

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 719

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 februari 2021

Een kwalitatief goede en betrouwbare taxatie is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Kopers moeten ervan uit kunnen gaan dat ze door een goede taxatie niet meer lenen dan verantwoord is en dat ze een goede objectieve waardebeoordeling van de woning hebben gekregen. Ook voor hypotheekverstrekkers is een taxatie een belangrijk en noodzakelijk element bij de totstandkoming van een hypothecaire lening. De kredietverstrekker moet zich hierop baseren bij de beoordeling van de hypotheekaanvraag. Een hypothecaire lening mag bij afsluiting maximaal 100 procent van de waarde van de woning bedragen. De waarde van de woning wordt hierbij bepaald door de taxatiewaarde.

Vanuit verschillende hoeken zijn eerder zorgen geuit over de kwaliteit van woningtaxaties¹. Ook heeft De Nederlandsche Bank (DNB) onderzoek² gedaan naar de kwaliteit van woningtaxaties, waaruit bleek dat bij circa één derde van de taxaties de taxatiewaarde exact gelijk was aan de koopsom en in bijna 60 procent van de gevallen boven de koopsom ligt. In mijn brief³ van 13 januari 2019 heb ik u geschetst hoe ik via twee werkgroepen⁴ werk aan het verbeteren van de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties. In deze brief licht ik, mede namens de Minister van Financiën, de voortgang en resultaten toe. Hierbij ga ik in op de stappen die zijn gezet in het verbeteren van doorlopend toezicht en de invoering van het nieuwe modeltaxatierapport per 1 juli a.s. en de ontwikkeling van het hybride taxatieproduct. Ook deel ik de door de werkgroep modelmatige waardering ontwikkelde handreiking die de

¹ Onder meer DNB en Autoriteit Financiële Markten (AFM) in hun wetgevingsbrief 2018 en Trouw «Kopers en banken vragen taxateurs om een zo hoog mogelijke huizenprijs – en krijgen die steeds vaker».

² DNB (2019), De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 501.

⁴ De ene werkgroep richt zich op fysieke taxaties, de andere op modelmatige waarderingen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken, het Ministerie van Financiën, AFM, DNB, de Nationale Hypotheek Garantie en de Waarderingskamer nemen deel aan één of beide werkgroepen.

sector kan gebruiken als handvat om de kwaliteit van modelmatige waarderingen op eenduidige wijze inzichtelijk te maken en ga ik in op de onderzochte opties om de onafhankelijkheid van de taxateur te versterken.

Doorlopend toezicht

Betrokken partijen bij de aankoop van een huis kunnen allemaal belang hebben bij een taxatiewaarde die ten minste de koopsom is, omdat dit de kans vergroot dat de aankoop van de woning doorgaat. Een taxateur kan daarom druk ervaren om minimaal de koopsom te taxeren. Het is belangrijk dat een taxateur als professional weerstand kan bieden aan deze druk. Daar waar de taxateur bedoeld of onbedoeld onvoldoende weerstand kan bieden aan deze druk, moet hij of zij daarop worden aangesproken vanuit een effectief functionerend doorlopend toezicht. Goed doorlopend toezicht is dan ook essentieel voor een goede kwaliteit van woningtaxaties en het verbeteren van de onafhankelijke positie van de taxateur. In de taxatiebranche wordt het doorlopend toezicht georganiseerd, uitgevoerd en bekostigd door de sector zelf. In 2015 is een centraal register opgericht voor vastgoedtaxateurs: het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het NRVT voert doorlopend toezicht uit op de taxatiesector.

De werkgroep is in overleg met het NRVT getreden over de werking van het doorlopend toezicht. Uit deze overleggen is 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. Een structurele verbetering van de kwaliteit van het toezicht is vereist. De werkgroep heeft hiertoe aanbevelingen gedaan. 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. Op advies van de werkgroep heeft het NRVT een extern adviseur aangesteld om haar bij deze opgave te helpen.

