



Reactie naar aanleiding van de Internetconsultatie inzake Wijzigingsbesluit financiële markten 2014

Houten/Nieuwegein, 26 april 2013

Aan: Ministerie van Financiën
Van: Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)
Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM)

Voorliggende reactie gaat specifiek in op artikel III (Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft) C, artikel 115 en het daarbij voorgestelde toe te voegen lid 7, luidende:

7. In afwijking van het zesde lid, onder 3°, mag tevens worden uitgegaan van de waarde van de woning zoals laatstelijk bepaald op grond van de Wet waardering onroerende zaken, indien sprake is van een aanvraag van een hypothecair krediet met betrekking tot een woning die reeds geheel of gedeeltelijk in eigendom is van de consument of met betrekking tot een woning die door erfopvolging geheel of gedeeltelijk door de consument wordt verkregen.

De waardebepaling op grond van de Wet waardering onroerende zaken is naar onze mening geen geschikt alternatief voor het gestelde in het zesde lid onder 3°, omdat:

- **De WOZ-waarde niet actueel is**

Terecht wordt gewezen op de noodzaak tot verantwoorde kredietverstrekking. Voor hypotheeklen is daarbij, met name gelet op de *loan to value ratio*, een gedegen waardebepaling essentieel. Zeker in een markt met dalende huizenprijzen wordt meer risico gelopen en zal de waardebepaling van evident belang zijn. De WOZ-waarde geeft hier veelal onvoldoende invulling aan. Een WOZ-waarde heeft een waardepeildatum die tussen 12 en 24 maanden geleden is vastgesteld. Bijvoorbeeld bij de recente (en voorsnog voortdurende) marktontwikkelingen kan de reële, actuele marktwaarde tot wel meer dan 10% lager liggen. Bij dergelijke verschillen komt verantwoorde kredietverstrekking op zijn minst in het geding.

- **WOZ-waarde niet feitelijk, maar modelmatig bepaald is**

De taxateur neemt ter plaatse, zowel binnen als buiten, de actuele situatie van een pand op. De WOZ-waarde wordt daarentegen veelal bepaald zonder een in pandige inspectie, of zelfs enkel op basis van referentiepanden. Hierdoor is sprake van een onvolledig beeld en het betreffende object kan enorm verschillen met de gehanteerde referentiepanden. Ook dit maakt dat onverantwoorde kredietverstrekking en te hoge risico's kunnen ontstaan als gevolg van een WOZ-waarde die sterk afwijkt van de marktwaarde.

- **De WOZ-waarde veelal op ficties is gebaseerd**

Een ander probleem van de WOZ-waarde is dat een aantal voor de marktwaarde relevante aspecten achterwege wordt gelaten. Zo wordt er geen rekening gehouden met een eventueel verhuurde staat. Tevens worden bijzonderheden als onderhoudstoestand, publiek- of privaatrechterlijke beperkingen niet meegenomen. Ook constructies als erfpacht worden buiten beschouwing gelaten. De door een taxateur bepaalde marktwaarde kent die ficties niet. De taxateur trekt de specifiek voor het pand

betreffende zaken na, is altijd ter plaatse geweest en heeft de actuele situatie zowel intern als extern opgenomen, rekeninghoudend met alle bekende bijzonderheden.

- **De WOZ-waarde i.p.v. taxatie niet past in de algemene tendens en streven naar meer verantwoorde hypotheekverstrekking**

Tegelijk met dat sprake is van dit wijzigingsbesluit, en al langer, is er – terecht – steeds meer politiek-maatschappelijke druk om kredietverlening op meer verantwoorde wijze te laten plaatsvinden, waarbij de LTV-ratio een belangrijke rol speelt. Voorliggend voorstel past niet bij die tendens en evenmin bij overig ingezet beleid rond hypotheekverstrekking en het verminderen van risico's daaromtrent.

Overige overwegingen

Hoewel dit niet direct aan de orde is bij onderhavige consultatie, wordt, voortbordurend op het bovenstaande, het volgende in overweging meegegeven.

Bij nieuwbouwwoningen volstaat voor de geldverstrekker meestal nog altijd de oorspronkelijk bepaalde prijs. Steeds vaker komt het voor dat door de bouw en de langere verkooptijden pas na twee jaar sprake is van hypotheekverstrekking bij het pand. Hierbij wordt dan geen actuele marktwaarde gehanteerd en – als hierboven ook al gesteld- zeker in tijden van prijsdaling leidt dit tot fors hogere risico's. Het verdient dan ook aanbeveling hiervoor een actuele, gevalideerde taxatie voor te schrijven.

Voor wat betreft de beperking van aan een taxatie verbonden kosten is al een regeling van kracht, namelijk dat deze aftrekbaar zijn. Verder is er sprake van grote concurrentie op de taxatiemarkt, met ook in CBS-cijfers duidelijk zichtbare lagere tarieven tot gevolg (<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3723-wm.htm>). De kosten voor de consument zijn daarmee steeds en fors lager geworden.

Voor contact en informatie:

Jan-Pieter Redert (NWWI)
Manager Beleidszaken
jp.redert@nwwi.nl
030-6345618
Kruitmolen 1
3995 ES Houten
www.nwwi.nl

Daan Keij (NVM)
Public Affairs
d.keij@nvm.nl
030-6085185
Fakkelstede1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
www.nvm.nl