

Vergaderjaar 2024–2025

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1212**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 oktober 2024

Met deze brief bied ik, mede namens de Minister van Financiën, uw Kamer de studie «Op waarde geschat» aan, een evaluatie van het toezicht op vastgoedtaxateurs. De evaluatie is uitgevoerd door Stichting Economisch Onderzoek (SEO) in opdracht van mijn ministerie en het Ministerie van Financiën. In deze evaluatie heeft SEO onderzocht hoe het toezicht op vastgoedtaxateurs, uitgevoerd door het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT), zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en of het toezicht op het gewenste niveau is om de kwaliteit van taxaties te kunnen borgen.

#### **Inleiding**

Goede en betrouwbare taxaties zijn essentieel voor het goed kunnen functioneren van de woningmarkt en andere vastgoedmarkten zoals bedrijfs- en kantoorgebouwen. Een goede, objectieve taxatie geeft kopers enerzijds inzicht in de waarde van hun bezit of beoogde aankoop en behoedt hen ervoor om meer te lenen dan verantwoord is. Anderzijds hebben kredietaanbieders betrouwbare taxaties nodig om de risico's van hun leningen- en vastgoedportefeuilles goed in te kunnen schatten. Voor het afsluiten van een hypothecair krediet is een taxatie dan ook wettelijk verplicht.

Vanaf de financiële crisis ontstonden er in veel landen zorgen over de kwaliteit van vastgoedtaxaties, ook in Nederland. Dit heeft in 2015, mede op initiatief van de Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), geleid tot de oprichting van stichting NRVT dat als zelfregulerend toezichthouder verantwoordelijk is voor het toezicht op de taxatiesector en stichting tuchtrechtspraak NRVT dat als onafhankelijk en separaat rechtspersoon verantwoordelijk is voor het tuchtrecht. Zelfregulering houdt in dat het toezicht wordt uitgevoerd, bekostigd en georganiseerd door de taxatiesector zelf. In 2018 constateerden DNB en de AFM dat het toezicht op taxaties door het NRVT ondermaats was en hebben beide toezichthouders de Minister van Financiën en Minister van

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opgeroepen om gedrags- en beroepsregels voor taxateurs in wetgeving op te nemen. In reactie op deze oproep is een werkgroep ingesteld om de mogelijkheden tot verbetering bij taxaties te verkennen.<sup>1</sup> Een werkgroep van experts van mijn ministerie, het Ministerie van Financiën, DNB, de AFM en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is in dat kader in overleg getreden met het NRVT. De werkgroep heeft diverse aanbevelingen gedaan en afspraken gemaakt met het NRVT om het toezicht te verbeteren. Mijn ambtsvoorganger heeft in 2021 de Kamer toegezegd na twee jaar een onafhankelijke evaluatie te laten uitvoeren waaruit duidelijk moet worden hoe het doorlopend toezicht zich heeft ontwikkeld en of het toezicht op het juiste niveau is.<sup>2</sup>

Het NRVT heeft de afgelopen drie jaar invulling gegeven aan de aanbevelingen van de werkgroep. Dat is nu door SEO geëvalueerd en deze evaluatie geeft een overzicht van wat er de afgelopen jaren is bereikt en wat er richting de toekomst nodig is om de kwaliteit van het toezicht op taxaties verder te verbeteren.

SEO is gevraagd om de evaluatie vooral te richten op het toezicht op woningtaxaties. Het NRVT is ook toezichthouder op taxateurs van zakelijk vastgoed, agrarisch vastgoed en WOZ-waarderingen. Veel van de bevindingen van SEO op het vlak van woningtaxaties spelen in meer of mindere mate ook een rol op deze gebieden. De meeste aanbevelingen die SEO doet aan het NRVT op het vlak van woningtaxaties leveren naar verwachting daarom ook een bijdrage aan de kwaliteit van het toezicht op andere taxaties.

In deze brief geef ik allereerst een kort overzicht van de bevindingen van SEO. Vervolgens ga ik in op de aanbevelingen van SEO en hoe de Minister van Financiën en ik hier, in overleg met het NRVT en de werkgroep, de komende tijd opvolging aan wil geven.