Het NRVT is voortvarend aan de slag gegaan met het verbeteren van het doorlopend toezicht en heeft hierin reeds forse stappen gezet. Zo heeft zij een nieuw handhavingsskader ontwikkeld waarin een duidelijke relatie wordt gelegd tussen een gemaakte overtreding die naar voren komt uit een audit⁵ en de maatregelen die hiertegenover staan. De impact van de overtreding en het gedrag van de taxateur spelen hierbij een belangrijke rol. Bij zeer ernstige of intentionele overtredingen dient het NRVT een klacht in tegen de betreffende taxateur bij het Tuchtcollege. Het Tuchtcollege bepaalt vervolgens onafhankelijk of en welke sanctie wordt opgelegd. Inmiddels zijn er 30 tuchtzaken voorgedragen naar aanleiding van de audits. Ook heeft het NRVT in samenwerking met het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) een nieuw risico-selectiemodel ontwikkeld, waarmee mogelijk minder goed presterende taxateurs op basis van data van het NWWI gemakkelijker worden geïdentificeerd. Door de gegevensuitwisseling tussen het NWWI en het NRVT, kan het NRVT gestuurd toezicht houden. Daarnaast zijn het aantal uitgevoerde (field) audits fors verhoogd⁶. Ook wordt er in 2021 een campagne vanuit het NRVT opgezet rondom de onafhankelijkheid van de taxateur. De taxateur moet bij elke opdracht kritisch naar zijn onafhankelijkheid kijken. Tevens wordt de verantwoordelijkheid van de taxateur om deze onafhankelijkheid aan te tonen aangescherpt.

⁵ Middels desk- en fieldaudits wordt het werk van taxateurs gecontroleerd.

⁶ In 2019 zijn er 401 audits (282 desk audits en 119 field audits) uitgevoerd. In 2020 is het aantal uitgevoerde audits opgevoerd naar 730 audits (450 desk audits en 280 field audits) en voor 2021 wordt voorzien in circa 900 audits.

Uiteindelijk moet kunnen worden vastgesteld of de door het NRVТ genomen stappen ook daadwerkelijk tot een verbetering van de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties hebben geleid. De aangestelde externe adviseur zal na afloop van haar aanstelling een eerste scan uitvoeren met als doel om inzicht te krijgen in de doorgevoerde verbeteringen. Los daarvan zal ik na twee jaar 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 zal het NRVТ op reguliere basis transparant communiceren over de behaalde resultaten op het gebied van doorlopend toezicht. Hiermee kan het NRVТ publiekelijk rekenschap afgeven en wordt het voor eenieder duidelijk hoe de zelfregulerende sector zich verder ontwikkeld.

Nieuw modeltaxatierapport sector

Het NRVТ heeft in samenwerking met onder andere brancheorganisaties en hypotheekverstrekkers een vernieuwd modeltaxatierapport ontwikkeld. Vanaf 1 juli a.s. gaan alle NRVТ-taxateurs werken met het nieuwe modelrapport «Wonen 2021». Met de doorontwikkeling van het modelrapport wordt vanuit de sector een nadere stap gezet om consumenten beter inzicht te geven in de energetische kwaliteit en bouwkundige staat van de woning. Zo krijgt de consument vanaf 1 juli a.s. een indicatie van de risico's op korte en lange termijn en potentieel bijkomende kosten ten aanzien van herstel van onderhoudsachterstand, eventuele funderingsproblematiek en overige bouwkundige gebreken van de woning. Tevens worden de mogelijkheden en bijkomende kosten van verduurzaming in kaart gebracht. Daar waar al een energielabel of bouwkundige keuring beschikbaar is, kan deze worden gebruikt door de taxateur. Ik sta positief tegenover het feit dat de sector zelf proactief werkt aan het verbeteren van hun dienstverlening op belangrijke elementen zoals verduurzaming. Hiermee krijgen consumenten immers beter inzicht in hetgeen ze hebben gekocht en mogelijk bijkomende kosten. Wel hebben verschillende partijen in de media hun zorgen geuit over de mogelijke kosten van het nieuwe taxatierapport⁷. Ik vind het belangrijk dat de kosten van de taxatie voor de consument in redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit en dat het voor de consument inzichtelijk is waaruit de kosten zijn opgebouwd. Ik roep de sector op om scherp te zijn op het kostenaspect en de transparantie hierover zodat consumenten niet teveel betalen. Hiervoor kunnen reeds beschikbare data, zoals energielabels en bouwkundige keuringen worden benut. Op die manier kan worden voorkomen dat een consument dubbel betaalt voor soortgelijke informatie. Om taxateurs gebruik te kunnen laten maken van het energielabel, is het belangrijk dat deze beschikbaar is op het moment dat de taxatie plaatsvindt. Momenteel is er sprake van een krapte aan energieadviseurs om de energieprestatie op te nemen en te registreren t.b.v. energielabels. In mijn brief van 2 februari⁸ heb ik benoemd welke maatregelen ik neem om het aantal beschikbare energieadviseurs op peil te krijgen en wachttijden tegen te gaan voor 1 juli 2021. Het aantal beschikbare energieadviseurs is de komende periode een punt van aandacht en ik volg de ontwikkelingen nauwgezet, hierbij houd ik ook oog voor het effect op het nieuwe taxatierapport.

