

## CONSULTATIETREACTIE

### Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken op NRVT bureauwaardering woonruimte

Datum: 21 mei 2021

---

#### Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie van de NRVT-regelgeving over het gebruik van een bureauwaardering woningen in eigen gebruik in het taxatieproces. Voor verantwoorde kredietverlening zijn betrouwbare taxaties cruciaal. Die betrouwbaarheid is niet in het gedrang. De reeds bestaande automatische waarderingsmodellen in de markt zijn objectief en onafhankelijk in gebruik en leiden tot kosteneffectieve en kwalitatieve taxaties van vastgoed. De ingang van EBA Guidelines Loan Origination & Monitoring (hierna: richtsnoeren) per 1 juli 2021 maakt dat het niet langer mogelijk is om bij het verstrekken van hypotheek krediet enkel gebruik te maken van geautomatiseerde waarderingsmodellen voor leningen met een Loan to Value (LTV) lager dan 90%.

#### Proces

Met de invoering van de richtsnoeren is onder leiding van het NRVT in het derde kwartaal 2020 een stuurgroep in het leven geroepen met betrekking tot de 'taxatie op afstand'. Na aanvang is er in opdracht van de stuurgroep door een kleinere werkgroep gewerkt aan de totstandkoming van een concept "taxatie op afstand". Eind 2020 lag er een concept en deze bevatte onderdelen waarover de NVB herhaaldelijk heeft aangegeven de inhoud niet te steunen. Het resultaat van de invulling van een "taxatie op afstand" - model bureauwaardering - dat nu ter consultatie voorligt bevat echter nog steeds de elementen waartegen de NVB eind 2020 bezwaar heeft aangetekend. Wij moeten hierdoor helaas concluderen dat het model bureauwaardering niet tot stand is gekomen via de daarvoor opgerichte stuurgroep met daarin de deelnemende banken. Gezien de herkomst van de regelgeving, een Europese toezichthouder primair gericht op banken, is dat niet logisch en onwenselijk.

#### Bureauwaardering niet in lijn met richtsnoeren

De NVB maakt zich grote zorgen over de te gedetailleerde invulling van het model bureauwaardering. Zeker omdat in een goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkt als Nederland het - conform artikel 210 van de EBA richtsnoeren - toegestaan blijft om gebruik te maken van statistische modellen. Met de NRVT-regelgeving over de bureauwaardering wordt een concrete invulling tot maatstaf verheven. Principle based uitgangspunten waaraan een desktoptaxatie moet voldoen, zoals betrouwbaarheid, zouden juist innovatie en de ontwikkeling van meerdere modellen moeten stimuleren. Die concurrentie leidt er in onze visie juist toe dat de kwaliteit van statistische modellen verder toeneemt. Dat is uiteindelijk in het belang van de eindafnemer van taxaties, de consument.

#### Consument betaalt de rekening

Voor de Nederlandse consument leidt de bureauwaardering, zoals voorgesteld door NRVT en brancheorganisaties van taxateurs, tot (onnodige) hogere kosten en extra handelingen zonder dat daar een bewezen voordeel tegenover staat. Waar een consument nu tegen geringe kosten een modelmatige, betrouwbare taxatiewaarde kan verkrijgen staan er in de model bureauwaardering diverse prijsopdrijvende bepalingen die consumenten geen meerwaarde opleveren. In de voorgestelde "explain" ruimte is sprake van onnodig zware en individuele motivering, zonder enig toetsingskader waar deze op beoordeeld wordt.

#### Vervolg

In deze consultatiereactie staat het gebruik van een bureauwaardering voor woningen in eigen gebruik centraal. Verhuurde woningen in de commercieel vastgoedmarkt vallen buiten scope, maar zijn voor ons wel relevant om in de toekomst bespreekbaar te maken. Het gebruik van automatische waarderingsmodellen of een ander hybride model is namelijk ook in dit segment de toekomst.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de Centrale Raad van het NRVt op 17 juni aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Eelco Dubbeling  
Directeur Nederlandse Vereniging van Banken