### **Duidelijke verbeteringen doorgevoerd**

Uit de evaluatie komt naar voren dat het NRVT sinds 2019 duidelijke verbeteringen heeft doorgevoerd in het reduceren van risico's. Aan de hand van een beoordelingskader concludeert SEO dat het NRVT op twee van de drie toezichtbeginselen, respectievelijk behoorlijk toezicht en gelegitimeerd toezicht, in grote mate goed presteert. De verwachting van SEO is dat de inspanningen van het NRVT hebben bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van taxaties en daarmee aan het maatschappelijke vertrouwen.

SEO concludeert dat het doorlopend toezicht van het NRVT de afgelopen jaren sterk is geprofessionaliseerd. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in hoe de organisatie het aantal audits van taxateurs sinds 2019 ruim heeft verdubbeld. Ook wordt daarbij een meer risico-gebaseerde aanpak gehanteerd waarbij onder meer signalen van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) worden betrokken en de Eigen Verklaring<sup>3</sup> van taxateurs. Het opvoeren van het aantal audits en de meer risico-gebaseerde aanpak hebben ook geleid tot een toename in tuchtzaken. Een grote meerderheid van taxateurs geeft in de enquête van SEO aan dat het toezicht van het NRVT en de mogelijkheid om in aanraking te komen met het tuchtrecht hen aanzet zorgvuldig te werk te gaan. Ook concludeert SEO dat het NRVT belangrijke stappen heeft gezet in het verbeteren van opleidingstrajecten voor taxateurs.

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

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

<sup>3</sup> Jaarlijks dienen taxateurs deze Eigen Verklaring in te vullen. Hiermee dienen taxateurs informatie te verstrekken over de taxaties die zij in het afgelopen jaar hebben gedaan. Het gaat hierbij om zaken als aantallen en typen taxaties.

SEO beoordeelt het toezicht van het NRVT overwegend als legitiem en behoorlijk. Belangrijke elementen die als positief worden beoordeeld zijn de transparante wijze waarop het NRVT te werk gaat bij het definiëren van taken en doelen, het delen van informatie, het inlichten van stakeholders en het motiveren van genomen maatregelen. Daarnaast treedt het NRVT in haar toezicht redelijk op waarbij het NRVT gelijke zaken op gelijke wijze behandelt en bij beoordelingen zorgvuldig te werk gaat. Wel komt uit de evaluatie naar voren dat verschillende stakeholders twijfelen of maatregelen opgelegd via tuchtspraken wel streng genoeg zijn en passen bij de aard van de risico's.

### **Zorgen over borging publieke belangen en onafhankelijkheid**

Uit de evaluatie komen tegelijkertijd zorgpunten naar boven over de borging van publieke belangen en de onafhankelijkheid van het toezicht, onderdeel van het derde toezicht beginsel: effectief toezicht. Deze zorgen hangen sterk samen met de organisatiestructuur van het NRVT. SEO stelt dat toezicht op basis van zelfregulering goed kan werken indien (1) de belangen tussen publieke en private actoren congruent zijn, (2) de instituties van zelfregulering krachtig zijn, en (3) de capaciteit van een zelfregulerende instantie voldoende is. Volgens SEO zijn bovenstaande punten nog niet op het juiste niveau. Dit leidt ertoe dat het voor het NRVT moeilijk is om voldoende krachtig op te treden en weerstand te bieden aan verschillende deelbelangen.

