

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

3365

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de kosten van taxaties* (ingezonden 10 juni 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens Minister van Financiën (ontvangen 29 juni 2021).

Vraag 1

Bent u op de hoogte van het uitblijven van overeenstemming tussen de bankensector en de taxatiebranche over de voorwaarden en opzet van hybride taxaties? Zo ja, kunt u aangeven waarom overeenstemming uitblijft?

Antwoord 1

Zowel de taxatiebranche als de bankensector staan positief tegenover de komst van een hybride taxatieproduct¹. Zoals ik in de Kamerbrief² vermeld, hebben banken, de taxatiebranche en modelleveranciers de afgelopen tijd gesproken over de ontwikkeling van een standaard hybride product. Op verzoek van de betrokken partijen is het ministerie bij een aantal van de gevoerde overleggen aanwezig geweest, waarbij het ministerie zich actief heeft ingezet om partijen ertoe te bewegen om tot een goed, betrouwbaar en betaalbaar product te komen. Tijdens deze overleggen is duidelijk geworden dat een aantal banken en de taxatiebranche een andere kijk hebben op hoe een hybride taxatieproduct eruit moet komen te zien. Tot op heden heeft dit, ondanks alle inzet en de nadruk die door mij is gelegd op het belang van een werkbare uitkomst, niet geleid tot één breed gedragen product. Derhalve hebben zowel een aantal banken (in samenwerking met een modelleverancier)³ als de taxatiebranche een product voor een hybride taxatie ontwikkeld dat na 30 juni a.s. gebruikt kan worden. De producten 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. Deze twee verschillen waren de voornaamste reden dat de partijen niet tot een uniforme hybride taxatievorm zijn gekomen.

¹ In de markt worden verschillende namen gebruikt voor de hybride taxatie, waaronder desktop-taxatie en bureauwaardering.

² Kamerbrief «Veranderingen op het gebied van woningtaxaties»

³ Het gaat hier om het pilotproduct van ING, Calcasa en de Taxatheek.

Vraag 2

Kunt u aangeven wat de geschatte kosten zijn voor de 2 varianten van hybride taxaties: de bureauwaardering en de desktoptaxatie bij kleine aanpassingen voor zowel een huis als een appartement? Kunt u daarbij ook aangeven wanneer mensen gebruik kunnen maken van de beschikbare hybride taxaties en wanneer zij een duurdere volledige taxatie moeten laten doen?

Antwoord 2

De kosten van beide producten zijn nog niet bekend. In de media worden al wel bedragen genoemd ten aanzien van de kosten van een hybride taxatie⁴, maar ik kan deze cijfers niet bevestigen. De aanbieders van de producten zullen na 30 juni a.s. de tarieven bekend maken.

Ik heb de betrokken partijen laten weten dat ik het belangrijk vind dat er een kwalitatief goed en goedkoop hybride product op de markt komt. Ik zal daarom na 30 juni a.s. vinger aan de pols houden wat betreft de uiteindelijke kosten van de hybride taxatieproducten. Daarbij is mijn uitgangspunt dat het product laagdrempelig en goedkoop moet blijven voor de consument, maar dat ook de kwaliteit voldoende is geborgd. Na de zomer zal ik u nader informeren over de stand van zaken ten aanzien van het hybride taxatieproduct.

Een hybride vorm van taxeren kan alleen gebruikt worden als het gebruikte model voldoende betrouwbaar de waarde van de individuele woning kan bepalen. Daarnaast geldt dat een hybride taxatie alleen gebruikt mag worden indien de maximale hoogte van het hypotheccair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (loan-to-value) niet meer dan 90 procent bedraagt. Vaak is dit het geval bij bijvoorbeeld oversluitingen of bij ophogingen van hypotheeken. Indien de loan-to-value meer dan 90% is bij hypotheekverstrekking, dan dient de consument een fysieke taxatie af te nemen. De twee hybride producten gaan verschillend om met het uitsluiten van woningtypen. Om die reden kan ik niet specificeren welke woningtypen in aanmerking komen om hybride te worden getaxeerd.

Vraag 3

Wat zijn de gevolgen voor mensen die onder de NHG vallen en een kleine aanpassing willen doen? Zijn zij straks verplicht altijd een volledige taxatie te laten uitvoeren?

