

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1372

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 juli 2025

Inleiding en evaluatie SEO

Betrouwbare en objectieve taxaties zijn belangrijk voor een goede werking van de vastgoedmarkt. Enerzijds geeft een taxatie kopers inzicht in de waarde van hun bezit of boogde aankoop en weerhoudt het hen ervan om meer te lenen dan verantwoord is. Anderzijds draagt het bij aan het kunnen maken van de juiste inschatting van kredietrisico's door financiële instellingen. Bij het afsluiten, oversluiten of ophogen van een hypothecaire lening voor een woning, is het laten uitvoeren van een taxatie dan ook wettelijk verplicht. Om de betrouwbaarheid en objectiviteit van taxaties te borgen is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht door de taxatiesector (zelfregulering). Zij houdt sinds 1 januari 2016 toezicht op de Nederlandse taxatiesector. Het NRVT richt zich op het bewaken, waarborgen en bevorderen van de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van Register-Taxateurs.

In 2018 constateerden De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) dat het toezicht op taxaties door het NRVT onvoldoende effectief was en hebben beide toezichthouders, de Minister van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opgeroepen om de fundamentele beginselen van het taxatieberoep in wetgeving op te nemen. In reactie op deze oproep is een werkgroep van experts van bovengenoemde ministeries, DNB, de AFM, het Centraal Planbureau (CPB) en Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in overleg getreden met het NRVT en zijn afspraken gemaakt over het verbeteren van het toezicht.¹ Mijn ambtsvoorganger heeft destijds aan uw Kamer de toezegging gedaan om na twee jaar onafhankelijk te laten evalueren of deze afspraken hebben geleid tot de gewenste verbetering van het

¹ Kamerstukken II 2017/18, 32 545, nr. 81.

toezicht.² In 2024 is deze evaluatie uitgevoerd door onderzoeksbureau Stichting Economisch Onderzoek (SEO).

SEO concludeert kort samengevat dat het NRVt sinds 2019 een aantal belangrijke stappen heeft gezet om de kwaliteit en professionaliteit van het toezicht op Register-Taxateurs te verbeteren. Tegelijkertijd zijn er enkele zorgen: het NRVt opereert onvoldoende onafhankelijk en is daardoor onvoldoende in staat het publieke belang van taxaties te borgen. SEO doet op basis van haar constatering een zestal aanbevelingen om de onafhankelijkheid, effectiviteit en slagvaardigheid van het NRVt te verbeteren:

1. *Vorm de Centrale Raad (CR) om tot adviesraad;*
2. *Pas verhouding van het NRVt met de overheid en toezichthouders aan;*
3. *Ga na hoe de verhouding met Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) kan worden verbeterd;*
4. *Maak de doelstellingen meetbaar en meet vaker;*
5. *Ga na of het mogelijk is de capaciteit van het NRVt uit te bereiden;*
6. *Onderzoek de strengheid uitspraken tuchtbeleid.*

Op 25 oktober 2024 heb ik de evaluatie van SEO met uw Kamer gedeeld.³ Met deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over de voortgang ten aanzien van de verschillende aanbevelingen.

Aanpassingen in governance NRVt (advies 1 en 2)

SEO doet de aanbeveling om de Centrale Raad (CR) van het NRVt, het orgaan dat bestaat uit Betrokken Partijen en Consulterende Partijen en medeverantwoordelijk is voor het toetsen en goedkeuren van voorstellen voor regelgeving binnen het taxatie vak,⁴ om te vormen tot een adviesraad. Het inperken van bevoegdheden moet verhelpen dat deelbelangen van sectorpartijen de koers van het NRVt bepalen, ten koste van het publieke belang van taxaties. Met deze wijziging wordt het NRVt in staat gesteld het publieke belang van taxaties beter te borgen. Het NRVt heeft mij laten weten dit advies op te willen volgen en heeft als doel om per eind dit jaar de statuten hierop aan te passen.