SEO merkt op dat de Centrale Raad (CR) van het NRVT onvoldoende onafhankelijk is en onevenwichtig is samengesteld. De CR is verantwoordelijk voor toetsing en besluitvorming over voorstellen voor regelgeving van de «Expertcommissies». Daarmee heeft de CR een belangrijke stem in de koers van het NRVT. Hoewel de CR niet alleen is samengesteld uit vertegenwoordigers vanuit de taxatiesector, maar ook uit belangrijke andere stakeholders, concludeert SEO dat de CR onvoldoende in staat is om het publieke belang te dienen. Dit komt volgens SEO omdat de optelsom van particuliere belangen niet altijd in lijn hoeft te zijn met het publieke belang. Daarbij speelt ook mee dat binnen de CR de partijen wiens belang op het spel staat meer van zich laten horen en zich meer inzetten om coalities te smeden dan partijen die niet geraakt worden. Uit het onderzoek van SEO komt een beeld naar voren dat het NRVT zich te veel richt op de belangen van taxateurs die bij hen geregistreerd zijn en daarmee mogelijk belangrijke innovaties onvoldoende faciliteert. Dit komt met name tot uiting in de casus hybride waarderingen waarbij het NRVT zichtbaar moeite heeft om tot een reglement te komen. Ook heeft het NRVT een weinig ambitieuze houding als het gaat om nieuwe ontwikkelingen in de sector, bijvoorbeeld rond verduurzaming.

### **Slagvaardigheid van de organisatie is een aandachtspunt**

SEO concludeert eveneens dat het NRVT onvoldoende slagvaardig is vanwege een gebrek aan capaciteit. SEO stelt dat het NRVT relatief klein is in aantal medewerkers, er sprake is van een groot verloop en het moeilijk blijkt om medewerkers te werven met kennis van taxaties. Het NRVT besteedt bovendien een groot deel van de desk en field audits uit aan taxateurs van buiten de organisatie of door inhuur. Volgens SEO leidt het uitbesteden van deze taken ertoe dat er bij het NRVT minder sprake is van vaste capaciteit en kennisopbouw dan in een optimale situatie het geval zou zijn.

Ook de relatie tussen het NRVT en het NWWI is volgens SEO een aandachtspunt. Het NWWI is in Nederland de enige partij die woningtaxaties valideert en speelt daarmee een centrale rol in het taxatieproces

van woningen.<sup>4</sup> Het NRVT maakt in haar risico-gebaseerde toezicht op taxateurs onder meer gebruik van het NWWI. Tegelijkertijd is het NRVT ook toezichthouder op het NWWI zelf. Uit de evaluatie blijkt dat deze toezichtrelatie soms tot wrijving leidt. Bijvoorbeeld omdat het NWWI graag zou zien dat het tuchtrecht meer zou doen met casussen die uit hun risicomodel naar voren komen en vanwege eisen die het NRVT als toezichthouder vervolgens stelt aan het NWWI.

### **Zes aanbevelingen voor beter toezicht op woningtaxaties**

Naar aanleiding van bovenstaande aandachtspunten doet SEO een zestal aanbevelingen om de onafhankelijkheid, effectiviteit en slagvaardigheid van het NRVT te verbeteren zodat de kwaliteit van taxaties verder omhooggaat. Hieronder licht ik de aanbevelingen toe en volgt per aanbeveling een eerste reactie. Om opvolging te geven aan de diverse aanbevelingen zijn vervolgesprekken met het NRVT de komende periode nodig.

#### *1. Vorm de Centrale Raad (CR) om tot adviesraad*

SEO stelt voor om de rol van de CR in te perken tot een adviserende rol in plaats van een orgaan dat ook beslissingsbevoegdheid heeft bij belangrijke besluiten van het NRVT. De CR blijft dan behouden als forum om contact te houden met betrokken partijen over ontwikkelingen rondom taxaties en risico's in de markt. Ook toezichthouders DNB en de AFM hebben een soortgelijk adviesorgaan.

Ik deel de zorgen van SEO dat de huidige opzet van de CR het moeilijk maakt voor het NRVT om goed, onafhankelijk toezicht te houden. Het opvolgen van bovenstaande aanbeveling betekent echter een aanzienlijke wijziging in de organisatiestructuur van het NRVT. Deze aanbeveling kan ook niet los worden gezien van aanbeveling twee die gaat over de relatie tussen het NRVT en de overheid. Ik ga daarom de komende periode met het NRVT in gesprek om te bezien welke wijzingen in de organisatiestructuur nodig zijn om de onafhankelijkheid van het NRVT te waarborgen.

