



Overheid.nl

T.a.v. Ministerie van Financiën

Delft, 6 maart 2025

**Betreft:** Consultatiereactie Wijzigingsbesluit financiële markten 2026

Geachte mevrouw, meneer,

Graag maakt Calcasa gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de openbare consultatie van het conceptvoorstel Wijzigingsbesluit financiële markten 2026.

### **Over Calcasa**

Calcasa is een technologiebedrijf dat gespecialiseerd is in geavanceerde statistische modelbouw en software ontwikkeling voor de woningmarkt. Calcasa bestaat inmiddels 20 jaar en beschikt daarom over een zeer uitgebreide database met kenmerken van de Nederlands woningmarkt én over een zeer ruime ervaring in het modelmatig waarderen van woningen in Nederland.

Sinds 2016 worden Model Taxaties van Calcasa (modelwaarderingen) geaccepteerd ten behoeve van hypothecaire financiering. Sinds 1 juli 2021 worden Desktop Taxaties© van Calcasa geaccepteerd voor hypothecaire financiering. Er is dus een ruime ervaring in het hypothecaire systeem met betrekking tot het gebruik van de modelmatige waardebepalingen van Calcasa.

Calcasa richt zich in deze reactie dan ook uitsluitend op de wijzigingen die van toepassing zijn op modelmatige waardebepalingen en het gebruik daarvan.

## Inleiding en achtergrond

Allereerst willen we opmerken dat we het een goede zaak vinden dat vereisten rondom het gebruik van modelmatige waarderingen ten behoeve van hypothecair krediet in de wet komen en verdwijnen uit zelfregulerende initiatieven. Onafhankelijkheid is hiermee gewaarborgd. De toets van de modelwaarderingen komt daardoor bij diegene te liggen op wie de wet van toepassing is. Dat is volledig in lijn met Europese wet- en regelgeving (CRR en EBA) en met de eerder gedeelde visie van de Minister van Binnenlandse Zaken waarin ze bij de beantwoording van Kamervragen op 7 juli 2022 aangeeft dat *‘de banken de verantwoordelijkheid [dragen] dat de prestaties van de gebruikte modellen bij een hybride taxatie in overeenstemming zijn met de eisen die worden gesteld...’*

Het gebruik van modelmatige waarderingen in het hypothecaire proces wordt altijd aangeduid als ‘groeimodel’. Verschillende stakeholders (onder andere de Minister) hebben in de afgelopen jaren aangegeven vertrouwen in modelmatige waarderingen te hebben en dat het gebruik én toepassing in de toekomst alleen maar kan toenemen. Uiteraard als de ervaringen positief zijn. Inmiddels is er ruime ervaring: sinds 2016 met Model Taxaties (15 geldverstrekkers) en sinds 2021 met Desktop Taxaties (42 geldverstrekkers en NHG). Het is dus geen innovatie meer, maar een bewezen en volledig geaccepteerde taxatiemethode. Daarbij zijn de ervaringen van de geldverstrekkers en consumenten louter positief: onafhankelijke, nauwkeurige en efficiënte (tijd en kosten) taxaties. De volgende stap in het groeimodel kan daarom overwogen worden.

Zorgvuldigheid en cijfermatige onderbouwing zijn daarbij belangrijk. Tenslotte is het belang van taxaties groot. In de BGFO wordt duidelijk aangegeven wat het belang is van een accurate taxatie én wat het risico is. Het is van belang dat een taxatie nauwkeurig is, maar ook dat de taxatie niet te hoog is zodat *“overkreditering van de consument wordt voorkomen”*. De Nederlandsche Bank (DNB) schrijft in haar rapport over ‘De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties’ dat *“als de getaxeerde woningwaarde structureel te hoog is, er sprake kan zijn van overkreditering van huizenkopers en van een onderschatting van het kredietrisico van hypothecaire leningen.”* Daarbij stelt DNB dat hoge taxaties *“oververhitting van de woningmarkt in de hand werken en de effectiviteit van de LTV-limiet ondermijnen.”* Uit het onderzoek van DNB - waarin ruim 200.000 fysieke taxaties zijn onderzocht – volgt: *‘In bijna 60% van de gevallen is de taxatiewaarde hoger dan de koopsom. De gemiddelde overwaardering bedraagt 5,3%’*.