Deze voorgenomen statutenwijziging is afhankelijk van de invulling van de tweede aanbeveling van SEO. Omdat met het wegnemen van de beslissingsbevoegdheid van de CR een belangrijke bron van legitimering voor het NRVt vervalt, beveelt SEO aan de verhouding tussen de overheid en het NRVt te formaliseren. De afgelopen periode heeft mijn ministerie, gezamenlijk met het Ministerie van Financiën, verkend hoe de relatie tussen de overheid en het NRVt kan worden vormgegeven. Allereerst is gekeken naar wat wij als overheid verwachten van een toezichthouder op de taxatiesector. Vervolgens zijn verschillende opties geïdentificeerd voor het formaliseren van de relatie tussen de overheid en het NRVt, waarmee op een passende wijze invulling gegeven kan worden aan deze verwachting. Deze exercitie heeft geresulteerd in twee mogelijke opties: het sluiten van een convenant tussen de overheid en het NRVt en het oprichten van een Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO).

Ik ben voornemens de verhouding tussen de overheid en het NRVt te formaliseren door een convenant te sluiten met het NRVt. Mijn inschatting is dat middels een convenant op effectieve wijze afspraken

² Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 719.

³ Kamerstukken II 2024/2025, 32 847, nr. 1212.

⁴ Hiertoe behoren onder andere: de Belastingdienst, de Waarderingskamer, belangenverenigingen voor taxateurs en de Nederlandse Vereniging van Banken.

kunnen worden gemaakt over de taken en verantwoordelijkheden van het NRVT als toezichthouder. Bovendien is deze beleidsoptie minder complex, minder kostbaar en sneller te realiseren dan het alternatief. Ook het NRVT is positief over de legitimering als toezichthouder door middel van een convenant en verwacht dat deze optie op voldoende draagvlak binnen de sector kan rekenen.

De komende periode ga ik aan de slag om samen met het NRVT te komen tot een passende invulling van het convenant. Daarin zullen onder andere afspraken worden vastgelegd over de verantwoordelijkheden van het NRVT, de toezichtstaken van het NRVT en afspraken ter versteviging van de organisatie van het NRVT conform de SEO-aanbevelingen. Ik ben voornemens om u na de zomer over dit convenant te informeren.

De tweede aanbeveling ziet ook toe op de aanpassing van de verhouding tussen het NRVT en de toezichthouders AFM en DNB. Voor de invulling hiervan past volgens SEO een adviserend overleg met de twee toezichthouders, die vanuit een wettelijk mandaat een rol hebben bij het borgen van kwalitatief goede taxaties. Ik heb daarom gevraagd aan DNB en de AFM of zij mogelijkheden zien tot een vorm van overleg tussen de partijen. DNB en AFM zijn bereid dit samen met NRVT te verkennen, waarbij ze het belangrijk vinden dat in de overlegvorm geen sprake is van rolvermenging aangezien de AFM en DNB toezicht houden op financiële instellingen en financiële stabiliteit, en geen toezichthouder zijn op taxateurs. Het overleg zal dan ook enkel kunnen zien op onderwerpen die raken aan taken van de AFM of DNB.

Opvolging aanbevelingen door het NRVT (advies 3 tot en met 6)

Verbetering van verhouding tussen het NRVT en NWWI

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) is op dit moment het enige validatie-instituut dat taxatierapporten van woningen valideert. Het NRVT houdt toezicht op aangesloten taxateurs. In haar risico gebaseerde toezichtaanpak maakt het NRVT onder meer gebruik van de risicosignalen die voortkomen uit de modellen van het NWWI. Tegelijkertijd houdt het NRVT ook toezicht op het NWWI. In de praktijk leidt dit zo nu en dan tot frictie. SEO concludeert dat de combinatie van een validatie-instituut dat taxaties van woningen valideert en een toezichthouder die toezicht houdt op Register-Taxateurs niet optimaal is. Daarom adviseert SEO na te gaan hoe de verhouding tussen beide organisaties kan worden verbeterd.

Sinds 2024 is de afstemming tussen het NRVT en het NWWI op bestuurlijk en operationeel niveau geïntensiveerd. Er is sindsdien regelmatig overleg over risicosignalen vanuit het NWWI, om een risico gebaseerde aanpak door het NRVT te bevorderen. Ook is in overleg een hernieuwd auditprotocol voor het NWWI vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een betere onderlinge verhouding. Na de publicatie van het SEO-rapport heeft het gesprek tussen het NRVT en het NWWI op bestuurlijk niveau verder richting gekregen. Sindsdien is men aan het onderzoeken of verder gaande samenwerking tussen het NWWI en het NRVT mogelijk is. De besturen van beide organisaties zijn momenteel bezig met uitwerken van een gezamenlijke visie, hoe dit vormgegeven kan worden en wat daarvoor nodig is. Ik verwacht dat het NRVT en het NWWI eind 2025 hierover richtinggevende keuzes kunnen maken.

