zal het NRVT meer (field) audits afnemen waarin het werk van taxateurs wordt gecontroleerd. Zoals het er nu voor staat zullen de meeste van deze maatregelen voor het einde van het jaar gerealiseerd zijn. Samen met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal ik de

⁸ De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties, bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 501

voortgang nauwgezet monitoren en zal u ook hierover later dit jaar nader informeren.

Vraag 6

Hoeveel mensen gebruiken jaarlijks een computergestuurde taxatie om een hypotheek over te sluiten, voor een verbouwing of voor een andere structurele wijziging aan hun woning? Kunt u deze cijfers per categorie uitsplitsen?

Antwoord 6

Er is geen informatie beschikbaar over welk deel van het totaal aantal taxaties een modelmatige waardering betreft en met welk doel de taxatie is uitgevoerd, maar ik kan wel een indicatie geven van het minimale totaal aantal taxaties (fysiek en modelmatig) in 2019. In 2019 zijn door het Kadaster ongeveer 375.000 hypotheekleningen voor particulieren geregistreerd.⁹ Het registreren van een hypotheek kan voor het afsluiten van een hypothecaire lening voor de aankoop van een woning, het oversluiten van een bestaande hypothecaire lening naar een andere kredietverstrekker, of het ophogen van een bestaande hypothecaire lening als de hypotheekakte onvoldoende ruimte biedt voor deze ophoging bijvoorbeeld voor een verbouwing. Voor het afsluiten, oversluiten of ophogen van een hypotheek is een taxatie van de woning wettelijk verplicht. In 2019 kwam circa een derde van de hypotheekomzet van oversluiters en ophogers.¹⁰ Naar schatting zijn in 2019 dus ongeveer 125.000 duizend hypotheekleningen overgesloten of opgehoogd.

Vraag 7

Wat kost een computergestuurde taxatie gemiddeld en wat kost een fysieke taxatie die hiervoor in de plaats komt?

Antwoord 7

Een fysieke taxatie kost vaak rond de 400–500 euro, en een modelmatige waardebeoordeling kost rond de 30 euro.¹¹ Het is nog niet bekend hoeveel een hybride taxatie zal gaan kosten. Dat zal waarschijnlijk meer zijn dan de kosten voor een modelmatige waardering omdat tussenkomst van een taxateur noodzakelijk is, maar minder dan de kosten voor een volledig fysieke taxatie omdat de taxateur de woning niet altijd hoeft te bezichtigen.

Vraag 8

Hoe kansrijk acht u het alternatieve plan van een hybride taxatie, waarbij bijvoorbeeld een bankmedewerker het finale oordeel velt?

Antwoord 8

De richtsnoeren schrijven voor dat een modelwaarde door een onafhankelijke interne of externe taxateur wordt gecontroleerd. Het is nu aan banken, modelleveranciers en taxateurs om een hybride taxatieproces in te richten om de consument waar mogelijk de optie te bieden om gebruik te maken van een hybride taxatie. Banken kunnen afhankelijk van het risico van de lening en de betrouwbaarheid van de modelwaarde variëren in de vorm van een hybride taxatie. De werkgroep modelmatige taxaties is in gesprek met de sector om te kijken of de werkgroep mogelijk ondersteuning kan bieden bij het inrichten van dit nieuwe hybride taxatieproces.

Vraag 9

Deelt u de zorg dat ook een hybride taxatie (fors) duurder is dan een computergestuurde taxatie, terwijl er bij computergestuurde taxaties weinig reden tot zorg is over de betrouwbaarheid? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Het is nog te vroeg om daar uitspraken over te doen. Het is namelijk nog niet bekend hoeveel een hybride taxatie zal gaan kosten. Dat zal waarschijnlijk meer zijn dan de kosten voor een modelmatige waardering omdat tussen-

⁹ <https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/hypotheekleningen>

¹⁰ <https://www.igh.com/nl/igh-hypotheek-update-hypotheekomzet-bereikt-recordhoogte/>

¹¹ Aanhangel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 317.

komst van een taxateur noodzakelijk is, maar minder dan de kosten voor een volledig fysieke taxatie omdat de taxateur de woning niet altijd hoeft te bezichtigen. Banken kunnen afhankelijk van het risico van de lening en de betrouwbaarheid van de modelwaarde variëren in de vorm en daarmee ook de kosten van een hybride taxatie.

Vraag 10

Bent u bereid om er met spoed bij DNB op aan te dringen een uitzondering te maken op de EBA-richtlijn, zodat computergestuurde taxaties mogelijk blijven?

Antwoord 10

Het is aan DNB als zelfstandige en onafhankelijke autoriteit om te bepalen hoe zij de richtsnoeren zal toepassen in het toezicht. Dat geldt ook voor de ECB, waar het toezicht op de systeemrelevante banken is belegd. Ik ga mij er in Europa voor inzetten dat het op den duur weer mogelijk wordt om op een prudente wijze gebruik te maken van enkel een modelmatige waardering bij hypotheekverstrekking.