

BGfo consultatie 2025

Reactie NHG op wetgeving voor hybride taxaties

NHG is blij dat de wetgever de markt helpt door duidelijke kaders te scheppen waar hybride taxaties aan moeten voldoen. Wel roept het voorstel vragen op over de verschillen tussen hybride en fysieke taxaties.

In het onderzoek van DNB uit 2019 blijkt dat in 60% van de gevallen bij fysieke taxaties de taxatiewaarde hoger ligt dan de koopsom. De gemiddelde overwaardering bedraagt hierbij 5,3% van de koopsom. Op basis van deze cijfers bestaat er een risico bij fysieke taxaties op overkreditering. De eisen aan fysieke taxaties past het ministerie met deze wetswijziging niet aan. Het risico op overkreditering bij fysieke taxaties wordt met deze wetswijziging dan ook niet verkleind. Dat is wat NHG betreft een gemiste kans.

In het nieuw geschreven artikel staan nauwkeurigheidseisen voor hybride taxaties, terwijl deze eisen niet gelden voor fysieke taxaties. Daarnaast is er sprake van twee maatregelen die het risico van een modelmatige waardebepaling moeten beperken, waar een enkele mogelijk al voldoende is.

NHG stelt daarom voor dat het ministerie de balans tussen maatregelen en uitvoering heroverweegt en eisen voor de gehele markt met elkaar in lijn brengt.

Een maatregel is het versoepelen van de kwaliteitseis voor hybride taxaties en deze in lijn brengen met de gemiddelde kwaliteit van de gehele taxatiemarkt. Dat kan het ministerie bewerkstelligen door de kwaliteitseis voor hybride taxaties aan te passen van 90% binnen 10% naar bijvoorbeeld 85% binnen 10% tot 90% LTV. Anderzijds kan het ministerie het bewerkstelligen door bij een kwaliteitseis van 90% binnen 10% de LTV te verhogen naar bijvoorbeeld 95%. Aangezien overkreditering alleen mogelijk is bij te hoge taxaties, kan het ministerie overwegen de nauwkeurigheidseis toe te laten zien op te hoge taxaties door middel van 90%/85% binnen +10%.

Het risico op overkreditering vangt het ministerie voor hybride taxaties al grotendeels af door de LTV beperking. Door twee mitigerende maatregelen te treffen voor hybride taxaties, creëert het ministerie een ongelijk speelveld en een onnodige beperking. NHG pleit voor een gelijkwaardige markt, zodat consumenten het product kunnen kiezen dat bij ze past. Het onnodig beperken van de toegang door consumenten tot hybride taxaties leidt bovendien tot een forse kostentoeename voor consumenten zonder dat hier noemenswaardige kwaliteitswinst tegen over staat.

Wijziging F:

Artikel 115 wordt gewijzigd als volgt:

1. Het zesde lid, onder 3°, komt te luiden:

3°. de modelmatige waardebepaling van de woning die is beoordeeld en goedgekeurd door een deskundig en onafhankelijk taxateur, met dien verstande dat:

a. de hoogte van het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 90 procent van de aldus vastgestelde waarde van de woning indien de modelmatige waarde van de woning is gebaseerd op een statistisch model dat in ten minste 90 procent van de waardebepalingen in Nederland of in een regionaal gebied dat deel uitmaakt van de gebiedsindeling opgesteld door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeksprogramma minder dan tien procent afwijkt van de uiteindelijke transactiewaarde van de woning; of

b. de hoogte van het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 70 procent van de aldus vastgestelde waarde van de woning indien de modelmatige waarde van de woning is gebaseerd op een statistisch model dat in ten minste 85 procent van de waardebepalingen in Nederland of in een regionaal gebied dat deel uitmaakt van de gebiedsindeling opgesteld door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeksprogramma minder dan vijftien procent afwijkt van de uiteindelijke transactiewaarde van de woning.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

8. De aanbieder van hypothecair krediet gebruikt uitsluitend een statistisch model als bedoeld in het zesde lid, onder 3°, dat jaarlijks door een accountant wordt gecontroleerd en waarbij de accountant op basis van die controle heeft verklaard dat het statistisch model voldoet aan de in het zesde lid, onder 3°, gestelde eisen.