Meten van doelstellingen

Een beter functionerend toezicht moet uiteindelijk leiden tot een hogere kwaliteit van taxaties. SEO stelt vast dat de doelstelling van het NRVT niet is vertaald naar uitkomstmaten waar het NRVT op stuurt. Daarmee is het

niet toetsbaar wanneer de kwaliteit in de sector «voldoende» op orde is. SEO adviseert daarom dat het NRVt zowel op microniveau (bijvoorbeeld het aantal onvolkomenheden in dossiers) als op macroniveau (bijvoorbeeld de mate van overwaardering) een uitkomstmaat kiest en deze structureel monitort.

Conform de aanbeveling van SEO werkt het NRVt aan het meetbaar maken van de effectiviteit van het toezicht. Het NRVt zal zich de komende periode inspannen om in samenspraak met relevante stakeholders maatstaven te formuleren. In het convenant zullen er nadere afspraken worden opgenomen over de maatstaven die toezien op de kwaliteit en betrouwbaarheid van taxaties en over de publieke rapportage over deze maatstaven.

Uitbreiden van capaciteit

SEO doet de aanbeveling om na te gaan of de capaciteit van het NRVt kan worden uitgebreid. Momenteel wordt veel toezichtwerk extern uitbesteed, wat leidt tot beperkte kennisopbouw en daarmee kwalitatief minder goed toezicht op de lange termijn.

Het NRVt geeft aan dat de noodzakelijke versterking van de organisatie en de financiering daarvan de komende jaren een uitdaging zal zijn. Door minder werk uit te besteden kan geld worden bespaard. Ook de verbeterde samenwerking met het NWWI moet leiden tot effectievere inzet van capaciteit. Daarnaast zal de jaarbijdrage vanuit de sector moeten worden verhoogd. Het NRVt heeft een begrotingsplan opgesteld voor 2025 waar de CR positief op heeft gereageerd. Hierin is een toename van het personeelsbestand opgenomen van 18 FTE in 2024 naar 25 FTE eind 2025.

Opvolging aanbeveling door de Stichting NRVt tucht

Uit de evaluatie bleek dat bij stakeholders de perceptie was dat de uitspraken van stichting Tuchtrechtspraak NRVt (hierna: NRVt Tucht) te lichte sancties bevatten om tot gedragsverandering te leiden. Daarbij gaat het niet alleen om de betrokken taxateur zelf, maar ook om de signaalterwerking die uitgaat van de opgelegde sancties.

NRVt Tucht heeft aangegeven de conclusie van SEO niet te onderschrijven. Het bestuur van NRVt Tucht heeft ter onderbouwing alle eerdere uitspraken van het Tuchtcollege bekeken. Hieruit kwam naar voren dat het opleggen van «lichte» maatregelen geenszins een uitgangspunt is, maar voor de zwaardere maatregelen geen overeenkomstige gedragingen zijn geconstateerd. In het SEO-rapport wordt tevens gesproken over mogelijke fraude, maar volgens het bestuur en het Tuchtcollege is er geen uitspraak bekend waarin fraude is vastgesteld. Ze vermoeden dat dit berust op een misverstand in de gehanteerde terminologie van SEO. Ten slotte benadrukt het NRVt Tucht dat een klacht van een particulier enkel binnen de grenzen van het geding wordt beoordeeld in het kader van een eerlijk proces. Om te toetsen of er buiten de klachtenformulering van de particulier ook andere punten in het taxatierapport ondermaats zijn, wil het NRVt Tucht dat het NRVt tijdig wordt geïnformeerd over ingediende klachten en de gelegenheid krijgt om zich als toezichthouder in de procedure te voegen. Hierdoor wordt de toezichthoudende rol van het NRVt versterkt en leidt dit tot een verdere kwaliteitsverbetering bij Register-Taxateurs.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer