

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

4006

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *veranderingen op het gebied van woningtaxaties* (ingezonden 30 juni 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 13 september 2021).

Vraag 1

Herinnert u zich de brief inzake veranderingen op het gebied van woningtaxaties?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is de verwachting dat de kosten van het fysieke taxatierapport tussen de 400–500 euro blijven of dat dit gaat stijgen? Bent u bereid om een maximumprijs in te voeren als dit gaat stijgen en om huiseigenaren niet op hoge kosten te jagen?

Antwoord 2

Vanaf 1 oktober a.s. gaan alle NRVT-taxateurs bij een fysieke taxatie werken met het nieuwe modelrapport «Wonen 2021». Dit is een standaardformat dat taxateurs moeten gebruiken bij een fysieke taxatie. De sector heeft deze doorontwikkeling zelf geïntroduceerd met als doel om consumenten beter inzicht te geven in de energetische kwaliteit en bouwkundige staat van de woning. Zo krijgt de consument vanaf 1 oktober a.s. een indicatie van de bouwkundige 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. Het is nog niet duidelijk hoeveel een fysieke taxatie na invoering van het nieuwe modelrapport gaat kosten. Taxateurs stellen zelf hun prijs vast. Ik vind het belangrijk dat de kosten van een fysieke 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 heb de sector

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 759

opgeroepen om scherp te zijn op de kosten en de transparantie hierover zodat consumenten niet te veel betalen. Om de kosten laag te houden 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. Ik zal de kosten van het nieuwe modelrapport na 1 oktober a.s. nauw volgen en waar nodig het gesprek met de sector hierover aangaan.

In de vraag wordt de suggestie gedaan om een maximumprijs in te stellen. Ik wil daarbij allereerst opmerken dat het stellen van maximumprijzen alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt toegepast binnen Nederland en Europa in markten die structureel niet werken. Het is in eerste instantie aan de ACM om te bezien of een markt goed functioneert. Zij bepaalt als zelfstandig bestuursorgaan haar eigen prioriteiten en kan eigenstandig of naar aanleiding van klachten onderzoek doen naar mogelijke mededingingsrechtelijke verstoringen in de taxatiemarkt. Wanneer er misstanden worden geconstateerd heeft de ACM bevoegdheden om op te treden en marktpartijen aan te spreken of te beboeten. Maximering van de prijs is een vergaand middel, dat veel nadelen met zich meebrengt. Net als bij het energielabel zie ik ook bij het fysieke taxatierapport geen aanleiding voor het invoeren van een maximumprijs, mede omdat ik wil dat partijen zich op de dienstverlening kunnen onderscheiden.

Het is overigens niet zo dat consumenten altijd een fysieke taxatie moeten laten uitvoeren. In mijn brief van 29 juni jl.² heb ik aangegeven dat consumenten in bepaalde gevallen ook gebruik kunnen maken van een goedkopere hybride taxatie. Dit is een taxatievorm waarbij een modeltaxatie het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Dit doet de taxateur op afstand. Aanbieders van hybride taxatieproducten hanteren elk hun eigen prijs. De prijs van een hybride taxatie is een stuk lager dan een fysieke taxatie. Op dit moment is er één aanbieder³ actief die een hybride product aanbiedt voor 85 euro⁴. De meeste banken accepteren het product van deze aanbieder. De verwachting is dat er op korte termijn meer aanbieders actief worden. Het is nog niet bekend voor welk prijs zij hun product in de markt gaan zetten.

Vraag 3

Hoe beoordeelt u dat slechts 80% van de huidige taxateurs slaagt voor het examen van het nieuwe taxatiemodel? In hoeverre leidt dit tot hogere kosten van het fysieke taxatierapport, aangezien er 20% minder taxateurs zijn?

Antwoord 3

Om te mogen werken met het nieuwe modelrapport «Wonen 2021» moeten taxateurs slagen voor het bijbehorende examen. Dit examen komt de kwaliteit van de taxateurs en de rapporten die worden opgesteld ten goede. Begin juni was ongeveer 80 procent van de taxateurs geslaagd voor het examen. Dat percentage zal naar verwachting de komende tijd toenemen, aangezien veel kandidaten nog niet alle herkansingsmogelijkheden hebben benut. Van de taxateurs die examen doen slaagt circa 80 procent bij de eerste poging. Van de niet geslaagden slaagt circa 90 procent bij de tweede poging. Van degenen die dan nog niet geslaagd zijn, slaagt ook circa 90 procent bij de derde poging. Deze cijfers geven mij voorshands geen reden om aan te nemen dat er na overgang naar het nieuwe taxatierapport te weinig taxateurs zijn. Ik verwacht dan ook niet dat prijzen om deze reden zullen stijgen.