#### *2. Pas verhouding van het NRVT met de overheid en toezichthouders aan*

SEO concludeert dat de verhouding tussen het NRVT, de overheid en toezichthouders DNB en de AFM momenteel niet helder is en niet formeel is geregeld. Tegelijkertijd komen er wel duidelijke wensen vanuit de politiek, overheid en toezichthouders op het NRVT af. Dit brengt het NRVT als zelfregulerend orgaan soms in een lastige positie. Volgens SEO is er extra onderzoek nodig om na te gaan hoe de verhouding tussen het NRVT en de overheid beter geregeld kan worden. Wel geeft SEO mee dat die verhouding in ieder geval zou moeten bestaan uit een heldere opdracht vanuit de overheid aan het NRVT waarin publieke belangen, verantwoordelijkheden en toezichthoudende activiteiten concreet worden verwoord. Een duidelijke opdracht van de overheid wordt volgens SEO des te belangrijker als de rol van de CR wordt ingeperkt.

Het beeld dat SEO schetst over de complexe verhouding tussen het NRVT, de overheid en de toezichthouders vind ik herkenbaar. Tegelijkertijd is dit een spanningsveld dat deels hoort bij sectoren waarin het toezicht plaatsvindt op basis van zelfregulering. Niettemin neem ik de aanbeveling van SEO over het meer formeel vastleggen van een opdracht aan het NRVT serieus. Ik ga de komende periode met het NRVT en eerdergenoemde experts die hebben deelgenomen aan de werkgroep in gesprek

<sup>4</sup> Het NWWI draagt door middel van validatie van individuele taxatierapporten bij aan het voorkomen en opsporen van frauduleuze taxaties, terwijl het NRVT toezicht houdt op taxateurs.

om, in samenhang met de eerste aanbeveling, te onderzoeken hoe de onafhankelijkheid en legitimiteit van het NRVT verder versterkt kan worden.

### *3. Ga na hoe de verhouding met NWWI kan worden verbeterd*

SEO stelt dat moet worden nagegaan hoe de verhouding tussen het NRVT en het NWWI kan worden verbeterd. Aandachtspunt hierbij is de huidige toezichtrelatie en onderlinge samenwerking op het gebied van risicoselectie.

Gegeven de belangrijke informatiepositie en expertise van het NWWI, vind ik het belangrijk dat er sprake is van een goede samenwerking met het NRVT. Dat vergt dat het NRVT in het toezicht goed kan bouwen op de informatie van het NWWI. Maar dat vergt ook dat de expertise van het NWWI over risico's goed wordt benut in het toezicht van het NRVT. Ik vraag het NRVT en het NWWI om samen in gesprek te gaan hoe de onderlinge samenwerking kan worden verbeterd en hiervoor voorstellen te doen.

### *4. Maak de doelstellingen meetbaar en meet vaker*

SEO stelt dat de missie van het NRVT niet is vertaald naar een uitkomstmaat waarop gestuurd wordt. Hierdoor is moeilijk na te gaan of de kwaliteit van taxaties voldoende is. SEO beveelt aan dat het NRVT zowel op microniveau (bijvoorbeeld het aantal onvolkomenheden in dossiers) als macroniveau (bijvoorbeeld de mate van overwaardering) een uitkomstmaat kiest. Deze uitkomstmaat dient vervolgens goed gemonitord te worden en er dient helder over gecommuniceerd te worden.

Ik onderschrijf dat er een grote behoefte is aan inzicht in de kwaliteit van taxaties. Een DNB-studie uit 2019<sup>5</sup> liet zien dat er grote zorgen zijn over de kwaliteit van taxaties en er sprake was van stelselmatige overwaardering. Deze studie is daarna niet herhaald, waardoor het onzeker is hoe de kwaliteit zich sindsdien heeft ontwikkeld. Ik vraag het NRVT om aan de slag te gaan met het opstellen van uitkomstmaten en het periodiek inzichtelijk maken van de ontwikkelingen in de kwaliteit van (woning-)taxaties.