Antwoord 3

Voorheen maakte NHG geen gebruik van modelmatige taxaties. Bij alle hypotheekafsluitingen, ook bij kleine aanpassingen, moest gebruik gemaakt worden van de fysieke taxatie. NHG gaat vanaf 1 juli a.s. gebruik maken van de hybride taxatievorm⁵. Dit biedt kansen voor consumenten die met de garantie van NHG een hypotheek willen afsluiten en in aanmerking komen voor het hybride taxatie product (zie antwoord op vraag 2). Zij zullen minder kosten maken bij het taxeren van hun woning dan voorheen, ook bij kleine aanpassingen.⁶

Vraag 4

Deelt u de zorg dat de uitkomst van het huidige overleg er toe kan leiden dat mensen ook bij kleine aanpassingen hoge kosten moeten maken voor een taxatie? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u doen om te zorgen dat de goedkopere taxatievorm bij kleine aanpassingen de norm blijft?

Antwoord 4

Om te voorkomen dat er bij elke hypotheekaanvraag een fysieke taxatie verplicht is, is de (goedkopere) hybride vorm ontworpen. De gesprekken tussen banken en de taxatiebranche hebben niet geleid tot één uniform

⁴ Telegraaf: «Tegenvaller voor taxatiebranche, NHG kiest goedkope methode», 16 juni 2021 en VBO: «Transparantie over taxaties: het eerlijke verhaal», 28 mei 2021

⁵ Dit staat vastgesteld in de Voorwaarden & Normen 2021 van NHG met toestemming van BZK.

⁶ De hybride vorm kan ook gebruikt worden bij ophogingen, m.u.v. ophogingen t.b.v. verbouwingen. Ook kan er nog niet gebruik gemaakt worden van de hybride vorm als er een hypotheek wordt aangevraagd t.b.v. energiebesparende voorzieningen. NHG is voornemens om dit per 1 januari 2022 mogelijk te maken.

hybride product. Derhalve hebben zowel een aantal banken (in samenwerking met een modelleverancier) als de taxatiebranche een product voor een hybride taxatie ontwikkeld dat na 30 juni a.s. gebruikt kan worden. De kosten hiervan moeten zich nog uitkristalliseren, maar het product is goedkoper dan de volledige fysieke taxatie. Ik zal na 30 juni a.s. vinger aan de pols houden wat betreft de uiteindelijke kosten van de hybride taxatieproducten. Om deze reden deel ik niet dat de uitkomst van het huidige overleg er toe leidt dat er ook bij kleine aanpassingen hoge kosten moeten worden gemaakt.

Vraag 5

Bent u bekend met signalen dat het ontmoedigd wordt om mee te doen aan de zogenaamde desktoptaxatie (pilot ING, Calcasa, Taxatheek)? Zo ja, hoe plaatst u die signalen in de context van het verdienmodel van taxaties en de mogelijkheid om bij kleine aanpassingen een goedkopere digitale taxatie te doen?

Antwoord 5

Ik ben bekend met deze signalen. Ik heb begrepen dat het argument voor deze ontmoediging is dat de zogenaamde desktoptaxatie niet aan de standaarden van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zou voldoen en in strijd zou zijn met de richtsnoeren van de Europese Bank Autoriteit (EBA). De Europese Centrale Bank (ECB) (toezichthouder op de grootbanken) en De Nederlandsche Bank (DNB) (toezichthouder op de kleinere banken) zullen uiteindelijk toetsen of banken voldoen aan de richtsnoeren van de EBA. Daarnaast zal NRVT toetsen of taxateurs aan de geldende internationale taxatiestandaarden voldoen. In mijn Kamerbrief «Veranderingen op het gebied van woningtaxaties» ga ik uitgebreider in op rol van het NRVT en leg ik uit dat de standaarden van het NRVT richtinggevend zijn voor de minimale werkzaamheden die de taxateur dient te verrichten. Het product van banken wijkt op een aantal onderdelen af van deze standaarden. Dit hoeft niet te betekenen dat de desktoptaxatie in strijd is met de richtsnoeren van de EBA. Het NRVT maakt in haar rol als toezichthouder gebruik van het «pas toe of leg uit-principe» wat inhoudt dat individuele hybride taxaties af mogen wijken van de standaarden van het NRVT, mits dit goed wordt onderbouwd. Het «pas toe of leg uit-principe» zorgt ervoor dat het product niet van tevoren in beton gegoten is, wat mogelijkheden biedt om onderdelen op een kostenefficiëntere manier in te vullen. Uiteraard geldt dat partijen voldoende dienen te onderbouwen waarom afwijken van de standaarden van het NRVT verantwoord is.