## Voorgestelde heroverwegingen in de opgestelde teksten:

Calcasa stelt voor om de voorgestelde nauwkeurigheidseis én daarmee gepaard gaande maximale LTV te heroverwegen. Samenvattend stellen wij het volgende voor:

- Nauwkeurigheidseis van [90% binnen 10%] naar [85% binnen 10%] tot een maximum van 90% LTV
- Verhoging van de maximale LTV naar 95% of 100% bij een nauwkeurigheid van [90% binnen 10%]
- Dat komt neer op het volgende:
  - o [85% binnen 10%] tot een maximum van 90% LTV
  - o [90% binnen 10%] tot een maximum van 95% of 100% LTV

Bovenstaande leidt dan tot de volgende opbouw van vereisten:

<u>Toepassing</u>	<u>Belang modelwaarde</u>	<u>Nauwkeurigheidseis</u>
Hybride 70% LTV	Hoog	85% binnen 15%
Hybride 90% LTV	Zeër hoog	85% binnen 10%
Hybride 95%/100% LTV	Zeër hoog	90% binnen 10%

## Toelichting voorgestelde heroverwegingen:

Calcasa is voorstander van het opstellen van minimale vereisten voor taxaties. Er worden twee taxatiemethoden aangehaald in de toelichting: fysieke taxaties en hybride taxaties (modelmatige taxaties beoordeeld en goedgekeurd). In de voorgestelde tekst zien we nu alleen vereisten voor hybride taxaties.

- ➔ Wat is redenatie om alleen nauwkeurigheidseisen voor hybride taxaties op te stellen?

In de praktijk wordt een fysieke taxatie (met inspectie van de woning) gezien als de standaard. Tenslotte is de woning dan aan de binnenkant geïnspecteerd en is alles van de woning bekend bij de taxateur. Dit zou tot de meest nauwkeurige waardering moeten leiden. Tenslotte gelden hier geen beperkingen voor: niet ten aanzien van nauwkeurigheid of LTV.

De hybride taxatie is op afstand en daardoor ontbreekt de inspectie van de woning. De nauwkeurigheidseis voor hybride zou dan een afgeleide moeten zijn van de nauwkeurigheidseis van fysieke taxaties. Aangezien er geen vereiste is opgesteld, kan er gekeken worden naar de daadwerkelijke nauwkeurigheid van fysieke taxaties. Het zou

onrealistisch zijn om voor hybride taxaties hogere wettelijke vereisten op te stellen dan fysieke taxaties in de praktijk halen. Uit het onderzoek van DNB naar ‘De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties’ blijkt dat fysieke taxaties niet voldoen aan [90% binnen 10%]. Daardoor pakt de [90% binnen 10%] eis voor hybride taxaties onevenredig beperkend uit. Zo ontstaat het risico op een ongelijk speelveld. We hebben in de periode van 1 juli 2021 tot nu, gezien dat enorm veel aanvragen niet in aanmerking komen als gevolg van deze strenge eis. Als gevolg daarvan moeten veel consumenten uitwijken naar een veel duurder alternatief.

- ➔ Waarom worden er strengere eisen voorgesteld voor hybride taxaties dan dat fysieke taxaties in de praktijk behalen?
- ➔ Wat is de gedachte achter [90% binnen 10%], en waar is het op gebaseerd?
- ➔ Is een nauwkeurigheidseis van [85% binnen 10%] overwogen?

Een vereiste van [85% binnen 10%] past ook beter in de opbouw van andere vereisten. Er geldt al vele jaren een nauwkeurigheidseis van [85% binnen 20%] voor het leveren van een modelwaarde ten behoeve van de validatie van fysieke taxaties. In de voorgestelde tekst is voor een lage LTV tot 70% een nauwkeurigheidseis opgesteld van [85% binnen 15%]. Hieruit volgt dat hoe groter het belang van de modelwaarde, hoe nauwkeuriger deze moet zijn. Bij validatie is het de taxateur die de waarde vaststelt en de modelwaarde wordt gebruikt als referentie: een eis van [85% binnen 20%]. Bij een lagere LTV is de waardering van groter belang dan bij validatie: een eis van [85% binnen 15%]. Het zou dan een logische opbouw zijn om bij een hoge LTV naar [85% binnen 10%] te gaan.

<b>Toepassing</b>	<b>Belang modelwaarde</b>	<b>Nauwkeurigheidseis</b>
Validatie fysieke taxatie	Middel	85% binnen 20%
Hybride taxatie max 70% LTV	Hoog	85% binnen 15%
Hybride taxatie max 90%LTV	Zeër hoog	85% binnen 10%

In de voorgestelde tekst is naast een nauwkeurigheidseis ook een limiet van 90% LTV opgenomen. Deze combinatie lijkt een dubbeltelling. Namelijk, de nauwkeurigheidseis is hoger én de toepassing is beperkter versus een fysieke taxatie. In de toelichting wordt de motivatie voor de LTV limiet weergegeven: ‘*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'. Het komt neer op het risico op overkreditering als gevolg van slechte onderhoudsstaat. De suggestie wordt gewekt dat zonder een bezoek aan de woning het risico op overwaardering groter is. Uit het onderzoek van DNB waarin ruim 200.000 fysieke taxaties zijn onderzocht blijkt echter het tegenovergestelde: *'In bijna 60% van de gevallen is de taxatiewaarde hoger dan de koopsom. De gemiddelde overwaardering bedraagt 5,3%'*. Inmiddels is er sinds 2016 ruime ervaring met Model Taxaties, en sinds 2021 ruime ervaring met Desktop Taxaties. Uit de praktijk blijkt dat er geen sprake is van een gemiddelde en structurele overwaardering. Als de motivatie in de toelichting klopt en woningen in slechte staat altijd overgewaardeerd worden, is het uiterst onaannemelijk dat uit de praktijk blijkt dat er geen gemiddelde overwaardering is.

