

# Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

## Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag  
www.rijksoverheid.nl

## Ons kenmerk

2016-0000033638

## Uw brief (kenmerk)

Datum 18 april 2016  
Betreft Motie Ronnes en Aukje de Vries (34 292, nr. 8)

Geachte voorzitter,

Tijdens het plenair debat op 2 maart jongstleden over de wet ter implementatie van de hypothekenrichtlijn<sup>1</sup> is de motie Ronnes en Aukje de Vries<sup>2</sup> aangenomen over het toestaan van modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypothekeken in een algemene maatregel van bestuur. Ik heb toegezegd uw Kamer te informeren over de wijze waarop deze motie wordt uitgevoerd. Door middel van deze brief geef ik invulling aan die toezegging.

De hypothekekenrichtlijn schrijft voor dat lidstaten ervoor moeten zorgen dat bij het bepalen van de waarde van een woning ten behoeve van het verlenen van een hypothekeken krediet aan consumenten betrouwbare normen moeten worden gehanteerd. Ter implementatie van de hypothekekenrichtlijn is er, naast de implementatiewet, een concept algemene maatregel van bestuur (hierna: concept besluit) voorbereid. In het concept besluit worden de mogelijkheden voor waardebeoordeling ten behoeve van het bepalen van de zogenoemde *loan to value* (LTV) geregeld. Voor het bepalen van de waarde van een woning mag na implementatie van de richtlijn gebruikt worden: een door een deskundig taxateur opgemaakt taxatierapport; of ingeval van nieuwbouw, de aanneemsom. Daarnaast wordt de mogelijkheid toegevoegd om een waardebeoordeling op basis van de Wet waardering onroerende zaken of op grond van een vergelijkbare modelmatige waardering te hanteren. In lijn met bovengenoemde motie is deze mogelijkheid beperkt tot minder risicovolle hypothekeken.

Modelmatige wijzen van waardebeoordelingen gaan uit van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning. Het voordeel van deze modellen voor consumenten is dat het goedkoper is dan het laten opstellen van een taxatierapport. Het nadeel is dat er geen rekening wordt gehouden met de staat van de individuele woning. Wanneer een woning in een slechte staat

<sup>1</sup> Richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60).

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2015/16, 34292, nr. 8.

verkeert, bestaat er een risico dat de modelmatige taxatie te hoog uitvalt wat tot gevolg kan hebben dan meer geleend kan worden dan de daadwerkelijke waarde van de woning. Om de consument hiertegen te beschermen is tevens in het besluit geregeld dat het kredietbedrag niet meer mag bedragen dan 80% van de waarde van de woning, wanneer een waardebeoordeling van de woning op modelmatige wijze tot stand is gekomen. Bij een kredietbedrag lager dan 80% van de waarde van de woning wordt voldoende ondervangen dat de staat van de individuele woning kan afwijken van de gemiddelde staat van de woningen met vergelijkbare objectieve factoren. Deze grens is in overleg met de Autoriteit Financiële Markten bepaald en biedt een voldoende mate van bescherming tegen overkreditering. Bovendien geldt, net als bij andere wijzen van waardebeoordeling, dat gebruik gemaakt moet worden van waarderingen die aan betrouwbare normen voldoen.

**Directie Financiële Markten**

**Ons kenmerk**  
2016-0000033638

De concept algemene maatregel van bestuur is in de ministerraad behandeld en wordt ter advisering aan de Raad van State voorgelegd.

Hoogachtend,

De minister van Financiën,

J.R.V.A. Dijsselbloem