

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

878

Vragen van het lid **Houwers** (Houwers) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *WOZ beschikkingen* (ingezonden 2 december 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) mede namens Minister van Financiën (ontvangen 23 december 2016).

Vraag 1

Kunt u uiteenzetten in hoeverre op dit moment een openbaar bekende WOZ-beschikking voldoende is voor banken en andere hypotheekverstrekkers voor het verstrekken van een hypotheek?

Antwoord 1

Sinds de implementatie van de Europese hypotheekenrichtlijn in juli 2016 zijn hypotheekverstrekkers verplicht om een hypotheekaanvraag te beoordelen op basis van een betrouwbare waardebeoordeling van de woning. Bij de implementatie van deze richtlijn is opgenomen dat de waarde van de woning mag worden bepaald op grond van de WOZ, indien de aangevraagde hypotheek niet meer dan 90% bedraagt van deze WOZ-waarde. Een andere betrouwbare vorm van modelmatige waardebeoordeling is ook toegestaan. Indien de hypotheek meer dan 90% van de waarde van de woning bedraagt, is een fysieke taxatie verplicht.

De wet stelt slechts minimumeisen waaraan partijen zich moeten houden. Het staat hypotheekverstrekkers vrij om aanvullende eisen te stellen.

Vraag 2

Kunt u een verklaring geven voor het feit dat banken en hypotheekverstrekkers naast een WOZ-beschikking ook vaak een taxatierapport vragen?

Antwoord 2

Zoals in het antwoord op vraag 1 is gesteld, staat het hypotheekverstrekkers vrij om aanvullende eisen te stellen, zolang deze niet in strijd zijn met de wet. Dit betekent dat hypotheekverstrekkers zelf mogen bepalen of zij bij hypotheeken tot en met 90% van de waarde van de woning een fysieke taxatie vragen of een rapport op basis van een modelmatige waardebeoordeling voldoende achten.

Er kunnen diverse redenen zijn voor hypotheekverstrekkers om de consument bij een hypotheekaanvraag te vragen om een taxatierapport dat is opgesteld door een taxateur. Zo kan de meest recente WOZ-beschikking in de ogen van de hypotheekverstrekker bijvoorbeeld te oud zijn om een betrouwbare

indicatie te geven van de waarde van de woning, of kan de vermoedelijke staat van het onderhoud van de woning een reden zijn om een fysieke taxatie te vragen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat potentiële huizenkopers onnodige kosten moeten maken voor het verstrekken van een taxatierapport, terwijl een WOZ-beschikking met de actuele economische waarde zou kunnen volstaan?

Antwoord 3

Indien zowel de koper als de hypotheekverstrekker van mening zijn dat een WOZ-beschikking volstaat om de waarde van de woning vast te stellen, en de hypotheek niet meer dan 90% bedraagt van de WOZ-waarde, dan biedt de wet de ruimte om de kosten van een fysieke taxateur te vermijden. Uiteindelijk is het aan deze partijen zelf om te beoordelen hoe zij met die ruimte omgaan.

Vraag 4

Denkt u dat het mogelijk is om in wet- en/of regelgeving te regelen dat banken en andere hypotheekverstrekkers genoegen moeten nemen met een WOZ-beschikking?

Antwoord 4

Het beginsel van contractvrijheid brengt met zich mee dat partijen zelf bepalen onder welke voorwaarden zij een overeenkomst willen sluiten. Er kunnen valide redenen zijn voor een hypotheekverstrekker om een taxatierapport te vragen dat is opgesteld door een taxateur voor het uitbrengen van een hypotheekofferte, ook wanneer de hypotheek onder de 90% van de waarde van de woning blijft. Voor voorbeelden van deze redenen verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 2.

Vraag 5

Deelt u de mening dat een dergelijk systeem resulteert in het meer gebruik maken van de WOZ-beschikking en daarmee kan bijdragen aan een verhoogde acceptatie van WOZ-waarderingen en -aanslagen omdat eigenaren van onroerend goed dan ook belang hebben bij een reële waarde?

Antwoord 5

Als een dergelijk systeem zou inhouden dat hypotheekverstrekkers niet meer om een fysieke taxatie mogen vragen (of een modelmatige taxatie anders dan de WOZ), dan kan dit ertoe leiden dat zij geen hypotheeken meer zullen verstrekken in gevallen waarin zij vinden dat de WOZ-waarde onvoldoende zekerheid biedt over de waarde van de woning. Een verplichting om gebruik te maken van de WOZ-beschikking bij het bepalen van de waarde van de woning acht ik daarom niet wenselijk.

Voor hypotheeken waarbij hypotheekverstrekkers en consumenten allebei vinden dat de WOZ-waarde wel voldoende zekerheid biedt, biedt de wet nu al de mogelijkheid om de hypotheekaanvraag hierop te baseren, mits de hypotheek niet meer dan 90% van deze WOZ-waarde bedraagt. Daarnaast is de aanvrager van de hypotheek in de meeste gevallen nog geen eigenaar van het onroerend goed. In deze gevallen is de aanvrager dus ook niet in staat om bezwaar te maken tegen een WOZ-beschikking, wanneer deze volgens de aanvrager niet in lijn is met de reële waarde.