Vraag 4

In hoeverre leidt het doorzetten om alle taxatierapporten fysiek te laten uitvoeren tot hogere kosten, aangezien er meer fysieke taxatierapporten moeten worden uitgevoerd door minder taxateurs?

² Kamerstuk 32 847, nr. 759

³ www.desktoptaxatie.nl

⁴ Één bancaire hypotheekverstrekker biedt het product met korting aan voor 69 euro.

Antwoord 4

Niet alle taxatierapporten hoeven fysiek te worden uitgevoerd. In mijn brief van 29 juni jl. heb ik aangegeven dat consumenten in bepaalde gevallen ook gebruik kunnen maken van een hybride taxatie. Dit is een taxatievorm waarbij een taxateur op afstand de waarde bepaalt, ondersteund door een modeltaxatie die door de taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Er is bij een hybride taxatie geen fysieke inspectie nodig. Een hybride taxatie is daarom ook een stuk goedkoper dan een fysieke taxatie. Zoals bij vraag 3 aangegeven verwacht ik ook niet dat er te weinig taxateurs beschikbaar komen en kosten daardoor stijgen.

Vraag 5

In hoeverre leidt het doorzetten om een bouwkundige keuring en een energielabel toe te voegen aan het taxatierapport tot hogere kosten, aangezien er meer en dikkere fysieke taxatierapporten moeten worden uitgevoerd door minder taxateurs?

Antwoord 5

Het is nog niet duidelijk hoeveel een fysieke taxatie na invoering van het nieuwe modelrapport gaat kosten. Taxateurs stellen zelf hun prijs vast. Ik heb richting de sector benadrukt dat zij bij de introductie van dit nieuwe rapport ervoor moeten zorgen dat de kosten van de fysieke 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. De sector benadrukt dat zij daar waar mogelijk op een efficiënte manier gebruik maakt van reeds beschikbare data. Naar verwachting kan bijvoorbeeld de duurzaamheidsmodule nagenoeg geautomatiseerd worden. Ik zal de kosten van het nieuwe modelrapport na 1 oktober a.s. nauw volgen en waar nodig het gesprek met de sector hierover aangaan. Zoals ik bij de bovenstaande vragen heb aangegeven verwacht ik niet dat er te weinig taxateurs beschikbaar zijn voor het uitvoeren van fysieke taxaties.

Vraag 6

Waarom kiest u ervoor om pas na de zomer de knelpunten weg te nemen en niet al vorig jaar toen u het nieuwe, fysieke taxatierapport aankondigde?

Antwoord 6

De toezegging om na de zomer te evalueren hoe het gaat en eventueel gezamenlijk knelpunten weg te nemen, ziet toe op de ontwikkeling van het hybride taxatierapport en niet op het fysieke taxatierapport. In mijn brief van 29 juni jl. heb ik uitgelegd dat banken, de taxatiebranche en modelleveranciers de afgelopen tijd hebben gesproken over de ontwikkeling van een standaard hybride product. Tijdens deze overleggen is duidelijk geworden dat een aantal banken en de taxatiebranche op bepaalde punten een andere kijk hebben op hoe een hybride taxatieproduct eruit moet komen te zien. Derhalve zijn zowel een aantal banken (in samenwerking met een modelleverancier)⁵ als de taxatiebranche een eigen product gaan ontwikkelen. Het is in mijn ogen goed dat consumenten nu al gebruik kunnen maken van een hybride taxatie. De hybride taxatie is immers goedkoper voor de consument dan het alternatief, de fysieke taxatie. Omdat de toezichthouders altijd pas achteraf toetsten of het gebruikte product voldoet aan de geldende regels, is het mogelijk dat er de komende tijd knelpunten ontstaan. Het is dus niet gezegd dat er knelpunten gaan ontstaan. Omdat ik het belangrijk vind dat consumenten gebruik kunnen blijven maken van dit goedkopere product, heb ik nauw contact met de sector over de ontwikkelingen op dit vlak. Als er knelpunten ontstaan wil ik de sector helpen door gezamenlijk te kijken hoe deze kunnen worden weggenomen.

