



**Reactie:** Wijzigingsbesluit financiële markten 2026

**Datum:** 7 maart 2025

---

Voor huizenbezitters of kopers is het belangrijk dat taxaties nauwkeurig en betrouwbaar zijn. Fysieke taxaties, waarbij een taxateur de woning bezoekt, worden vaak als de gouden standaard beschouwd, omdat iemand de woning komt bekijken. Maar is dat wel terecht? DNB toonde in 2018 al aan dat de nodige kritische kanttekeningen geplaatst kunnen worden bij fysieke taxaties.

Zo bleek uit het onderzoek dat fysieke taxaties vaak structureel hoger uitvallen dan de werkelijke koopsom. Dit kan leiden tot overkreditering wat financiële risico's met zich meebrengt. Na dit onderzoek zijn er onder druk van DNB en AFM maatregelen genomen om de kwaliteit van fysieke taxaties te verbeteren, maar nooit is onderzocht of aangetoond dat dit ook daadwerkelijk tot een betere kwaliteit van fysieke taxaties heeft geleid.

Daarnaast zijn er zorgen over de onafhankelijkheid van taxateurs. Taxateurs staan vaak onder druk van diverse belanghebbenden om een waarde af te geven die minimaal gelijk is aan of zelfs hoger is dan de koopsom om zo de hypotheekaanvraag niet te verstoren. Vereniging Eigen Huis heeft de indruk, dat dit nog steeds een wijdverbreide praktijk is.

Ook kan de nauwkeurigheid van fysieke taxaties variëren afhankelijk van de ervaring en de deskundigheid van de taxateur. Dit kan leiden tot inconsistenties in de getaxeerde waarden. Stuur verschillende taxateurs naar een woning en je kunt sterk uiteenlopende waarden krijgen.

Tenslotte zijn fysieke taxaties duurder en tijdrovender dan hybride taxaties. Dit kan een nadeel zijn voor de kopers, die snel een taxatie nodig hebben, een beperkte LTV hebben of de kosten willen beperken.

Modelmatige waardebeoordelingen zijn goedkoper en snel, maar hebben het nadeel dat er geen fysieke inspectie plaatsvindt. Dit kan in voorkomende gevallen leiden tot gemiste details, die de waarde kunnen beïnvloeden. Echter hebben modelmatige taxaties (gebruikt sinds 2016) en hybride taxaties (sinds 2021) inmiddels bewezen nauwkeurig en klantvriendelijk te zijn. Er zijn bij de vereniging geen klachten of probleemgevallen bekend. Uit onderzoek onder leden, die gebruik hebben gemaakt van een hybride taxatie, blijkt dat deze goed gewaardeerd wordt, met name vanwege de snelheid, het gemak en de kosten. Bovendien speelt het probleem van het niet onafhankelijk zijn niet bij een hybride taxaties.



---

De vraag is nu of deze verschillende waarderingmethoden rechtvaardigen dat er strengere nauwkeurigheidseisen én toepassingsvereisten voor modelmatige waardebeoordelingen worden voorgesteld in het BGFO. Het lijkt een dubbel telling: strengere nauwkeurigheid maar ook een lagere toegestane LTV.

Vereniging Eigen Huis vraagt zich dan ook af wat de gevolgen zijn van de voorstellen omtrent het gebruik van modelmatige waardebeoordelingen en de toegankelijkheid voor consumenten. In de huidige praktijk worden modelmatige waarderingen al strenger beoordeeld dan fysieke taxaties door aanvullende eisen (zoals de beperking van maximaal 90% marktwaarde). Als wij het wijzigingsbesluit doornemen lijkt het erop dat modelmatige waardebeoordelingen vanaf 2026 nog strenger worden beoordeeld ten opzichte van fysieke taxaties.

De vereniging vraagt zich af wat de rechtvaardiging is voor nog scherpere nauwkeurigheidseisen voor modelmatige waardebeoordelingen ten opzichte van fysieke taxaties gezien de (aangetoonde) risico's en onzekerheden, die er ook bij fysieke taxaties bestaan. De voorgestelde strengere regels voor hybride taxaties (nauwkeurigheid én LTV) kunnen volgens Vereniging Eigen Huis een nadelige uitwerking hebben op de toepassingsmogelijkheden van modelmatige waardebeoordelingen als onderdeel van hybride taxatie. Met name starters, die relatief hoge LTV's hebben, missen de toegang tot hybride taxaties.

Indien de toepasbaarheid van modelmatige waardebeoordelingen wordt beperkt zullen (veel) meer kopers/huiseigenaren een fysieke taxatie moeten laten opstellen voor het verkrijgen van een hypotheek. Zij worden hierdoor onnodig op kosten gejaagd, omdat de prijs van een fysieke taxatie fors hoger ligt dan de kosten voor een modelmatige waardebeoordeling.