

Vergaderjaar 2015–2016

34 292

Wijziging van de Wet op het financieel toezicht, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Wet handhaving consumentenbescherming en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ter implementatie van richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34)

Nr. 13

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 29 juni 2016

De vaste commissie voor Financiën heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over de brief van 18 april 2016 over de uitvoering van de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries over modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheek (Kamerstuk 34 292, nr. 12).

De vragen en opmerkingen zijn op 1 juni 2016 aan de Minister van Financiën voorgelegd. Bij brief van 28 juni 2016 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Duisenberg

De griffier van de commissie,
Berck

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD

De leden van de VVD-fractie hebben met teleurstelling kennisgenomen van de reactie op de motie Ronnes/Aukje de Vries over de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij hypotheek. Het lijkt erop dat er niet is gekozen voor een eenvoudige, snelle, duidelijke en praktische variant voor de uitvoering van de motie. Terwijl dat wel nadrukkelijk de bedoeling was én is van de motie. De voorgestelde invulling lijkt het tegengestelde te bewerkstelligen, en dus is de uitzondering waarschijnlijk weinig nuttig en derhalve zal ook slechts een beperkt aantal mensen hier gebruik van gaan maken.

Heeft er overleg plaatsgevonden met de hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties over een praktische invulling van de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheek, bijvoorbeeld met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)? Zo ja, welk overleg is er geweest en wat is daar uitgekomen? Zo nee, waarom niet?

Hoeveel procent van de hypotheek gaat naar verwachting vallen onder de uitzondering zoals opgenomen in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)? Hoeveel administratieve lasten en/of kosten scheelt dat?

Wat wordt verstaan onder een minder risicovolle hypotheek? Waarom is gekozen voor de definitie van minder risicovolle hypotheek voor de 80% LTV-grens? Waarom is 90% LTV ook niet een minder risicovolle hypotheek?

De AMvB wordt nog ter advisering voorgelegd aan de Raad van State. Wat heeft de Raad van State geadviseerd?

Tijdens de behandeling van de implementatiewet Mortgage Credit Directive (MCD) is er ook een motie van de VVD aangenomen met het verzoek aan de Minister om samen met hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties te onderzoeken hoe het doorlooptraject kan worden ingekort en de administratieve lasten voor de betrokken partijen kunnen worden beperkt.

De leden van de fractie van de VVD krijgen veel klachten van mensen over alle pakken papier die tegenwoordig voor een hypotheekaanvraag ingeleverd moet worden, en ook de doorlooptijd van aanvraag naar offerte/bindend aanbod is lang. Doordat er door de hypotheekrichtlijn (MCD) nu sprake is van een bindend aanbod, moet bijvoorbeeld een taxatierapport al meteen door de klant worden verstrekt aan de bank met alle kosten van dien. Het kan en moet eenvoudiger en sneller. De motie over de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde was daarvoor al een concreet en korte termijn voorstel.

Hoe past het door de Minister gedane concrete voorstel in de AMvB voor de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde daarin? Wordt de aanvraag van het proces daardoor juist niet onnodig verlengd? Want een klant die meent onder de 80% LTV uit te komen, wordt door de bank getoetst op basis van een modelmatige taxatie, maar zodra blijkt dat het toch 81% is, dan moet er alsnog een taxatierapport worden opgesteld. Zo nee, waarom wordt de doorlooptijd niet onnodig verlengd volgens de Minister?

Waarom is niet gekozen voor de variant dat er te allen tijde een taxatie-rapport moet worden opgevraagd als de aankoopsom, zoals die blijkt uit de koopovereenkomst (een document dat alle hypotheekverstrekkers opvragen voor de kredietbeoordeling), meer dan bijvoorbeeld 5% onder de modelmatige taxatiewaarde ligt? Dit is toch veel eenvoudiger, sneller, duidelijker en praktischer? Is de Minister bereid om dit alsnog aan te passen in de AMvB? Zo nee, waarom niet?

Welke varianten zijn verder allemaal overwogen, dan wel waarom is de voorgestelde variant de enige variant die is afgewogen? En waarom zijn eventuele andere varianten uiteindelijk afgefallen?

De Minister stelt in zijn brief: «Modelmatige wijzen van waardebepalingen gaan uit van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning.» Op welke modellen doelt de Minister in zijn brief? Wie valideert die modellen? En levert dit ook de mogelijkheid voor banken om eigen waardebeoordelingsmodellen te laten valideren?

