

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

317

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *de stijgende kosten van taxaties* (ingezonden 16 september 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 11 oktober 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de ontwerprichtlijnen over «Loan origination and monitoring» van de Europese Bankenautoriteit?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het onwenselijk is als consumenten op onnodig hoge kosten worden gejaagd bij het waarderen van een woning, zeker nu de woningprijzen al de pan uitrijzen?

Antwoord 2

Ik vind het belangrijk dat een taxatie kwalitatief goed en betrouwbaar is. Kopers moeten ervan uit kunnen gaan dat ze door een goede taxatie niet meer lenen dan verantwoord is en ze een goede objectieve waardebeoordeling van de woning hebben gekregen. De sector heeft zich de afgelopen jaren ingezet om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren. Dit heeft tot extra kwaliteitseisen geleid, waardoor in sommige gevallen de kosten van een taxatie omhoog gegaan is. Ik vind deze inzet op kwaliteitsverbetering belangrijk, mede in het licht van de zorgen over de onafhankelijkheid van taxateurs. Ook kan een fysieke taxateur zijn expertise gebruiken om maatwerk te bieden, bijvoorbeeld wanneer een consument zijn woning wil gaan verduurzamen. Een goede taxatie kost tijd, vergt deskundigheid en voldoende kennis van de lokale markt. Het lijkt niet realistisch om te verwachten dat de kosten van fysieke taxaties over de hele linie kunnen dalen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Tegelijkertijd kan een taxatie wel degelijk een

¹ <https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring/-/regulatory-activity/consultation-paper>

flinke kostenpost zijn voor de koper. Ik heb eerder aangegeven dat een modelmatige waardebeoordeling een alternatief kan zijn voor de koper, mits hier verantwoord gebruik van wordt gemaakt.² Een modelmatige waardebeoordeling is aanzienlijk goedkoper dan een fysieke taxatie.

Vraag 3

Welke kosten worden op dit moment (gemiddeld) in rekening gebracht voor een fysieke taxateur en welke voor een modelmatige waardebeoordeling van een woning?

Antwoord 3

Taxateurs kunnen zelf hun tarief vaststellen. Daarom heb ik geen volledig overzicht van de kosten van taxaties. Taxateurs vragen voor een fysieke taxatie vaak rond de 400–500 euro³. Een modelmatige waardebeoordeling kost rond de 30 euro⁴.

Vraag 4

Wat is uw oordeel over het functioneren van modelmatige waardebeoordelingen van woningen?

Antwoord 4

Ik heb eerder aan uw Kamer gemeld dat ik modelmatig waarderen bij verantwoord gebruik zie als een goed alternatief voor een fysieke taxatie. Een belangrijk voordeel van een modelmatig bepaalde waarde is, naast de significant lagere kosten en (veel) kortere doorlooptijd, dat deze onafhankelijk wordt bepaald. De uitkomst van een modelmatig bepaalde waarde is niet te beïnvloeden door de betrokken partijen bij de aankoop van het huis. Ik verwacht dat een deel van de woningvoorraad op een verantwoorde manier modelmatig kan worden gewaardeerd. Dit zullen met name recent gebouwde én redelijk uniforme woningen zijn.

Vraag 5

Klopt het dat de richtlijn voorschrijft dat voortaan de waarde van woningen slechts bepaald mag worden door middel van een fysieke taxatie? Welke argumenten hanteert de Europese Commissie daarvoor? Wat is uw appreciatie van deze argumenten?

Antwoord 5

In het consultatiedocument «*Draft Guidelines on loan origination and monitoring*» wordt door de Europese Bankautoriteit (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 *Capital Requirement Regulation* (CRR).⁵ EBA beschrijft in de conceptrichtlijn dat vanuit prudentieel oogpunt het gebruik van alleen een modelmatige waardering op het moment van het verstrekken van een krediet tekortkomingen kan creëren in het risicomanagement, omdat een betrouwbare waardebeoordeling van het onderpand niet is gegarandeerd. De conceptrichtlijn laat wel ruimte voor het gebruik van modelmatig waarderen bij het herwaarderen en monitoren van onroerende goederen.

De Minister van Financiën en ik hebben gereageerd op de sectie in het consultatiedocument die ingaat op het waarderen van onroerende en roerende goederen. De Minister van Financiën heeft deze reactie reeds met uw Kamer gedeeld.⁶ In de reactie benoemen wij dat verantwoord gebruik van modelmatig waarderen zou moeten kunnen, mits het risico van een onjuiste waardebeoordeling wordt gemitigeerd door strikte vereisten. In Nederland wordt hier momenteel invulling aan gegeven door het gebruik van een modelwaarde alleen toe te staan als de maximale hoogte van het hypotheek

² Kamerstuk 32 847, nr. 501.

³ Bron: www.taxatievergelijker.nl.

⁴ Bron: www.calcasa.nl.

⁵ Verordening 2013/575/EU van het Europees parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen

⁶ Kamerbrief *Reactie op het consultatiedocument «Draft Guidelines on loan origination and monitoring» van de Europese Bankautoriteit (EBA)*, 4 oktober 2019.

krediet ten opzichte van de waarde van de woning (*loan-to-value*) niet meer dan 90 procent bedraagt. Daarnaast moeten aanbieders van modeltaxaties gebruik maken van modelmatige waarderingen die aan betrouwbare normen voldoen. Normen voor de waardebepaling worden als betrouwbaar beschouwd indien deze in overeenstemming zijn met internationaal erkende normen voor waardebepaling. Tenslotte wordt in de reactie aangegeven dat waarderingen met een onvoldoende betrouwbaarheid uitgezonderd dienen te worden.

Vraag 6

Welke gevolgen gaat de voorgenomen regelgeving hebben voor de kosten die consumenten moeten betalen als zij hun woning willen waarderen?

Antwoord 6

Het is nog te vroeg om daarover een uitspraak te doen. Op het moment dat de richtlijn definitief vaststaat is het aan de sector om invulling te geven aan de richtlijn die door EBA is vastgesteld.

Vraag 7

Welke positie gaat u in Europees verband innemen in de discussie over deze voorgenomen regelgeving? Deelt u de mening dat de kosten van waardebeoordelingen niet onnodig hoog moeten zijn: een huis kopen is immers al duur genoeg?

Antwoord 7

In de beantwoording van vraag 2 heb ik reeds aangegeven dat ik het belangrijk vind dat een taxatie kwalitatief goed en betrouwbaar is. Bij verantwoord gebruik vind ik een modelmatige waardebeoordeling een goed alternatief voor een fysieke taxatie. In Nederland heeft de markt van modelmatig waarderen zich sterk ontwikkeld; de betrouwbaarheid en accuraatheid van modellen zijn de afgelopen jaren toegenomen. Het zou niet wenselijk zijn als een verdere ontwikkeling tegen gegaan wordt door het beperken van het gebruik van modelwaardes bij hypotheekverstrekking. Voor de positie ten aanzien van de conceptrichtlijn refereer ik graag opnieuw naar onze reactie op het consultatiedocument «*Draft Guidelines on loan origination and monitoring*» van de Europese Bankautoriteit (EBA), die op 4 oktober jl. naar uw Kamer is gestuurd.