### *5. Ga na of het mogelijk is de capaciteit van het NRVT uit te bereiden*

SEO concludeert dat het NRVT onvoldoende slagvaardig is vanwege een gebrek aan capaciteit. Zowel het aantal werknemers als kennisbehoud zijn daarbij een aandachtspunt. Volgens SEO zou daarom bekeken moeten worden of er financiële ruimte gevonden kan worden om extra mensen in dienst te nemen. Die ruimte is er mogelijk omdat volgens SEO de toezichtkosten van het NRVT voor taxateurs substantieel lager zijn dan de toezichtkosten voor financieel dienstverleners en deurwaarders waarmee SEO de toezichtkosten voor taxateurs mee heeft vergeleken. Ook denkt SEO dat geld bespaard kan worden door minder werkzaamheden uit te besteden en hiervoor vaste mensen in dienst te nemen. Dit leidt ook tot betere kennisopbouw binnen de organisatie.

Voldoende capaciteit en kennisopbouw in de organisatie is een belangrijke randvoorwaarde om goed toezicht te houden. Het NRVT wordt gefinancierd door de sector zelf. Ik vraag het NRVT om, in overleg met de sector, opvolging te geven aan deze aanbeveling van SEO.

<sup>5</sup> DNB (2019) De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties. [www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/occasional-study/nr-1-2019-de-kwaliteit-en-onafhankelijkheid-van-woningtaxaties/](http://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/occasional-study/nr-1-2019-de-kwaliteit-en-onafhankelijkheid-van-woningtaxaties/)

## 6. Onderzoek de strengheid uitspraken tuchtbeleid

Volgens SEO dient onderzocht te worden of de sancties die via tuchtuitspraken aan taxateurs kunnen worden opgelegd niet te licht zijn. Volgens SEO leidt dit mogelijk tot onvoldoende signaalwerking en normbesef van het tuchtrecht.

Ik hecht eraan dat een onafhankelijk toezichthouder zelf passende sancties bepaalt die leiden tot voldoende signaalwerking en normbesef in de sector. Ik vraag de stichting tuchtrechtspraak NRVT om nader onderzoek te doen naar de strengheid van het sanctiebeleid en daarbij een vergelijking te maken met maatregelen in het tuchtrecht van andere sectoren.

### Tot slot

Het evaluatierapport van SEO schetst een tweezijdig beeld. Ik vind het positief dat het NRVT duidelijke verbeteringen heeft doorgevoerd en dat de verwachting van SEO is dat de inspanningen van het NRVT hebben bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van taxaties en daarmee aan het maatschappelijke vertrouwen. Tegelijk is SEO kritisch op de onafhankelijkheid van het NRVT en de borging van publieke belangen. Ik vind dat zorgelijk omdat effectief toezicht van groot belang is voor betrouwbare en objectieve taxaties, voor consumenten en kredietaanbieders. De aanbevelingen van SEO bieden concrete aanknopingspunten om het toezicht verder te versterken.

Het NRVT heeft mij een reactie gestuurd op de evaluatie die door SEO is uitgevoerd. De reactie van het NRVT stuur ik als bijlage mee met deze brief. Hierin laat het NRVT mij weten dat ze de aanbevelingen van SEO volledig ondersteunen. Het NRVT schrijft dat zij het afgelopen half jaar een intensieve dialoog heeft gevoerd met de Ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Financiën, DNB en de AFM, en die als buitengewoon waardevol heeft ervaren. Het NRVT wil deze vorm van dialoog graag benutten om invulling te geven aan de adviezen van SEO. Ik waardeer de constructieve houding van het NRVT. Ik vraag het NRVT en de stichting tuchtrechtspraak NRVT om ter opvolging van aanbeveling 3 tot en met 6 een agenda op te stellen om de aanbevelingen gericht aan het NRVT adequaat op te pakken. Vervolgens ga ik graag samen met de experts uit de werkgroep met het NRVT in gesprek over deze agenda. Parallel hieraan zie ik, samen met het NRVT en de experts, hoe ik opvolging kan geven aan aanbeveling 1 en 2 en hoe de onafhankelijkheid en legitimiteit van het NRVT geborgd kunnen worden vanuit de overheid. Ik heb er vertrouwen in dat op deze manier de onafhankelijkheid en functioneren van het NRVT verder versterkt kan worden. Ik zal uw Kamer medio 2025 informeren over de uitkomsten hiervan.

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