Vraag 7 en 8

Waarom kiest u ervoor om nu al over te stappen naar het nieuwe, fysieke taxatierapport, terwijl de bankensector en de taxatiebranche niet tot «één breed gedragen product» zijn gekomen?

⁵ Het gaat hier om het pilotproduct van ING, Calcasa en de Taxatheek (nu te vinden via www.desktoptaxatie.nl)

Waarom kiest u ervoor om nu al over te stappen naar het nieuwe, fysieke taxatierapport, terwijl de kosten van de beide producten van de bankensector en de taxatiebranche nog niet bekend zijn?

Antwoord 7 en 8

Het onderdeel uit mijn brief van 29 juni jl. over dat de kosten van beide producten van de bankensector en de taxatiebranche nog niet bekend zijn, gaat over het hybride taxatierapport. Dit is iets anders dan het nieuwe fysieke taxatierapport. Tevens wil ik benadrukken dat het de sector zelf is die gaat over het al dan niet overstappen naar een nieuw fysiek taxatierapport. Hieronder ga ik op beide onderdelen van uw vraag in.

Sinds 30 juni jl. zijn de richtsnoeren van de Europese Bankautoriteit (EBA) van kracht waardoor het na die datum voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk is om enkel gebruik te maken van een modeltaxatie bij het verstrekken van een hypothecair krediet. Wel kan er voor woninghypotheken onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van een hybride taxatieproduct waarbij een taxateur op afstand de waarde bepaalt, ondersteund door een modeltaxatie die door de taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. In aanloop naar 30 juni jl. heeft de bankensector en de taxateursbranche geprobeerd samen tot één breed gedragen hybride product te komen. Ik heb deze overleggen gefaciliteerd. Tijdens de gevoerde overleggen is duidelijk geworden dat een aantal banken en de taxatiebranche op bepaalde punten een andere kijk hebben op hoe een hybride taxatieproduct eruit moet komen te zien. Derhalve hebben zowel een aantal banken (in samenwerking met een modelleverancier) als de taxatiebranche een product voor een hybride taxatie ontwikkeld. Ondanks dat erop is ingezet om tot één gedragen product te komen, is de totstandkoming van verschillende hybride producten ook werkbaar zolang deze in overeenstemming zijn met de richtsnoeren van de EBA. In mijn brief van 29 juni jl. heb ik uitgelegd dat ik geen invloed heb op de invoering van de EBA-richtsnoeren. Ik heb daarom de sector laten weten het belangrijk te vinden dat consumenten tijdig gebruik kunnen gaan maken van het hybride taxatieproduct omdat dit betekent dat er niet altijd een duurdere fysieke taxatie plaats hoeft te vinden. Ik ben blij dat dit gelukt is. De precieze kosten van een hybride taxatie waren voor de start ervan nog niet bekend, omdat aanbieders pas na 30 juni jl. hun tarieven bekend hoefden te maken. Wel heb ik in de gesprekken met de sector aangegeven te verwachten dat het hybride taxatieproduct een stuk goedkoper zou worden dan een fysieke taxatie. Dit blijkt in praktijk ook het geval. Zo verstrekt een van de aanbieders een hybride taxatie al voor 85 euro. Wat betreft fysieke taxaties geldt dat er per 1 oktober a.s. gewerkt gaat worden met een nieuw modelrapport. Dit modelrapport is een standaardformat dat taxateurs moeten gebruiken bij een fysieke taxatie. De taxatiemarkt is een zelfregulerende markt, waardoor de sector zelf aan zet is om kwaliteitsverbeteringen te introduceren. Dit nieuwe modelrapport is dan ook ontwikkeld door de sector zelf en niet door mij. Ik sta positief tegenover deze kwaliteitsverbetering omdat consumenten meer inzicht krijgen in onder andere de bouwkundige staat van de gekochte woning. Daarbij heb ik de sector als aandachtspunt meegegeven dat de kosten van het product in verhouding moeten blijven tot de geboden kwaliteit.

Vraag 9

Wanneer laten, in uw interpretatie, de richtsnoeren van de Europese Banken Autoriteit (EBA) wel de ruimte en wanneer niet om het taxatierapport digitaal te laten uitvoeren?

Antwoord 9

Een hybride taxatie, een product waarbij een taxateur op afstand de waarde bepaalt, ondersteund door een modeltaxatie die door de taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd, kan onder bepaalde voorwaarden gebruikt worden bij het verstrekken van hypothecair krediet. Zo moet de modeltaxatie die wordt gebruikt bij de hybride taxatie voldoende robuust zijn. Daarnaast geldt dat een hybride taxatie alleen gebruikt mag worden indien de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (LTV) niet meer dan 90 procent bedraagt. Onder het verstrekken van hypothecair krediet valt het afsluiten, ophogen, oversluiten of overbruggen van een hypotheek. Het gebruik van enkel een modeltaxatie is dus niet

mogelijk bij het verstrekken van hypotheek krediet door banken. Echter bij een aantal wijzigingen van een hypotheek is het nog wel mogelijk om enkel een modeltaxatie te gebruiken, zoals bij het aanpassen van de risico-opslag op basis van de hoogte van het krediet ten opzichte van de waarde van de woning.

De Europese Centrale Bank (toezichthouder op de grootbanken) en De Nederlandsche Bank (toezichthouder op de kleinere banken) gaan over de interpretatie van de richtsnoeren van de EBA. Zij hebben als zelfstandige autoriteiten bepaald om de richtsnoeren toe te passen in het toezicht en zullen achteraf toetsen of banken hieraan voldoen.

Vraag 10

Is het waar dat artikel 209 en artikel 210 van de richtsnoeren van de EBA stellen dat onroerend goed («immovable property») altijd fysiek moeten worden getaxeed, behalve woningen («as a derogation from ... 209, for the purposes of a valuation of residential real estate ..., the value may be assessed by means of a desktop valuation, carried out by an internal or external valuer»)?

Antwoord 10

Artikel 209 van de richtsnoeren van de EBA stelt dat de waarde van het onroerend goed fysiek bepaald moet worden door een taxateur bij het verstrekken van leningen voor het onroerend goed (waaronder het afsluiten, ophogen, oversluiten of overbruggen van de hypotheek valt). Artikel 210 stelt dat voor niet-zakelijk onroerend goed in goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten kan worden afgeweken van artikel 209. In deze markten kan gebruik gemaakt worden van een hybride taxatie, een product waarbij een taxateur op afstand de waarde bepaalt, ondersteund door een modeltaxatie die door de taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Er is dus bij deze vorm geen fysieke inspectie nodig, als de taxateur de modeltaxatie aanvaardt. Wel geldt dat een hybride vorm van taxeren alleen gebruikt kan worden als er aan bepaalde criteria wordt voldaan zoals ook bij vraag 9 is beschreven.

Vraag 11

Waarom voert u de uitzondering niet uit om taxatierapporten voor woningen niet altijd fysiek te laten uitvoeren, in lijn met artikel 210 van de richtsnoeren van de EBA en in lijn met de aangenomen motie Koerhuis/ Mulder om de kosten voor een taxatierapport laag te houden?⁶

Antwoord 11

Het hybride taxatierapport zoals in mijn brief van 29 juni jl. en hierboven beschreven, is de invulling van de uitzondering van artikel 210 van de richtsnoeren van de EBA. Hiermee kunnen consumenten bij de meeste banken in Nederland gebruik maken van een hybride taxatie wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Banken bepalen zelf of zij gebruik maken van de mogelijkheid die de richtsnoeren van de EBA biedt om hybride te taxeren. In mijn brief van 29 juni jl. heb ik het belang van het kunnen gebruiken van een hybride taxatie benadrukt. Dit belang wordt door de bankensector gedeeld, waardoor de meeste banken het hybride product accepteren. Deze hybride taxatie zorgt er, in lijn met de aangenomen motie Koerhuis/Mulder⁷, voor dat er voor consumenten een goedkoper taxatieproduct beschikbaar is en zij niet altijd een duurdere fysieke taxatie hoeven te laten doen.

⁶ Kamerstuk 32 813, nr. 696

⁷ Kamerstuk 32 813, nr. 696