Hybride taxeren

Op 29 mei 2020 heeft de Europese Bankautoriteit de richtsnoeren over initiëring en monitoring van leningen vastgesteld^{9, 10}. De richtsnoeren

⁷ Algemeen Dagblad (2021), Taxatierapport woning naar verwachting honderden euro's duurder.

⁸ Kamerstuk 30 196, nr. 747.

⁹ Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 164.

zullen 30 juni a.s. van kracht worden. Vanaf die datum is het voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk om enkel gebruik te maken van een modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecair krediet. De richtsnoeren laten wel ruimte voor een zogenaamde hybride taxatie. Dit betreft een 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 voldoet, kan deze controle van op afstand worden uitgevoerd. Een bezoek aan de woning is hierbij dus niet altijd noodzakelijk. De taxateur is verantwoordelijk voor de waardebepaling van de woning.

Op dit moment zijn de banken, taxateurs en modelleveranciers met elkaar in gesprek over het inrichten van een hybride taxatieproces. Ik vind dat positief, want het is in het belang van de consument dat er straks een goed hybride taxatieproduct beschikbaar is. Bij een hybride taxatie versterken taxateurs en modellen elkaar. Voor consumenten kan een hybride taxatie resulteren in een betrouwbare taxatie tegen lage(re) kosten en een korte doorlooptijd. Ik heb nauw contact met de sector over de ontwikkeling van het nieuwe hybride taxatieproces en kijk met hen waar ik ondersteuning kan bieden.

Handreiking modelmatig waarderen

Modelmatige taxaties worden in toenemende mate voor verschillende toepassingen gebruikt, bijvoorbeeld ter validatie van fysieke taxaties of als onderdeel van de hierboven beschreven hybride taxatie. Het is van belang dat modelmatige taxaties van voldoende kwaliteit zijn, zodat de gebruiker (vaak een taxateur, consument of kredietverstrekker) van de taxatie zeker is van een betrouwbare waardebepaling. In overleg met marktpartijen kwam de behoefte op om uitgangspunten te ontwikkelen om de nauwkeurigheid van modelmatige taxaties inzichtelijk te maken. De werkgroep gericht op modelmatige waarderingen heeft een handreiking¹¹ ontwikkeld waarmee de sector aan opdrachtgevers op eenduidige wijze kan laten zien wat de nauwkeurigheid van modelmatige taxaties is. Tegelijkertijd helpt de handreiking om de transparantie te verhogen over de mate waarin taxatiemodellen in staat zijn een bepaald nauwkeurighedsniveau in de taxaties te bereiken. De sector kan de handreiking inzetten voor diverse toepassingen waarbij modelmatige taxaties worden gebruikt, waarbij zij zelf bepaalt welk nauwkeurighedsniveau minimaal bereikt moet worden. De handreiking is geen normstelling of regelgeving, maar biedt de sector uitgangspunten en handvatten om zelf in gezamenlijkheid tot een bepaalde standaard te komen.

De handreiking beschrijft methoden en technieken om de nauwkeurigheid van taxaties, uitkomsten van taxatiemodellen, op een betrouwbare wijze te toetsen. Daarnaast worden in deze handreiking ook voorschriften gegeven over de wijze waarop aanbieders van modelmatige taxaties zouden kunnen communiceren over de nauwkeurigheid van modelmatige taxaties. Tot slot wordt geadviseerd hoe het proces van kwaliteitsborging, dat door de modelleveranciers zelf moet worden geïmplementeerd, periodiek moet worden ge-audit door een onafhankelijke partij. Deze audit moet waarborgen dat de gegeven beschrijving van de kwaliteit van het taxatiemodel correct is, conform de handreiking.