Wat is de reactie van de Minister op de brief van de Waarderingskamer? Hier staat in dat bij de WOZ-taxaties wel rekening wordt gehouden met de staat van de onroerende zaak. Geeft dat aanleiding om nogmaals te kijken naar de beperking van de WOZ-waarde en andere varianten van modelmatige waardering of toepassing tot minder risicovolle hypotheekleningen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief van de regering over de uitvoering van de motie Ronnes en Aukje de Vries over modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheekleningen. Zij hebben daarbij nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden merken op dat de stappen die afgelopen jaren zijn gezet om de risico's in te dammen van té hoge hypothecaire schulden noodzakelijk waren. Huishoudens bleken sinds 2008 financieel kwetsbaarder dan gewenst, daarin is veel aangescherpt. Het bepalen van de waarde van de woning is een belangrijke factor in de scherpere vaststellen van de maximale leensom. De leden van de PvdA-fractie steunen het pleidooi van het kabinet om nieuwe risico's vanuit een modelmatige waardering te vermijden. Daarbij vragen de leden welke omvang de risico's vanuit een modelmatige waardering hebben. Welke omvang hebben de afwijkingen van modelmatige waarderingen van taxaties en verkoopprijzen? Hoeveel groter zijn de afwijkingen van een dergelijke benadering ten opzichte van een traditionele taxatie?

Ook vragen de leden van de PvdA-fractie of er eisen gelden aan de modellen voor waardebeoordeling. Hoe wordt voorkomen dat inaccuraat modellen huizenkopers onterecht een gevoel van zekerheid verschaffen? Wat adviseren kredietverstrekkers in de praktijk aan hun klanten over deze keuze?

Wanneer er eigen geld in de woning wordt gestoken is het risico van een afwijkende waardering van de woning beter te dragen. De leden van de PvdA-fractie constateren dat huishoudens ook bij een lening van minder dan 80% risico lopen op financiële verliezen. De leden vragen het kabinet hoe deze risico's zich verhouden tot de gemiddelde besparing vanuit het niet taxeren.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de CDA-fractie vragen of de voorgestelde AMvB volgens de Minister ertoe bij zal dragen dat een substantieel deel van de hypotheeknemers geen woningtaxatie via de taxateur hoeft te doen. Heeft de Minister een indicatie van welk percentage hypotheeknemers naar verwachting op deze wijze zal kunnen profiteren van de concept-AMvB? De leden van de CDA-fractie vragen de Minister naar de onderbouwing van het percentage van 80% van de woningwaarde bij een nieuwe hypotheek. De Minister betoogt dat hiermee het risico van een slechte staat van een woning en daarmee een te hoog leningbedrag wordt ondervangen. Deze leden wijzen in dit verband naar consumenten die een hypotheekaanvraag doen voor een woning die zij nog niet in bezit hebben, deelt de Minister de constatering dat een verminderde staat van de woning dan al niet heeft geresulteerd in een lagere koopsom en dat hiermee een mismatch met een modelmatige onderbouwing van de taxatie grotendeels al is ondervangen? Heeft de Minister indicaties ontvangen van woningverkoop waarbij de staat van de woning na verkoop veel slechter bleek dan vóór verkoop en de waarde van de woning niet in verhouding stond tot de koopsom? In dit kader vragen de leden van de CDA-fractie naar de mogelijkheid van het gebruik maken van de koopsom als onderbouwing voor de woningwaarde, zoals de motie die de aanleiding is voor de AMvB ook oproept. Is die mogelijkheid met deze AMvB nu wel of niet geregeld? Heeft de Minister inzicht in de achteraf geconstateerde afwijkingen van de werkelijke woningwaarde die zich voordoen bij modelmatige onderbouwing in vergelijking met reguliere taxaties? Zijn hier cijfers van bekend en kan de Minister die met de Kamer delen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief over het toestaan van modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheekleningen. Deze leden hebben enkele aanvullende vragen en maken tevens van de gelegenheid gebruik om vragen te stellen over een ander onderdeel uit de hypotheekrichtlijn. Dit betreft de gevolgen van de regels voor leningen in vreemde valuta.

De leden van de D66-fractie constateren dat de mogelijkheid om een modelmatige waardering te hanteren bij een kredietbedrag lager dan 80% van de waarde van de woning voor consumenten een besparing in tijd en geld kan opleveren. Deze leden vragen of de Minister kan toelichten hoe de keuze voor de LTV-norm van 80% tot stand is gekomen. Daarnaast vragen deze leden of er overwogen is specifieke objecten uit te zonderen.