## **Annex: (niet limitatieve) verschillen in uitgangspunten**

### *Algemeen*

- Er moet kunnen worden volstaan met het gebruik van één modelwaarde waarbij de verkregen waarde wordt goed- of afgekeurd. Bij het voorgestelde gebruik van twee modellen mag maar één waarde worden goedgekeurd of een eigen waarde worden vastgesteld op basis van twee modelwaardes. Daarbij moet het dan ook een waarde zijn die door de financier is doorgrond en geaccepteerd als EBA-compliant. Het gebruik van twee modellen is overbodig en dit leidt slechts tot additionele kosten voor de consument.
- In het geval van bureauwaardering is de werkgebieden regeling wat ons betreft niet relevant en zeker geen eis van de banken als hypotheekverstrekker. De Nederlandse woningmarkt is transparant en op landelijk, regionaal en lokaal niveau is voldoende openbare en betrouwbare data aanwezig. Bij een “explain” moet keer op keer uitleg worden gegeven wanneer een object buiten het werkgebiedsbereik ligt. Dat is onnodig in de visie van de banken.
- Er worden op voorhand de nodige uitsluitingen gedaan. Wanneer sprake is van een appartementsrecht kan bijvoorbeeld geen bureauwaardering worden uitgebracht. Hiermee wordt een substantieel deel van de Nederlandse woningvoorraad uitgesloten van een modelmatige, betrouwbare taxatiewaarde die snel en tegen lage kosten voor de consument kan worden opgeleverd. Het moet bij desktoptaxatie gaan over objecten die op basis van een voldoende robuust modelmatig model en met een hoog betrouwbaarheidsniveau te waarden zijn. Het betrouwbaarheidsniveau moet leidend zijn in plaats van type woning. Naar ons idee zijn er voldoende appartementen die voldoen aan dit hoge betrouwbaarheidsniveau.
- In eerdere versies werd ook gesproken over toezicht op de verdeling van taxatieopdrachten en/of de wens tot toezicht door NRV/T op modelwaarde(leveranciers). Wij zien dat niet terug in de voorgelegde consultatie en vatten daarmee op dat beide onderwerpen buiten scope vallen.

### *Opmerkingen per document en artikel*

#### **1. Document: Samenvatting van de wijzigingen:**

- Artikel 1 Definitie:  
In de definitie staat dat een taxateur een schatting doet. Als wij kijken naar de EBA Guidelines (art 210) wordt een modelwaarde beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd of afgekeurd. Geen expliciete eigen schatting door de taxateur. Daar waar in andere artikelen nog sprake is van een eigen waarde voorstel of taxeren door een taxateur, lijkt dit tegenstrijdig met elkaar.
- Artikel 4.1  
Voldoen aan de voorwaarden van een professionele taxatiedienst is een eigen definitie van NRV/T, die passend gemaakt moet worden aan de nieuwe desktoptaxatie: welke eisen stel je om er in het maatschappelijk verkeer waarde aan toe te kunnen kennen.
- Artikel 4.2  
Wat ons betreft is er geen sprake van uitzonderlijke gevallen: desktop is een formeel toegestane waardering. Er wordt bovendien niet beschreven wat de zogenaamde uitzonderlijke gevallen zijn, wel worden in artikel 11 een heleboel uitsluitingen gedaan. Het moet bij desktoptaxatie gaan over objecten die op basis van een voldoende robuust modelmatig model en met een hoog betrouwbaarheidsniveau te waarden zijn. Is hier geen sprake van, dan is er een uitgebreid taxatierapport noodzakelijk.  
In EBA art. 210 staat dat je mag afwijken van art 209 (waar in art 4.1 wordt aangegeven als uitgangspunt te zijn genomen) als er sprake is van goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten en het hoeft dus helemaal niet beperkter van omvang te zijn en zeker

niet veel minder zekerheid te geven. Het wordt nu overgebracht in dit artikel alsof de klant veel risico loopt als hij voor deze variant kiest i.p.v. volledige taxatie. Er staat zelfs dat er sprake is van geringere betrouwbaarheid (in blauw onder artikel). De banken delen deze mening niet.