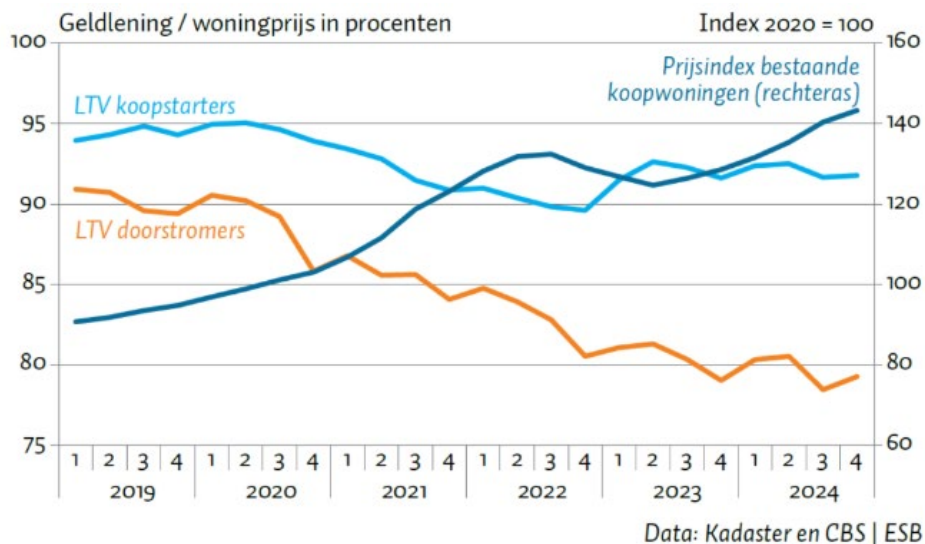
- ➔ Heeft het ministerie de motivatie uit de toelichting onderzocht in de praktijk?
- ➔ Heeft het ministerie bewust een dubbeltelling toegepast: een strengere nauwkeurigheidseis en een strengere LTV eis ten opzichte van fysieke taxaties?
- ➔ Zijn er bij het ministerie signalen van geldverstrekkers of consumenten die in de problemen zijn geraakt met een modelwaardering of hybride waardering als gevolg van een te hoge waardering doordat de woning in slechte staat bleek?

De LTV limiet van 90% stamt uit 2016 toen modelmatige waarderungen voor het eerst werden toegestaan ter vervanging van fysieke taxaties. We begrijpen dat deze limiet destijds is ingevoerd. Echter is deze limiet inmiddels al bijna 9 jaar oud. Destijds was een modelmatige waardering ter vervanging van een fysieke taxatie een noviteit. Niet eerder was er ervaring opgedaan met de verstrekking van hypothecair krediet op basis van een modelmatige waardering. Logischerwijs wordt er dan een limiet opgesteld zodat achteraf geëvalueerd kan worden. Een heel belangrijk bijkomend element is dat het hier een modelmatige waardering betrof, kortom een volledige geautomatiseerde taxatie zonder enige tussenkomst van een mens. Het stellen van een limiet op een volledige geautomatiseerd proces, dat ook nog eens nieuw is, lijkt dan een logisch gevolg.

De LTV limiet is een vrij grove maatregel. Zo verschilt het gemiddelde leengedrag enorm tussen doelgroepen. Maar ook het gemiddelde woningtype en de gemiddelde woningwaarde. Zo hebben starters gemiddeld een LTV van 92% (zie grafiek onderaan). Maar starters hebben doorgaans 'eenvoudigere' woningen met gemiddeld lagere woningwaardes. Starterswoningen zijn meestal beter vergelijkbaar met de directe omgeving. En dat zijn heel vaak de woningen die modelmatig erg nauwkeurig gewaardeerd kunnen worden, zoals een tussenwoning in een Vinex-wijk. Echter, komen deze woningen niet in aanmerking voor een hybride waardering omdat de LTV limiet

bepkend is. Een grote groep starters kan dus geen gebruik maken van een efficiënte taxatie en moet uitwijken naar een veel duurder alternatief.

- ➔ Heeft het ministerie overwogen om de gemiddelde starter toegang te geven tot hybride taxaties door de LTV limiet te verhogen?
- ➔ Een hoge nauwkeurigheidseis, een hoge LTV maar dan tot een maximale woningwaarde?
- ➔ Is een nauwkeurigheidseis van [90% binnen 10%] tot maximaal 95% of 100% LTV overwogen voor woningen tot EUR 500.000?



Figuur 1. Ontwikkeling loan-to-value en woningprijs

Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid deze reactie nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Calcasa

[info@calcasa.nl](mailto:info@calcasa.nl)