De leden van de D66-fractie hebben enkele vragen over de uitwerking van de nieuwe regels omtrent leningen in vreemde valuta. De richtlijn beoogt consumenten te beschermen tegen de risico's die verbonden zijn aan het lenen in vreemde valuta. Zo heeft de consument bijvoorbeeld het recht om de overeenkomst onder bepaalde voorwaarden om te zetten in een andere valuta. Ook moet de consument regelmatig worden ingelicht over de stijging van het totale door de consument te betalen bedrag door wisselkoersschommelingen. Deze leden hebben signalen ontvangen dat kredietgevers door de aanvullende eisen geen hypotheekleningen meer willen verstrekken aan personen die in een andere valuta dan de euro hun geld verdienen. Dit zou betekenen dat het voor bijvoorbeeld Nederlanders die in het buitenland werken en buitenlandse expats moeilijk wordt om een huis te kopen in Nederland. Herkent de Minister dit signaal? Is de Minister bereid te onderzoeken of instellingen die dit eerst wel deden, nu terughoudend zijn om hypotheekleningen te verstrekken in andere valuta dan de euro?

Tot slot vragen deze leden of de Minister de aanvullende eisen die de richtlijn stelt op dit gebied beoordeelt als proportioneel.

II Reactie van de Minister

Ik dank de leden van de verschillende fracties voor de vragen die zij hebben gesteld over mijn brief d.d. 18 april 2016 inzake het toestaan van modelmatige waardebeoordeling bij het bepalen van de hoogte van een hypothecair krediet bij minder risicovolle hypotheek. Hieronder geef ik antwoord op de gestelde vragen. Voor de overzichtelijkheid zijn de vragen met eenzelfde strekking gegroepeerd en tezamen beantwoord.

Invulling van de motie Ronnes en Aukje de Vries

De leden van de VVD-fractie vragen of er overleg heeft plaatsgevonden met hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties over een praktische invulling van de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheek, bijvoorbeeld met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). De leden vragen daarbij welk overleg er is geweest en wat daar uitgekomen is.

In een eerder stadium hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met marktpartijen en brancheorganisaties om de implementatie van de hypotheekrichtlijn¹ te bespreken. Hierbij is ook gesproken over het gebruik van modelmatige taxaties om de waarde van de woning te bepalen. Ook met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zijn meerdere (telefonische) overleggen geweest. Op basis van die overleggen en in samenwerking met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) was ervoor gekozen om de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries zo in te vullen dat het mogelijk was om de waarde van de woning te baseren op de WOZ-waarde of op een vergelijkbare modelmatige waardering, mits de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning niet meer dan 80% bedraagt.²

Naar aanleiding van het schriftelijk overleg hebben nadere overleggen plaatsgevonden met marktpartijen, brancheorganisaties, belangenorganisaties en toezichthouders (de AFM en de Waarderingskamer) om opnieuw naar de invulling van de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries te kijken. Naar aanleiding van deze overleggen is besloten om de LTV-grens (loan to value) van 80% te verhogen naar 90%. Zoals in de brief aan de Tweede Kamer wordt genoemd is een nadeel van modelmatige waardebeoordelingen dat mogelijk geen rekening wordt 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. Dat kan tot gevolg hebben dat meer geleend kan worden dan de daadwerkelijke waarde van de woning. Inmiddels is gebleken dat ook bij een LTV-grens van 90% of lager nog voldoende kan worden ondervangen dat niet meer geleend kan worden dan de waarde van de woning. De verwachting is dat de staat van de individuele woning doorgaans niet meer dan 10% zal afwijken van de gemiddelde staat van de woningen met vergelijkbare objectieve factoren. In de praktijk zal worden gezien of dit het geval blijft. De keuze voor de verhoging naar 90% is verder gelegen in het feit dat een grotere groep consumenten gebruik kan maken van modelmatige waarderings. Bij een LTV-grens van 80% zou de groep consumenten die

¹ Richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (Pb EU 2014, L 60).

² Kamerstukken II 2015/16, 34 292, nr. 12.

hier gebruik van kon maken vermoedelijk beperkt zijn. Verder kan de consument door het gebruik van modelmatige waarderingen de kosten van een fysieke taxatie besparen en kan de doorlooptijd van een hypotheekaanvraag worden verkort.

De leden van de VVD-fractie en van de CDA-fractie vragen hoeveel procent van de hypotheeken naar verwachting gaat vallen onder de uitzondering zoals opgenomen in de algemene maatregel van bestuur (AMvB). Deze leden vragen verder hoeveel administratieve lasten en/of kosten dat scheelt. De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast of de voorgestelde AMvB volgens de Minister ertoe bij zal dragen dat een substantieel deel van de hypotheeknemers geen woningtaxatie via de taxateur hoeft te doen.

Zoals in het antwoord op de eerste vraag is toegelicht, is er voor gekozen de LTV-grens van 80% te verhogen naar 90%. Door deze verhoging zullen meer consumenten gebruik kunnen maken van modelmatige waarderingen. Dit zal tevens een kostenbesparing en een reductie van administratieve lasten met zich mee brengen. Exacte gegevens over hoeveel consumenten geen fysieke taxatie hoeven laten uitvoeren, zoals gevraagd door de leden, zijn niet voorhanden. Ten opzichte van de invulling waarbij de LTV maximaal 80% mocht bedragen is de verwachting dat een grotere groep consumenten geen fysieke taxatie hoeft te laten uitvoeren en gebruik kan maken van de WOZ-waarde of van een modelmatige waardering.

In het eerste kwartaal van 2016 is 46% van alle transacties afgesloten met NHG-garantie (Nationale Hypotheek Garantie).³ Voor een hypotheek met NHG is een fysieke taxatie verplicht, ongeacht de LTV. Bij de overige hypotheekaanvragen (ongeveer 54%) zou gebruik kunnen worden gemaakt van modelmatige taxaties. Circa 22% van de starters had in het vierde kwartaal van 2015 een LTV van lager dan 90%.⁴ Van de niet-starters bij bestaande hypotheeken had eind 2014 ongeveer 65% een LTV lager dan 90%.⁵ Daarnaast is de verwachting dat de gemiddelde LTV de komende jaren gaat dalen, aangezien het aandeel aflossingsvrije hypotheeken geleidelijk afneemt. Een voorzichtige schatting is dat meer dan de helft van alle niet-NHG-hypotheeken een LTV heeft van minder dan 90%.

De leden van de VVD-fractie vragen wat wordt verstaan onder een minder risicovolle hypotheek en waarom gekozen is voor de definitie van minder risicovolle hypotheeken voor de 80% LTV-grens. Ook de leden van de CDA-fractie en D66-fractie waarom gekozen is voor een LTV-grens van 80%. De leden van de VVD daarbij waarom niet gekozen is voor 90% LTV.

Er bestaat geen definitie van minder risicovolle hypotheek, maar over het algemeen kan gesproken worden van een minder risicovolle hypotheek wanneer sprake is van een hypotheek waarbij minder wordt geleend dan de waarde van de woning. Zoals reeds toegelicht in de brief van 18 april 2016⁶ was er gekozen voor een LTV-grens van 80% om de consument te beschermen tegen overkreditering. Bij een LTV-grens van 80% of lager is het risico op overkreditering nagenoeg nihil.

Zoals eerder al genoemd wordt nu in de AMvB – zoals de leden van de VVD voorstellen – gekozen voor een LTV-grens van 90%. Deze wijziging is

³ Expertisecentrum Woningwaarde, Monitor Koopwoningmarkt, eerste kwartaal 2016, pagina 4.

⁴ Rapport Overzicht Financiële Stabiliteit, pagina 33 (http://www.dnb.nl/binaries/423355_1600160_OFS_Voorjaar_16_WEB_tcm46-340663.pdf).

⁵ Rapport Dutch mortgages in the DNB loan level data, pagina 17 (http://www.dnb.nl/binaries/Dutch%20mortgages%20in%20the%20DNB%20loan%20level%20data_tcm46-332479.pdf).

⁶ Kamerstukken II 2015/16, 34 292, nr. 12.

hierboven toegelicht. Bij een LTV-grens van 90% wordt nog voldoende ondervangen dat de staat van de individuele woning kan afwijken van de gemiddelde staat van de woningen met vergelijkbare objectieve factoren. Bij een hogere LTV-grens is het risico op overkreditering groter.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de Raad van State heeft geadviseerd op de AMvB.

Zoals de leden van de VVD-fractie opmerken is de algemene maatregel van bestuur ter implementatie van de hypotheekrichtlijn voorgelegd ter advisering aan de Afdeling advisering van de Raad van State. Op 25 mei jongstleden heeft de Afdeling een blanco advies uitgebracht. Zij zag geen aanleiding om inhoudelijke opmerkingen te maken.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het door de Minister gedane concrete voorstel in de AMvB voor de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde past in de motie om te kijken naar het doorlooptraject en wordt de aanvraag van het proces daardoor niet onnodig verlengd. Daarbij vragen de leden of de doorlooptijd onnodig verlengd wordt als bij een LTV van 81% alsnog een taxatierapport moet worden opgesteld.

Zoals in eerdere beantwoording van de vragen genoemd, is ervoor gekozen om de LTV-grens van 80% te verhogen naar 90%. Naar verwachting zal deze verhoging naar 90% een kosten- en tijdsbesparing met zich meebrengen. Doordat een fysieke taxatie voor een grotere groep consumenten niet meer verplicht wordt kan het doorlooptraject van een hypotheekaanvraag worden verkort. Verder zal na implementatie van de hypotheekrichtlijn ter uitvoering van de motie⁷ van de leden Ronnes en Aukje de Vries inzake de verkorting van de doorlooptraject en beperking van de administratieve lasten samen met hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties onderzocht worden hoe het doorlooptraject kan worden verkort. De gevolgen van de bepalingen ten aanzien van het toestaan van modelmatige waarderingen zullen daarbij worden meegenomen.

Verschillende varianten

De leden van de VVD-fractie vragen welke varianten er verder allemaal zijn overwogen. De leden vragen waarom niet is gekozen voor de variant dat er te allen tijde een taxatierapport moet worden opgevraagd als de aankoopssom meer dan bijvoorbeeld 5% onder de modelmatige taxatiewaarde ligt en of de Minister bereid is om dit alsnog aan te passen in de AMvB. Ook vragen deze leden waarom eventuele andere varianten uiteindelijk zijn afgevallen. De leden van de CDA-fractie vragen naar de mogelijkheid om gebruik te maken van de koopsom als onderbouwing voor de woningwaarde en of die mogelijkheid met deze AMvB is geregeld. De leden van D66-fractie vragen of er overwogen is specifieke objecten uit te zonderen.

Op grond van de hypotheekrichtlijn dient bij de waardebepaling van een woning gebruik te worden gemaakt van betrouwbare normen. Normen voor de waardebepaling worden als betrouwbaar beschouwd indien deze in overeenstemming zijn met internationaal erkende normen voor waardebepaling, en in het bijzonder met die van de International Valuation Standards Committee, de European Group of Valuers» Associations of de Royal Institution of Chartered Surveyors. Binnen dit kader is er gekeken naar verschillende varianten om recht te doen aan de richtlijn en invulling te geven aan de motie.

⁷ Kamerstukken II 2015/16, 34 292, nr. 9.

Zo is gekeken naar een variant waarbij de aankoopssom gebruikt kan worden voor de waardebepaling van een woning. Deze variant is afgefallen omdat het gebruik van het aankoopbedrag niet past binnen de voorwaarden die de richtlijn stelt aan de wijze waarop waardebepaling van een woning ten behoeve van de kredietverlening dient plaats te vinden, aangezien geen sprake is van waardebepaling aan de hand van betrouwbare normen. Er is ook gekeken naar varianten waarbij de waardebepaling plaatsvindt op basis van modelmatige waarderungen op basis van betrouwbare normen. Bij modelmatige waarderungen bestaat het risico van overkreditering omdat de waarde van de woning kan afwijken door de staat van de woning. Om overkreditering te voorkomen dienen voorwaarden te worden ingebouwd. Daarom zijn varianten waarbij de waardebepaling is gebaseerd op een modelmatige waardering zonder enige vorm van risicobeperking afgefallen. Ook is de variant overwogen waarbij een fysieke taxatie moet worden uitgevoerd indien het aankoopbedrag meer dan 5% onder de modelmatige taxatiewaarde ligt. Zoals hiervoor reeds genoemd kan op grond van de richtlijn het aankoopbedrag niet worden gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De waarde van de woning dient gebaseerd te zijn op een taxatie die onafhankelijk tot stand is gekomen en die voldoet aan de internationaal erkende betrouwbare normen voor waardebepaling. Het past daarom niet om terug te vallen op het aankoopbedrag indien de modelmatige taxatiewaarde te veel afwijkt van het aankoopbedrag. Er is niet overwogen om bepaalde objecten uit te zonderen. De richtlijn maakt geen onderscheid tussen verschillende objecten, alle voor bewoning door consumenten bedoelde panden worden hetzelfde behandeld met betrekking tot de waardering.

Naar aanleiding van het schriftelijk overleg en overleggen met marktpartijen, brancheorganisaties, belangenorganisaties en toezichthouders is uiteindelijk gekozen voor de variant waarbij de WOZ-waarde of de waarde op grond van een modelmatige waardering gebruikt mag worden voor de waardebepaling van een woning ten behoeve van het hypotheckair krediet, mits de maximale hoogte van het hypotheckair krediet ten opzichte van de waarde van de woning niet meer dan 90% bedraagt. Deze voorgestelde variant zal in de AMvB worden verwerkt. Zoals ik aan uw Kamer heb toegezegd is het streven om de aangepaste AMvB (en de implementatiewet⁸) in de zomer in werking te laten treden. De implementatiedatum van 21 maart 2016 is immers al verstreken. Wanneer er aanleiding bestaat tot nadere wijziging van de implementatie kan daarin worden voorzien door een aanvullend wijzigingsbesluit.

De leden van de VVD-fractie vragen op welke modellen de Minister doelt wanneer deze in zijn brief stelt: «Modelmatige wijzen van waardebepalingen gaan uit van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning» en wie valideert die modellen. Ook vragen de leden of het mogelijk is dat banken eigen waardebepalingmodellen laten valideren.

De modellen waarbij gebruik wordt gemaakt van objectieve factoren zoals de ligging, de grootte en het type van de woning zijn bijvoorbeeld de WOZ-waarde en andere modelmatige waarderungen zoals de zogenaamde Automated Valuation Models (AVM). In het geval van de WOZ-waarde

⁸ Voorstel van wet houdende wijziging van de Wet op het financieel toezicht, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ter implementatie van richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34).

houdt de Waarderingskamer toezicht op de waardebepaling van woningen. De AVM is een marktinitiatief.

Banken en andere aanbieders van hypothecair krediet kunnen zelf waardebeoordelingsmodellen ontwikkelen en valideren zolang deze passen binnen de voorwaarden die de hypotheekrichtlijn hieraan stelt. Zo is in de richtlijn bepaald dat de waardebeoordeling van woningen ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening op grond van voldoende betrouwbare normen moet plaatsvinden. Betrouwbare normen zijn volgens de richtlijn normen in overeenstemming met internationaal erkende normen voor waardebeoordeling. Deze internationaal erkende normen voor waardebeoordeling omvatten beginselen die kredietgevers verplichten om onder meer toereikende interne processen te hebben voor intern risicobeheer en voor beheer van zekerheden, met inbegrip van deugdelijke procedures voor waardebeoordeling van woningen ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening. Het is aan aanbieders van krediet die modelmatige taxaties gebruiken om aan te tonen dat de taxaties die zij gebruiken voldoende betrouwbare normen bevatten.

De leden van de VVD-fractie vragen een reactie op de brief van de Waarderingskamer. De leden vragen of de brief aanleiding geeft om nogmaals te kijken naar de beperking van de WOZ-waarde en andere varianten van modelmatige waardering.

Zoals de Waarderingskamer terecht stelt in haar brief, schrijft de Wet WOZ voor dat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak zich op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt een jaar in het verleden. Gemeenten registreren met betrekking tot de onroerende zaken primaire kenmerken zoals type, bouwjaar en grootte, en secundaire kenmerken zoals ligging, kwaliteit en onderhoud. De Waarderingskamer houdt er toezicht op dat deze objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid en heeft als speerpunt dat gemeenten deze kenmerken op een systematische en geobjectiverde wijze registreren en de registratie ook actueel houden. In grote mate wordt gebruik gemaakt van modelmatige wijzen van waardebeoordeling en een aantal woningen wordt ter plaatse gecontroleerd. Dit vindt plaats door middel van een inspectie van de buitenkant van de woning. Bovendien wordt gebruik gemaakt van gegevens die de bewoners zelf hebben aangeleverd aan de gemeente. Wanneer zij bijvoorbeeld een vergunning hebben gekregen voor een aanbouw, dan is dit een omstandigheid die wordt meegewogen. Mede naar aanleiding van de brief en overleg met de Waarderingskamer is er daarom voor gekozen om, net als bij andere modelmatige waarderingen, 90% van de WOZ-waarde toe te staan voor de waardebeoordeling van een woning ten behoeve van het hypothecair krediet.

Risico's en afwijkingen modelmatige waarderingen

De leden van de PvdA-fractie vragen welke omvang de risico's vanuit een modelmatige waardering hebben. De leden vragen daarbij welke omvang de afwijkingen hebben van modelmatige waarderingen en verkoopprijzen en of de afwijkingen van een dergelijke benadering groter zijn ten opzichte van een traditionele taxatie. De leden van de CDA-fractie vragen of de Minister inzicht heeft in de achteraf geconstateerde afwijkingen van de werkelijke woningwaarde die zich voordoen bij modelmatige onderbouwing in vergelijking met reguliere taxaties. De leden van de CDA-fractie vragen of hier cijfers van bekend zijn en of de Minister die met de Kamer delen.

Bij modelmatige waardebepalingen wordt de waarde van een woning bepaald aan de hand van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning. Een dergelijk model werkt met gemiddelden waarbij geen, of slechts beperkt, rekening wordt gehouden met de individuele staat van de woning. Een woning die in slechte staat verkeert in een straat waarbij de andere woningen goed zijn onderhouden kan op basis van een modelmatige taxatie te hoog gewaardeerd worden. De foutmarge van een modelmatige taxatie neemt in de regel toe als er in een bepaalde wijk weinig (recente) transacties zijn, de individuele eigenschappen van de woningen in grote mate verschillen of de informatie waarop het model zijn waardering baseert onvolledig is. De afwijkingen van modelmatige taxaties ten opzichte van de werkelijke woningwaarde zijn niet bekend. De afwijking zal per model verschillen en afhankelijk zijn van onder andere de onderliggende variabelen, de kwaliteit van de data en de grootte van de database. Ook een taxatie door een taxateur kan afwijkingen bevatten. Verschillende taxateurs kunnen dezelfde woning verschillend taxeren. In de praktijk baseren taxateurs daarom hun oordeel op verschillende taxatiemethoden. Een taxateur zal vaak op basis van een modelmatig taxatierapport een bezoek brengen aan de woning om ook de specifieke kenmerken van het pand te beoordelen en deze meewegen om een definitieve taxatiewaarde vast te stellen. Deze laatste toets vindt niet plaats indien enkel wordt uitgegaan van een taxatie op basis van een model. Om de risico's van een grote afwijking bij een modelmatige taxatie te ondervangen wordt een modelmatige waardering toegestaan voor de waardebepalings van een woning mits de maximale hoogte van het hypotheclaire krediet ten opzichte van de waarde van de woning niet meer dan 90% bedraagt.

Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie of er eisen gelden aan de modellen voor waardebepalings. De leden vragen hoe voorkomen kan worden dat inaccurate modellen huizenkopers onterecht een gevoel van zekerheid verschaffen. Ook vragen deze leden wat kredietverstrekkers in de praktijk aan hun klanten adviseren over deze keuze.

De hypotheckenrichtlijn bepaalt dat bij de waardebepalings van een woning gebruik moet worden gemaakt van betrouwbare normen. Normen voor de waardebepalings worden als betrouwbaar beschouwd indien deze in overeenstemming zijn met internationaal erkende normen voor waardebepalings. Een model voor waardebepalings moet ook aan deze internationaal erkende normen voldoen. Dit verplicht kredietverstrekkers derhalve om gebruik te maken van accurate modellen. Bovendien is het niet de verwachting dat kredietverstrekkers gebruik zullen maken van inaccurate modellen om de waarde van de woning te bepalen. Zowel de kredietverstrekker als de consument hebben immers baat bij een accurate waardebepalings om te voorkomen dat een te hoge hypotheek ten opzichte van het onderpand wordt verstrekt. Uiteraard zullen de ontwikkelings in de praktijk worden gevolgd.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de risico's die verbonden zijn aan een lening van minder dan 80% van WOZ-waarde of de waarde zoals modelmatig bepaald zich verhouden tot de gemiddelde besparing vanuit het niet taxeren.

Bij een hypotheclaire lening die minder dan 80% bedraagt van de WOZ-waarde of de waarde zoals vastgesteld op basis van een model is het risico van een afwijkende waardering beperkter. Alleen in het geval de foutmarge hoger ligt dan 20% bestaat er een kans van overkreditering. Het is echter niet aannemelijk dat zo'n grote foutmarge voorkomt. Zoals eerder vermeld wordt de invulling van de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries iets aangepast. De LTV-grens van 80% bij modelmatige

taxaties wordt aangepast naar 90%. Ook bij een LTV-grens van 90% wordt het risico nog voldoende ondervangen dat als gevolg van een modelmatige taxatie een te hoog hypotheekbedrag wordt verleend. De besparing vanuit het niet taxeren zou bestaan uit de kosten voor het laten uitvoeren van een modelmatige taxatie of fysieke taxatie. Normaliter is een modelmatige taxatie goedkoper dan een reguliere taxateur

De leden van de CDA-fractie vragen of de Minister de constatering deelt dat een verminderde staat van de woning al resulteert in een lagere koopsom en dat hiermee een mismatch met een modelmatige onderbouwing van de taxatie grotendeels al is ondervangen. Tevens vragen de leden of de Minister indicaties heeft ontvangen van woningverkopen waarbij de staat van de woning na verkoop veel slechter bleek dan vóór verkoop en de waarde van de woning niet in verhouding stond tot de koopsom.

Een verminderde staat van een woning zal doorgaans leiden tot een lager aankoopbedrag. Op grond van de hypotheekenrichtlijn kan het aankoopbedrag echter niet langer worden gehanteerd voor de waardebepaling van de woning ten behoeve van de hypotheek. Informatie of cijfers over woningverkopen waarbij de staat van de woning na verkoop veel slechter bleek dan vóór verkoop en de waarde van de woning niet in verhouding stond tot de koopsom zijn niet beschikbaar.

Hypothecair krediet in vreemde valuta

De leden van de D66-fractie vragen of de Minister het signaal herkent dat het voor Nederlanders die in het buitenland werken en buitenlandse expats moeilijk wordt om een huis te kopen in Nederland. Ook vragen de leden of de Minister bereid is te onderzoeken of instellingen die eerst hypotheek verstrekten in andere valuta, nu terughoudend zijn om hypotheek te verstrekken in andere valuta dan de euro.

De nieuwe hypotheekregels zijn nog niet in werking getreden. Het is daarom op dit moment niet duidelijk of kredietverstrekkers terughoudender zijn bij het verstrekken van hypothecaire kredieten in een andere valuta dan de euro. Om die reden acht ik het op dit moment niet opportuun om een onderzoek hiernaar te starten. Als er op termijn signalen komen dat de nieuwe hypotheekregels ertoe hebben geleid dat kredietverstrekkers veel minder of geen hypothecaire kredieten verstrekken aan Nederlanders die in het buitenland werken of expats dan ben ik bereid dit te onderzoeken.

Tot slot vragen de leden van de D66-fractie of de Minister de aanvullende eisen die de richtlijn stelt op het gebied van hypotheek in vreemde valuta beoordeelt als proportioneel.

Aan het lenen van geld in vreemde valuta door consumenten zijn risico's verbonden, waardoor het in de richtlijn noodzakelijk is geacht om te voorzien in maatregelen die de consument bewust maken van de risico's en de consument de mogelijkheid geven om de blootstelling aan het wisselkoersrisico tijdens de looptijd van het krediet te beperken. De richtlijn voorziet in een recht voor de consument om de kredietovereenkomst in een andere valuta om te zetten of een beroep te doen op andere maatregelen op grond waarvan het wisselkoersrisico waaraan de consument blootstaat wordt beperkt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het stellen van bovengrenzen. Daarnaast dient de kredietgever de consument die een kredietovereenkomst in vreemde valuta is aangegaan regelmatig te waarschuwen over de risico's die zijn verbonden aan een hypothecair krediet in vreemde valuta. Gelet op het streven in de

richtlijn naar een hoog niveau van consumentenbescherming worden de maatregelen om consumenten te beschermen tegen de risico's die zijn verbonden aan het lenen van vreemde valuta, proportioneel geacht.

Bij de implementatie van deze richtlijnbevestiging in het Burgerlijk Wetboek is rekening gehouden met de positie van kredietgevers. De kredietgever heeft de ruimte om zelf te bepalen of zij de consument de mogelijkheid geeft de kredietovereenkomst in een andere valuta om te zetten of andere maatregelen te hanteren om het kredietrisico voor de consument te beperken. Dit stelt de kredietgever in staat nadere invulling te geven aan dit recht voor de consument en bedrijfs- en processystemen naar eigen inzicht hierop aan te passen.