

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

123

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *de werkwijze van taxateurs* (ingezonden 12 augustus 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 22 september 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 3898.

Vraag 1

Kent u het onderzoek van De Nederlands Bank (DNB) «De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van de conclusie dat 95% van de taxaties op of boven de verkoopprijs plaatsvindt en er structureel te hoog getaxeed wordt?

Antwoord 2

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. Het Financieel Stabieliteitscomité heeft op 5 maart 2019 de uitkomsten van het DNB-onderzoek besproken en concludeert dat de systematische overwaardering een prijsopdrijvend effect heeft, doordat prijsstijgingen niet worden geremd via de taxatiewaarde, en de werking van de LTV-limiet wordt ondermijnd. Vorig jaar heb ik u derhalve laten weten dat ik zorgen heb over de kwaliteit en onafhankelijkheid van fysieke woningtaxaties.²

¹ DNB, Occasional Studies, Volume 17 – 1

² Kamerstuk 32 847, nr. 501.

Vraag 3

Wat zijn zulke in de praktijk voor consumenten verplichte taxaties waard als ze niet onafhankelijk en van onvoldoende kwaliteit zijn terwijl ze toch vele honderden euro's kosten?

Antwoord 3

Ik vind het belangrijk dat een taxatie kwalitatief goed en betrouwbaar is. Een hypothecaire lening mag sinds 2018 bij afsluiting maximaal 100 procent van de waarde van de woning bedragen. Kopers moeten er van 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. Een kwalitatief goede en betrouwbare taxatie is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

Vraag 4

Wat vindt u ervan dat de branche zelf de taxaties toets via het NWII? Zou dat niet door onafhankelijke partijen gedaan moeten worden?

Antwoord 4

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) is een onafhankelijk instituut zonder winstoogmerk dat rapporten van woningtaxaties van aangesloten taxateurs valideert. Tevens ziet het NWWI er op toe dat elke taxatie uniform en volgens duidelijke richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties die inzicht geven in de wijze waarop de getaxeerde waarde tot stand is gekomen. Gezien het feit dat het NWWI een onafhankelijke instituut is ben ik van mening dat de onafhankelijke toetsing voldoende geborgd is.

Vraag 5

Waarom grijpt u niet in om óf te komen tot onafhankelijke taxaties óf te voorkomen dat mensen nodeloos op hoge kosten worden gejaagd door goedkopere taxaties óf het aantal nutteloze taxaties in de praktijk te verminderen?

Antwoord 5

De signalen van diverse partijen over zorgen over de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties zijn voor mij 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 een werkgroep ingesteld waarin ik samen met het Ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), DNB en Nationale Hypotheek Garantie (NHG) momenteel opties onderzoek om de inrichting van het taxatieproces te veranderen. Over de uitkomsten van dit traject zal ik u 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 risicogeorïenteerd 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. Ik blijf hierbij vinger aan de pols houden en zal u ook hierover later dit jaar nader informeren.

Vraag 6

Herinnert u zich de antwoorden op Kamervragen van mijn zijde waarin u stelt dat «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.»³

Antwoord 6

Ja.

Vraag 7

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de Europese richtlijn? Klopt het dat deze Richtlijn taxaties op basis van modelberekeningen verbiedt?

Antwoord 7

Vorig jaar is in het consultatiedocument «*Draft Guidelines on loan origination and monitoring*» 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 kapitaalvereisten.⁴ In het document beschrijft EBA 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. 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. De conceptrichtsnoeren lieten geen ruimte voor enkel het gebruik van modelmatige waarderingen bij het verstrekken van hypothecair krediet. Omdat het kabinet vindt dat een modelmatige waardering onder bepaalde voorwaarden een goed alternatief kan zijn voor een fysieke taxatie, hebben de Minister van Financiën en ik gereageerd op het consultatiedocument.⁵

Op 29 mei jl. heeft EBA de definitieve richtsnoeren vastgesteld.⁶ Hoewel met deze richtsnoeren de erkenning van modelmatige waarderingen inderdaad wordt ingeperkt, is naar aanleiding van de reacties op de consultatie 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 voldoet⁷, kan deze controle van afstand worden uitgevoerd. 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 8

Bent u bereid voor Nederland een uitzonderingspositie te bedingen, zodat dit wel mogelijk wordt gemaakt? Zo ja, hoe groot acht u die kans van slagen?

Antwoord 8

EBA heeft de richtsnoeren vastgesteld die ter bevordering van prudente kredietverlening nadere duiding geven aan bepalingen in de Europese verordening kapitaalvereisten. De richtsnoeren richten zich tot toezichthouders en banken. Toezichthouders besluiten onafhankelijk of zij middels het

³ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 317

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

⁵ Kamerstuk 32 013, nr. 222.

⁶ Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring (<https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>).

⁷ Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring, onderdeel 7.4.

«pas toe of leg uit» principe de richtsnoeren zullen toepassen in het toezicht, waarbij zij zich tot het uiterste dienen in te spannen om aan de richtsnoeren te voldoen.⁸ Voor de betreffende richtsnoeren over taxaties betreft dat in Nederland de Europese Centrale Bank (ECB) als toezichthouder op de systeemrelevante banken en DNB als toezichthouder op de minder significante of kleinere banken. DNB heeft mij desgevraagd laten weten dat ze de richtsnoeren zal toepassen in het toezicht. Ook de ECB zal de richtsnoeren toepassen in het toezicht.

Ten opzichte van de conceptrichtsnoeren, waarin geen enkele vorm van modelmatig waarden 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. Ik ben van mening dat taxateur en model elkaar kunnen versterken. Op deze manier kunnen ook modellen voor waardebeoordeling zich verder ontwikkelen zodat er minder kans is op taxaties waarbij de consument het risico loopt op een verkeerde waardering. 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. Banken kunnen afhankelijk van het risico van de lening en de betrouwbaarheid van de modelwaarde variëren in de vorm en daarmee de kosten van een hybride taxatie.

Doordat modellen zich straks nog verder kunnen ontwikkelen, vind ik dat het op den duur weer mogelijk moet zijn om op een prudente wijze gebruik te maken van enkel een modelmatige waardering bij hypotheekverstrekking. De Minister van Financiën zal zich 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 taxaties⁹ in gesprek met de sector om te kijken of de werkgroep mogelijk ondersteuning kan bieden bij het inrichten van dit nieuwe hybride taxatieproces, bijvoorbeeld met een kwaliteitsrichtlijn voor modelmatig waarden¹⁰.

Vraag 9

Is het waar dat modelmatige taxaties nog geen 10 procent kosten en ook nog eens betrouwbaarder kunnen zijn dan de huidige taxaties? Klopt het dat modelmatige taxaties voor enkele tientjes gedaan kunnen worden en de huidige taxaties, die dus onbetrouwbaar zijn, veelal 400–500 euro en meer kosten?

Antwoord 9

Een fysieke taxatie kost vaak rond de 400–500 euro, en modelmatige waardebeoordeling kost rond de 30 euro.¹¹ 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 via een fysieke taxatie de waarde betrouwbaarder worden vastgesteld. Een hybride taxatie combineert de voordelen van een modelwaarde met de deskundigheid van een taxateur,

⁸ 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.

⁹ Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Financiën, DNB, de Waarderingskamer en het Waarborgfond Eigen Woningen.

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 501.

¹¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2020, nr. 317.

waardoor in potentie een groot aantal woningen kan worden getaxeed tegen lagere kosten dan een volledig fysieke taxatie.

Vraag 10

Is het waar dat er in de taxatiebranche jaarlijks ongeveer 100 miljoen euro omgaat (250 duizend maal 400 euro)? Wat vindt u ervan dat deze rekening al jaren bij consumenten in de maag wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit en onafhankelijkheid onder de maat zijn?

Antwoord 10

In 2019 zijn door het Kadaster ongeveer 375.000 hypotheekleningen voor particulieren geregistreerd voor een totaalbedrag van ongeveer 123 miljard euro.¹² Het registreren van een hypotheek kan voor het afsluiten van een hypotheeklening voor de aankoop van een woning, het oversluiten van een bestaande hypotheeklening naar een andere kredietverstrekker, of het ophogen van een bestaande hypotheeklening 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. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat in 2019 ten minste 375.000 woningen zijn getaxeed. Ik heb echter onvoldoende informatie over hoeveel fysieke of modelmatige taxaties er in 2019 zijn uitgevoerd om met zekerheid te zeggen wat dit betekent voor het totaalbedrag dat omgaat in de taxatiebranche.

Vraag 11

Is het waar dat voor bijvoorbeeld het nemen van verduurzamingsmaatregelen ook vaak een nieuwe taxatie nodig is? Maakt dit de verduurzaming van woningen niet nodeloos duurder?

Antwoord 11

Wanneer een consument ervoor kiest om verduurzamingsmaatregelen te financieren door middel van het verhogen van een bestaand hypotheeklening krediet bij een bancaire kredietverstrekker, dan moet de woning opnieuw getaxeed worden. Vaak zal dit kunnen door middel van de eerder beschreven hybride taxatie, een goedkoper alternatief dan een volledige fysieke taxatie. Wanneer verduurzamingsmaatregelen worden getroffen bij de aankoop van een woning met een hypotheeklening, dan is een taxatie al een verplicht onderdeel van het aankoopproces. Indien verduurzamingsmaatregelen worden gefinancierd met eigen middelen of met een consumptieve lening, dan is een taxatie niet verplicht.

Vraag 12

Wat heeft u gedaan sinds het Financieel Stabiliteitscomité in maart 2019 heeft geoordeeld dat de taxaties onvoldoende betrouwbaar zijn?¹³

Antwoord 12

Zie het antwoord op vraag 5.

Vraag 13

Herinnert u zich de in november 2018 aangenomen motie Nijboer die «het kabinet verzoekt om in gesprek te gaan met banken om ervoor te zorgen dat mensen minder geld kwijt zijn aan taxatierapporten?»¹⁴

Antwoord 13

Ja.

¹² <https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoed/informatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/hypotheekleningen>

¹³ Verslag Financieel Stabiliteitscomité 5 maart 2019 https://www.financieelstabiliteitscomite.nl/media/45/39/132551/48/verslag_fsc_5_maart_2019.pdf

¹⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 447 <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=f8d8a842-e7f7-4364-96d3-0d4aa5caff0b&title=Motie%20van%20het%20lid%20Nijboer%20over%20lagere%20kosten%20voor%20taxatierapporten.pdf>

Vraag 14

Wat zijn de geboekte resultaten tot nu toe?

Antwoord 14

In mijn brief van 13 maart 2019 heb ik uiteen gezet hoe ik invulling geef aan de motie van de heer Nijboer.¹⁵ De afgelopen jaren is door de sector ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van taxaties. Deze extra eisen hebben in sommige gevallen tot hogere kosten geleid. Gezien de zorgen over de onafhankelijkheid van taxateurs vind ik deze inzet op kwaliteit belangrijk. 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 taxaties over de hele linie kunnen dalen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Tegelijkertijd kan een volledig fysieke taxatie wel degelijk een flinke kostenpost zijn voor de koper. De eerder beschreven hybride taxatie kan een goed en goedkoper alternatief zijn voor een volledig fysieke taxatie. Een taxateur kan maatwerk bieden op het moment dat een woning afwijkt van bijvoorbeeld andere woningen in de omgeving. Ook biedt het taxatierapport mogelijkheden om consumenten te informeren over het verduurzamen van de woning. In het kader van het Klimaatakkoord wordt verder gesproken over hoe verschillende partijen in aankoopketen consumenten kunnen stimuleren om de woning te gaan verduurzamen.

Vraag 15

Beseft u zich dat mensen nog elke dag honderden euro's betalen voor taxatierapporten die in de praktijk niks waard blijken te zijn en alleen voor hogere kosten zorgen?

Antwoord 15

In bovenstaande antwoorden heb ik reeds aangegeven dat ik belang hecht aan goede taxaties zodat kopers niet meer lenen dan verantwoord is en ze een goede objectieve waardebeoordeling van de woning hebben gekregen. Onder leiding van het NRVV wordt een nieuw model taxatierapport ontwikkeld waarbij ook naar de bouwkundige staat en energetische prestaties van de woning wordt gekeken door inzicht te geven in de kosten van achterstallig onderhoud, de duurzaamheid en eventuele funderingsproblematiek. De taxatie is daarmee niet alleen van belang voor financieringsdoeleinden, maar verschaft de koper veel extra inzicht in de toekomstige kosten die een huis met zich mee gaat brengen.

Vraag 16

Weet u hoeveel blikken verf en hoeveel rollen behang je kan kopen voor 500 euro?

Antwoord 16

Ik ben mij er van bewust dat bij de aanschaf van een koopwoning aanvullende kosten komen kijken, waaronder kosten voor het naar smaak aanpassen van de woning. Dat neemt niet weg dat een goede waardebeoordeling de consument kan beschermen tegen grotere financiële nadelen in de toekomst.

¹⁵ Kamerstuk 32 847 nr. 501