Vraag 6

Bent u tevreden over zelfregulering in de taxatiebranche? Zo ja, wilt u dat motiveren? Zo nee, bent u bereid meer regie te voeren en regulering naar u toe te trekken?

Antwoord 6

Vanuit verschillende hoeken zijn eerder zorgen geuit over de kwaliteit van woningtaxaties⁷. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) en DNB hebben in het verleden hun zorgen geuit over de kwaliteit van en de zelfregulering in de taxatiesector. Deze zorgen waren gericht op fysieke taxaties. Destijds waren er immers nog geen hybride taxaties. In reactie hierop ben ik traject gestart waarin is gekeken naar de mogelijkheden om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren. Ik heb uw Kamer eerder dit jaar geïnformeerd over de uitkomsten hiervan⁸. In dit kader is ook met het NRVT gesproken over de werking van het doorlopend toezicht op fysieke taxaties. Uit deze overleggen is destijds gebleken dat het toezicht nog niet op het niveau is om er op voorhand vanuit te kunnen gaan dat de kwaliteit van taxaties voldoende wordt geborgd. Er is een constructieve dialoog gevoerd met het NRVT over het verbeteren van hun doorlopend toezicht, waarbij afspraken zijn gemaakt om op korte termijn strenger en intensiever toezicht te realiseren. Het NRVT is voortvarend aan de slag gegaan met het verbeteren van het doorlopend

⁷ Onder meer DNB en AFM in hun wetgevingsbrief 2018 en DNB met hun onderzoek «De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties», (2019).

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 719

toezicht en heeft hierin reeds forse stappen gezet. Uiteindelijk moet worden vastgesteld of de door het NRVT genomen stappen ook daadwerkelijk tot een verbetering van de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties hebben geleid. Ik zal begin 2023 een onafhankelijke evaluatie laten uitvoeren waaruit duidelijk moet worden hoe het doorlopend toezicht zich heeft ontwikkeld en of het toezicht op het juiste niveau is.

Ook bij de ontwikkeling van het hybride taxatieproduct komt de zelfregulering van de taxatiebranche ter sprake. Een deel van de bankensector heeft zorgen over of het NRVT met een open blik naar de binnengekomen onderbouwingen zal kijken wanneer er wordt afgeweken van de standaarden van het NRVT. Ik heb het NRVT medegedeeld van hen te verwachten dat zij als onafhankelijk toezichthouder op een open, en eerlijke en onafhankelijke manier taxaties met het bankenproduct toetst. Uiteraard geldt dat partijen voldoende dienen te onderbouwen waarom afwijken van de standaarden van het NRVT verantwoord is. Derhalve heb ik de banken opgeroepen om, wanneer wordt afgeweken, de taxateur te helpen om tot een goede en volledige onderbouwing te komen. Hoe vollediger de onderbouwing, hoe beter de taxatie kan worden beoordeeld. Ik blijf nauw volgen hoe dit in de praktijk gaat uitwerken.

Vraag 7

Bent u van mening dat de bureauwaardering en de desktoptaxatie voldoen aan de EBA richtlijnen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Het is niet aan mij om te beoordelen of de ontwikkelde taxatieproducten voldoen aan de richtsnoeren van de EBA. Zoals bij vraag 5 aangegeven, zijn het de ECB en DNB als onafhankelijke autoriteiten die toetsen of banken voldoen aan de richtsnoeren van de EBA. In dit proces zal duidelijk worden of de door banken geaccepteerde producten voldoen aan de richtsnoeren van de EBA. Ik vind het belangrijk dat deze autoriteiten onafhankelijk hun werk kunnen doen. Om dit proces te borgen zal ik geen uitlatingen doen over of ik van mening ben dat een de producten wel of niet voldoen aan de richtsnoeren van de EBA.