



TER BESLISSING GRAAG UITERLIJK 1 MEI RETOUR IVM DEADLINE KAMER

Aan
de Minister

5/20/4

Generale Thesaurie
Directie Financiële
Markten

Persoonsgegevens

nota

Beantwoording schriftelijke vragen Aukje de Vries (VVD)
over nieuwe onnodige regels voor ondernemers.

Datum
17 april 2025

Notanummer
2025-0000112157

Bijlagen
1. Aanbiedingsbrief TK
2. Beantwoording
kamervragen

Aanleiding

Op 11 april jl. heeft het lid Aukje de Vries (VVD) vragen aan u gesteld over nieuwe onnodige regels voor ondernemers. De vragen hebben betrekking op de voorgestelde regels omtrent uitbesteding voor financiële dienstverleners (het bijhouden van een register en voorschriften voor sluiten van een schriftelijke overeenkomst) en de voorwaarden voor een modelmatige waardebeoordeling van de woning die zijn opgenomen in het Wijzigingsbesluit financiële markten 2026.

Beslispunten

1. Gaat u akkoord met de bijgaande aanbiedingsbrief en de beantwoording van de Kamervragen? Zo ja, dan verzoeken we u de aanbiedingsbrief te ondertekenen (bijlage 1).
2. Graag uw akkoord voor het openbaar maken van de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's. Omlijnde delen worden voorafgaand aan de openbaarmaking onzichtbaar gemaakt.

Kernpunten

- Het lid De Vries stelt de vragen naar aanleiding van het advies van het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) over het Wijzigingsbesluit financiële markten 2026. De ATR stelt in zijn advies dat de nieuwe regels over uitbesteding voor financiële dienstverleners niet goed zijn onderbouwd en regeldrukkosten met zich meebrengen. Daarnaast vraagt De Vries zich onder meer af hoe deze nieuwe regels zich verhouden tot de afspraak uit het hoofdlijnenakkoord om te komen tot minder regels voor ondernemers.
- In de conceptbeantwoording schrijft u dat deze regels zijn opgenomen naar aanleiding van een wetgevingswens van de AFM die aangeeft dat de uitbesteding door financiële dienstverleners niet goed functioneert en de AFM onvoldoende effectief toezicht kan houden. Verder schrijft u dat u, naar aanleiding van de consultatiereacties en de bevindingen van de ATR, zal bezien of er alternatieven nodig en mogelijk zijn om te waarborgen dat de financiële dienstverlener op een verantwoorde wijze werkzaamheden uitbesteedt en dat de regels voor financiële dienstverleners uitvoerbaar zijn.
- Verder vraagt het lid De Vries naar uw voornemen om het gebruik van een WOZ-waarde van de woning niet langer toe te staan om de waarde van een woning te bepalen bij de aanvraag van een hypotheek. Zij doet hierbij de aanname dat uw voornemen voortkomt uit een zorg dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten als gevolg van het gebruik van WOZ-waardes. Ze is

bezorgd dat uw voornemen zal leiden tot hogere kosten voor starters en middengroepen omdat zij verplicht worden een taxatierapport op te laten stellen.

- U antwoordt dat veruit de meeste kredietaanbieders sinds enkele jaren een WOZ-waarde van de woning niet langer accepteren. Het gebruik van hybride waarderingen bij hypotheekverstrekking als 'minimale taxatievorm' is nu standaardmarktpraktijk. Dit betreft een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur op afstand wordt beoordeeld en goedgekeurd.
- Een hybride waardering is een snel en goedkoop alternatief (ca. 100 euro) voor een volledige taxatie (ca. 700 euro) en kan in veel situaties verantwoord worden gebruikt. Het doel van uw voorgestelde wijziging van het Wijzigingsbesluit is het scheppen van de juiste randvoorwaarden voor het gebruik van *hybride* waarderingen, waardoor daar basisregels voor gelden en consumenten niet per se een *volledige* taxatie hoeven te laten opmaken.

Toelichting

Achtergrond totstandkoming voorwaarden hybride waardering

- Voor consumenten is het sinds jaar en dag verplicht om een taxatierapport op te laten maken bij de aanvraag van een hypotheek. Sinds medio 2021 de richtsnoeren van de Europese Bankenautoriteit in werking zijn getreden, is het voor bancaire aanbieders van hypothecair krediet niet meer mogelijk om bij het verstrekken van hypothecair krediet enkel gebruik te maken van een modelmatige waardering, waaronder een waardebeoordeling op basis van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De richtsnoeren laten wel ruimte voor een zogenaamde hybride waardering. Dit betreft een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur op afstand wordt beoordeeld en goedgekeurd. Ook voor de meeste niet-bancaire aanbieders van hypothecair krediet geldt dat zij de hybride waardering als minimale taxatievorm hanteren bij het verstrekken van hypothecair krediet en een WOZ-waarde in die situaties dus niet accepteren.
- Aanleiding voor deze aanpassing is dus niet het beeld dat op dit moment te hoge hypotheeklen worden verstrekt op basis van de WOZ-waarde van een woning. In de praktijk worden immers nauwelijks hypotheeklen verstrekt op basis van de WOZ-waarde. Het primaire doel van de door u voorgestelde aanpassing is het vastleggen van minimale betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidsmaatstaven voor geavanceerde statistische modellen. Hierdoor kunnen consumenten in bepaalde situaties op verantwoorde wijze gebruik maken van de goedkopere hybride waardering en zijn consumenten niet gebonden aan een volledige, duurdere taxatie op basis van een inspectie van de woning.
- Met de voorgestelde normen komt meer ruimte voor het gebruik van de hybride waardering voor huishoudens zoals starters en middengroepen ten opzichte van de oorspronkelijke normen zoals die in 2021 door het Nederlands Register voor Taxateurs zijn bepaald. Zo zijn huishoudens dus minder vaak afhankelijk van een volledige taxatie.

Communicatie en politiek/bestuurlijke context

Geen aanvullende communicatie voorzien.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.