Toelichting:

§ 2.3. Modelmatige waardebepaling

Aanbieders van hypothecair krediet gaan bij het bepalen de waarde van de woning in de praktijk niet meer uit van de waarde zoals laatstelijk bepaald op grond van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) indien een consument een hypothecair krediet wil aangaan. Aanbieders bepalen de waarde van de woning door middel van een taxatierapport opgesteld door een deskundig taxateur of een modelmatige waardebepaling. Deze manieren om de waarde van de woning te bepalen, bieden meer zekerheid dat overkreditering van de consument wordt voorkomen. Derhalve vervalt de mogelijkheid om bij het bepalen van de waarde van de woning uit te gaan van de WOZ-waarde van de woning indien een consument een hypothecair krediet wil aangaan voor de aankoop van een woning. Aan de modelmatige waardebepaling zijn wel voorwaarden verbonden. Zo dient de modelmatige waarde van de woning te worden beoordeeld en goedgekeurd door een deskundig en onafhankelijk taxateur.

Artikelgewijze toelichting:

F (artikel 115)

Artikel 115, zesde lid, verwerkt artikel 19 van de richtlijn hypothecair krediet. De waardebepaling dient er mede toe consumenten te beschermen tegen overkreditering. In artikel 115, zesde lid van het BGfo is beschreven op welke manieren de waarde van de woning bepaald kan worden ten behoeve van de berekening van het maximale krediet in verhouding tot de waarde van de woning (*loan to value*). Kortgezegd kan voor de bepaling van de waarde van de woning thans worden uitgegaan van de koopsom of aannemingsom (bij nieuwbouw), de getaxeerde marktwaarde, de waarde zoals laatstelijk bepaalt op grond van de Wet waardering onroerende zaken of een modelmatige waardering. 15

In artikel 115, zesde lid, onderdeel 3, vervalt de mogelijkheid om voor het bepalen van de waarde van de woning uit te gaan van de waarde van de woning zoals laatstelijk bepaald op grond van de Wet waardering onroerende zaken omdat deze waardebepaling niet voldoende zekerheid biedt. De modelmatige waardebepaling is onder voorwaarden nog wel mogelijk. De modelmatige waarde van de woning dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door een deskundig en onafhankelijk taxateur. Een deskundig taxateur is bijvoorbeeld een taxateur die staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Nadeel van modelmatige waardebepalingen is dat mogelijk geen rekening wordt gehouden met de staat van de individuele woning. Wanneer een woning in een slechte staat verkeert, bestaat het risico dat de modelmatige waardering te hoog uitvalt wat tot gevolg kan hebben dat meer geleend kan worden dan de daadwerkelijke waarde van de woning. Daarom is in het zesde lid, onderdeel 3, onder a, bepaald dat de hoogte van het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 90 procent van de modelmatige waarde van de woning. Daarbij is voorgeschreven dat het gebruikte statistisch model in ten minste 90 procent van de waardebepalingen minder dan tien procent mag afwijken van de uiteindelijke transactiewaarde van de woning in Nederland of in een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de gebiedsindeling zoals opgesteld door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeksprogramma (COROP-indeling).

In het zesde lid, onderdeel 3, onder b, is aangegeven dat ook gebruik kan worden gemaakt van een statistisch model dat in ten minste 85 procent van de waardebepalingen in Nederland of in regionaal COROP-gebied minder dan vijftien procent afwijkt van de uiteindelijke transactiewaarde van de woning. Aangezien dit statistisch model een uitkomst heeft die meer mag afwijken van de uiteindelijke transactiewaarde van de woning, is bepaald dat de hoogte van het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 70 procent van de vastgestelde modelmatige waarde van de woning. Op deze manier komen meer woningen in aanmerking voor modelmatige waardebepaling van de woning, maar wordt overkreditering nog steeds voorkomen. Op grond van het achtste lid gebruikt de aanbieder van hypothecair krediet uitsluitend een statistisch model dat voldoet aan de normen zoals opgenomen in het zesde lid, onderdeel 3, onder a of b. Of het statistisch model aan deze normen voldoet, dient jaarlijks te worden gecontroleerd door een accountant. De accountant controleert of het statistisch model voldoet aan de normen zoals opgenomen in het zesde lid, onderdeel 3, onder a of b, aan de hand van een standaard auditprotocol (bijvoorbeeld vastgesteld door de Nederlandse beroepsorganisatie van accountants (NBA)).