Ook bij de hybride taxatie kan de handreiking helpen om zowel de taxateur als kredietverstrekker meer inzicht te geven in de kwaliteit van de

¹⁰ Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 123.

¹¹ De handreiking is bijgevoegd als bijlage.

bij de hybride taxatie gebruikte modelwaarde. Ik ben met de sector in gesprek over hoe de handreiking de hybride taxatie kan ondersteunen en wat dit betekent voor het proces van deze taxatie.

Verkenning anders inrichten woningtaxatiestelsel

De werkgroep gericht op fysieke taxaties heeft een inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden om het taxatieproces anders in te richten met als doel het verder versterken van de onafhankelijke positie van de taxateur. Deze inventarisatie heeft geleid tot een vijftal potentiële maatregelen. Om een goed beeld te krijgen van de doeltreffendheid en de voor- en nadelen van de maatregelen heeft de werkgroep de maatregelen besproken met stakeholders uit de sector.

Van de vijf onderzochte opties worden door de werkgroep vier opties niet kansrijk geacht¹². Deze opties zijn geen oplossing voor het probleem, niet in het belang van de consument of in strijd is met bestaande wet- en regelgeving. Het meest kansrijk is de maatregel om de koopsom als bovengrens te stellen voor de maximale hoogte van de hypotheeklening wanneer de taxatiewaarde hoger is dan de koopsom.¹³ Nu kunnen consumenten bij een taxatiewaarde die hoger is dan de koopsom dit verschil lenen om bijvoorbeeld de kosten koper (deels) te financieren. Dit ondermijnt de LTV-limiet en werkt bij een onnauwkeurige taxatie kwetsbaarheid voor huizenkopers (voornamelijk starters) en hypotheekverstrekkers in de hand. De maatregel waarbij de koopsom als bovengrens wordt gehanteerd vermindert het risico van overwaardering voor huizenkopers en hypotheekverstrekkers. Tegelijk is niet met zekerheid te zeggen dat deze maatregel ook leidt tot een hogere kwaliteit van taxaties en blijft er een prikkel voor de taxateur bestaan om ten minste de koopsom te taxeren. Ik vind het daarom belangrijk om vooral in te zetten op directe manieren om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Zoals hierboven beschreven draagt een verbeterd doorlopend toezicht op taxaties daar direct aan bij, evenals dat meer gebruik van modelmatige waarderingen dat doen. Zoals toegelicht worden er op deze onderdelen al goede stappen gezet. Gezien de demissionaire status van het kabinet bouw ik voort op deze ingeslagen route en neem ik geen besluit over het maximeren van de hypotheeklening op basis van de koopsom. Het is aan een volgend kabinet om deze maatregel nader te wegen.

Tot slot

Er is veel in gang gezet om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren. Op gebied van fysieke taxaties wordt het doorlopend toezicht op een flink aantal vlakken verbeterd en werkt de sector aan een nieuw model taxatierapport. Met de ontwikkeling van de hybride taxatie wordt gewerkt aan een product waarbij taxateurs en modellen elkaar versterken. Voor consumenten kan dit resulteren in een betrouwbare taxatie tegen relatief lage(re) kosten en een korte doorlooptijd. De ontwikkelde handreiking kan helpen om te helpen dat de kwaliteit van de gebruikte taxatiemodellen inzichtelijk en getoetst is, zodat de modelmatige taxaties verantwoord

¹² In bijlage 1 zijn die vijf opties toegelicht, en is beschreven wat de voor- en nadelen van de opties zijn. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

¹³ In dit voorstel dient een woning nog steeds getaxeerd te worden om de waarde van de woning te bepalen. De hoogte van de lening wordt echter beperkt tot de koopsom. Eventuele getaxeerde verbouwingskosten en kosten voor verduurzaming kunnen, net als in de huidige situatie, worden meegefinancierd.

gebruikt kunnen worden. Voor zowel de consument als de kredietverstrekker is een betrouwbare taxatie essentieel. Ik blijf daarom nauw betrokken bij de in gang gezette ontwikkelingen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