- **Art 4.3 en 4.4:**  
Hier worden eisen gesteld aan betrouwbaarheid/nauwkeurigheid en wanneer hier niet aan wordt voldaan mag geen bureauwaardering plaatsvinden. Naar ons idee zijn deze eisen niet te controleren/toe te passen. Bij Calcasa wordt bijvoorbeeld op een andere manier/methode (confidence levels etc.) gewerkt. Aansluiting bij de acceptatie door partijen die onder toezicht staan van EBA zou een prominente rol moeten spelen. Het zijn uiteindelijk de financiers die het grootste risico lopen bij het accepteren van een desktoptaxatie die gebaseerd op een niet-voldoende betrouwbaar model. Zij dienen – ook in het kader van financiële stabiliteit – zich daarvan te vergewissen. De taxateur zou er redelijkerwijs vanuit mogen gaan dat een door de financier/NHG geaccepteerd model met eventueel daaraan gestelde restricties voldoet.
- **Art. 4.6:**  
Uiteraard moet een taxateur de cruciale input en aannames van een model begrijpen. De taxateur moet voldoende zekerheid hebben dat het model adequaat tot een waardering komt. Dat kan die zelf doen, maar ook uitgaan van oordeelsvorming van derden (vb.: accountantsverklaring/gebruik door NHG etc.).
- **Artikel 10**  
Het model is richtinggevend voor de minimale werkzaamheden van een taxateur. Met minder mag niet worden volstaan lijkt dit artikel te zeggen. Wij zien dit nadrukkelijk anders. Sec een beoordeling, evaluatie en goedkeuring is een goed voorbeeld van waar het mogelijk minder kan. Ons is niet duidelijk wat wordt bedoeld met “de Register-Taxateur zal telkens moeten kunnen aantonen dat als hij is afgeweken van het model, de conclusie van zijn Bureauwaardering niet anders zou zijn geweest dan in de situatie dat niet zou zijn afgeweken.” Dat insinueert dat uitzonderingen mogelijk zijn, mits de uitkomst niet anders is dan de uitkomst van de Bureauwaardering.  
In de explain ruimte is er o.i. bovendien sprake van onnodig zware en individuele motivering zonder enig toetsingskader waar deze op beoordeeld wordt. Indien er werkbare andere oplossingen zijn, dan is een individuele motivering niet altijd meer noodzakelijk en moet daarnaar verwezen kunnen worden. Bij explain zou het moeten gaan om uitzonderingen. Wij voorzien dat het in de praktijk nu te vaak voor zal komen dat ‘explain’ toegepast wordt. Dat kan eigenlijk niet de bedoeling zijn.
- **Artikel 11**  
Artikel 11 kent teveel en onlogische uitsluitingen. In de visie van de banken zijn uitsluitingen wanneer er sprake is van appartementsrecht en erfpacht onnodig en onlogisch. Het betrouwbaarheidsniveau moet leidend zijn in plaats van type woning.

## **2. Document: Bureauwaardering Model rapportage**

- Hier staat onder het kopje Marktwaaarde dat één of twee modelwaarderapporten als hulpmiddel worden gebruikt en de taxateur dus de marktwaaarde vaststelt. In art 210 van EBA staat een andere benadering. In dit geval moet het waarde voorstel worden beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd door de interne of externe taxateur. Dat betekent aftekenen en niet zelf vaststellen.
- Er wordt op pagina 4 aangegeven dat de woning is gewaardeerd volgens de laatste eisen uit Europese Taxatiestandaarden (die zijn echter onvoldoende aangepast voor desktoptaxaties naar aanleiding van EBA maar vooral gericht op volledige taxaties)
- Op pagina 5 staat:  
“U heeft bewust gekozen voor een bureauwaardering vanwege de snelheid en het kostenaspect. U bent zich bewust van het feit dat een bureauwaardering een geheel ander

product is dan het meest recente taxatierapport model woonruimte, omdat ik geen enkele vorm van inspectie heb verricht én ik beperkt onderzoek heb gedaan naar externe bronnen. Door deze beperkingen is de door mij gewaardeerde marktwaarde minder betrouwbaar dan bij een volledige taxatie. Dit levert daardoor een grotere mate van taxatieonzekerheid op. Als u een grotere mate van taxatiezekerheid wilt, adviseren wij u om (alsnog) opdracht te geven voor een volledige taxatie.”

Dit doet modelwaardes nogal tekort en haalt de werking onderuit, zeker gezien expliciet hoge eisen die gesteld zijn aan betrouwbaarheid en nauwkeurigheid.

### **3. Document: Praktijkhandreiking**

- Artikel 1  
In het geval van desktoptaxaties is de werkgebieden regeling o.i. niet relevant en zeker geen eis van de financiers.
- Belangrijk is dat de cruciale informatie uit het modelrapport wordt vermeld, met ruimte voor andere presentatie.