



Aan: Ministerie van Financiën

Plaats : Utrecht
Datum : 6 maart 2025
Referentie : NVM/VGN/TEGoVA
Betreft : consultatiereactie Wijzigingsbesluit financiële markten 2026

Geachte heer, mevrouw,

Graag reageren NVM, Vastgoed Nederland en TEGoVA Netherlands gezamenlijk op de consultatie van het voorgenomen Wijzigingsbesluit financiële markten 2026.

Onze aandacht gaat uit naar artikel 1 sub F, de aanpassing van artikel 115 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Het verheugt ons dat de mogelijkheid om enkel op basis van de WOZ-waarde te financieren komt te vervallen. Wij zijn al langer van mening dat deze waarde onvoldoende robuust is om de financiering van onze woningvoorraad op te baseren. Tevens verheugt het ons dat er nadere voorwaarden gesteld gaan worden aan het gebruik van modelmatig bepaalde waarden. Goed om te zien dat constructief breed overleg in de keten zijn vruchten afwerpt.

Modelmatige waardebepaling

Bij het gebruik van modelmatig bepaalde waarden missen wij de borging van de robuustheid van de modellen. De keten heeft hierover uitgebreid overleg gevoerd wat geresulteerd heeft in een breed gedragen consensus over de noodzakelijke robuustheid van de modellen en leveranciers daarvan. Vooruitlopend op een vastlegging van overheidswege heeft NRVT deze normering vastgelegd in haar '[Reglement Hybride waardering](#)'. Daarbij is in overleg met alle betrokken partijen uitdrukkelijk opgenomen dat deze tijdelijke regeling vervalt zodra 'regels omtrent de minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid zijn opgenomen in wet- en regelgeving, of op andere wijze geborgd zijn'.

Zaken die hierin vastgelegd zijn betreffen onder meer:

- Een entreetoets van het model vooraf om grote problemen en terugdraaien van grote aantallen taxaties achteraf te voorkomen. Dat zou een onwenselijke verstoring van het stelsel met zich meebrengen (zie ook de reactie van het Verbond van Verzekeraars op dit onderdeel).
- Een periodieke backtest van het model achteraf om de vinger aan de pols te houden.
- Gevolgen voor gebruik van het model bij niet voldoen aan de norm.

Met het noemen van enkele percentages zonder een verdere normering loopt het financiële stelsel een onaanvaardbaar groot risico. Een percentage zegt bijvoorbeeld niets over welke data gebruikt mag worden en welke informatie het model beschikbaar stelt aan taxateur en consument.

Een voorbeeld: Als een Register Taxateur ter referentie een woning wil opvoeren waarvan de transactie langer dan twee jaar geleden is, dan dient hij of zij uit te leggen waarom voor deze transactie is gekozen. Is de betreffende transactie meer dan 5 jaar geleden dan mag deze helemaal niet als referentie gebruikt worden. Een model dient aan dezelfde of vergelijkbare voorwaarden te voldoen om als voldoende robuust aangemerkt te worden.

Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

Wij zijn er altijd vanuit gegaan dat deze regels onderdeel zouden worden van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft. Hoewel dit ons de juiste plek lijkt, kan het natuurlijk zo zijn dat de wetgever van mening is dat dit beter in andere wet- en regelgeving vastgelegd kan worden. Ook dan zouden wij een verwijzing in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft op zijn plaats vinden.

⇒ Ons advies is om de relevante delen uit het zorgvuldig binnen de keten opgestelde Reglement Hybride waardering van NRVt integraal over te nemen.

Koopsom of aannemingssom als LTV-norm

Wij verbazen ons over de discrepantie tussen enerzijds het aanscherpen van de regelgeving door niet langer toe te staan dat voor de bepaling van de LTV enkel de WOZ-waarde of de enkele modelwaarde wordt gehanteerd en anderzijds het in stand houden van de mogelijkheid om die LTV te bepalen aan de hand van enkel de koopsom of aanneemsom (art. 115 lid 6 sub 1 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft).

Wij kunnen geen onderbouwing bedenken waarom een nieuwbouwwoning in deze anders behandeld zou moeten worden dan bestaande woningen. Wel kunnen we ons voorstellen dat in een nieuwbouwproject met veel dezelfde woningen niet voor iedere woning apart een volledige individuele taxatie nodig is.

⇒ Ons advies is om art. 115 lid 6 sub 1 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft te laten vervallen of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

Vanzelfsprekend zijn wij beschikbaar voor nadere toelichting of anderszins.

Met vriendelijke groet,

Rolf Harder

Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.
TEGoVA Netherlands

Hans van der Ploeg

Vastgoed Nederland
TEGoVA Netherlands

Bijlage: <https://www.nrvt.nl/regelgeving/reglementen-en-praktijkhandreikingen/reglement-hybride-waardering/download>