<p>1. De koopsom als bovengrens stellen voor de maximale hoogte van het hypothecair krediet wanneer de koopsom lager is dan de getaxeerde waarde van de woning.</p>	
<p><u>Voordelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt voorkomen dat de taxatiewaarde hoger is dan de koopsom, waardoor bijkomende kosten alsnog (deels) kunnen worden meegefinancierd (ondermijning van de LTV-limiet). • Het maakt huizenkopers minder kwetsbaar bij een onnauwkeurige taxatie. • Deze maatregel heeft mogelijk een dempend effect op huizenprijzen, omdat consumenten die de bijkomende kosten moeten meefinancieren, net iets onder de reële waarde zullen stoppen met bieden. 	<p><u>Nadelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De maatregel neemt de prikkels in de markt niet weg: de betrokken partijen kunnen druk blijven uitoefenen op de taxateur om een waarde van ten minste de koopsom af te geven. • De maatregel leidt niet tot betere taxaties.
<p>2. De woningtaxatie wordt in het verkoopproces naar voren gehaald. De verkopende partij vraagt de taxatie aan voordat de woning te koop wordt gezet.</p>	
<p><u>Voordelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het taxatierapport (met eventuele aanvullende informatie over bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen) dient als basis voor de onderhandelingen en is niet meer het sluitstuk van de koop. • De taxateur kan niet beïnvloed worden door de hoogte van de koopsom. 	<p><u>Nadelen waardoor de optie is afgefallen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De verkopende partij heeft ook belang bij een zo hoog mogelijke waarde. • Er kan een geruime tijd zitten tussen het taxeren en de verkoop van de woning, waardoor de taxatie niet up-to-date is. • De Europese verordening voor kapitaalvereisten (CRR) en EBA-richtsnoeren schrijven voor dat de kredietnemer of kredietgever opdrachtgever moeten zijn van de taxatie, en de taxatie moet plaatsvinden bij kredietverstrekking. • Het is niet mogelijk om in de financiële wetgeving voor te schrijven dat de verkoper zijn woning taxeert voordat hij deze op de markt zet.
<p>3. De kredietverstrekker wordt opdrachtgever van de taxatie en vraagt de taxatie aan.</p>	
<p><u>Voordelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De kredietverstrekker staat op een grotere afstand van de koop, en is hiermee in zekere zin onafhankelijker. • De kredietverstrekker heeft belang bij een kwalitatief goede taxatie. 	<p><u>Nadelen waardoor de optie is afgefallen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ook de kredietverstrekker heeft er belang bij dat de koop doorgaat. • De flexibiliteit voor consumenten neemt aanzienlijk af: het is minder aantrekkelijk om na het verkrijgen van het taxatierapport nog naar een andere kredietverstrekker te gaan. • Het aantal vragende partijen naar een taxatie neemt drastisch af wat meer macht geeft aan de opdrachtgever. Het risico bestaat dat adviseurs lokaal weten welke kredietverstrekker welke taxateur gebruikt (ontstaan van «lijstjes»), waardoor impliciet concurrentie kan ontstaan op taxatiewaardes.
<p>4. Het instellen van een «blackbox», waardoor de koper willekeurig een taxateur krijgt toegewezen. De taxateur en koper hebben onderling geen contact.</p>	
<p><u>Voordelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De taxateur zal minder druk ervaren vanuit de opdrachtgever, omdat een lage taxatiewaarde geen directe gevolgen heeft voor vervolgoopdrachten. 	<p><u>Nadelen waardoor de optie is afgefallen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze mogelijkheid heeft een aanzienlijke impact op de marktwerking. Taxateurs kunnen zich niet meer onderscheiden van concurrenten.

5. De taxateur geeft in plaats van één waarde een bandbreedte af. Als de koopsom hierbinnen valt, kan deze worden gebruikt als waarde. Als de koopsom boven de bandbreedte valt, wordt de bovenkant van de bandbreedte het maximaal te financieren bedrag.

Voordelen:

- Een bandbreedte sluit volgens taxateurs beter aan bij het karakter van een taxatie. De waarde is constant in verandering waardoor een puntschatting erg afhankelijk is van het moment waarop deze afgegeven wordt.

Nadelen waardoor de optie is afgefallen:

- Deze mogelijkheid van taxeren haalt de perverse prikkels niet uit het systeem. De koper kan alsnog aangeven wat de koopsom is. De taxateur houdt de druk om de koopsom binnen de bandbreedte te laten vallen.
- Op basis van wetgeving moet één waarde van de woning worden afgegeven voor bepaling van de LTV.