

OP WAARDE GESCHAT

EVALUATIE VAN HET TOEZICHT OP VASTGOEDTAXATEURS

RAPPORT

seo • economisch onderzoek

AUTEURS

WOUTER ELSENBURG, NILS VERHEUVEL, DERCK STABLER EN THOMAS LOOTS

IN OPDRACHT VAN

MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES EN MINISTERIE VAN FINANCIEN

DATUM

AMSTERDAM, JUNI 2024

Samenvatting

Afgelopen jaren zijn verbeteringen doorgevoerd in de zelfregulering van de taxatiesector door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), die naar verwachting hebben bijgedragen aan een betere kwaliteit van taxaties. De governance van het NRVT borgt echter nog in onvoldoende mate de onafhankelijkheid. Deze evaluatie geeft enkele aanbevelingen om de onafhankelijkheid en het functioneren van het NRVT verder te versterken.

Belang van toezicht

De marktwaarde van vastgoed is niet altijd gelijk aan de transactieprijs. Een taxateur schat de waarde van het vastgoed in op een bepaald moment. Het maatschappelijke belang van deze informatie is het behoeden van direct en indirect betrokken partijen voor de financiële risico's van de voorgenomen vastgoedtransactie. Om deze reden is een taxatie wettelijk verplicht bij het afsluiten, oversluiten of ophogen van een hypothecaire lening. Bij een taxatie ontstaat het risico op onzuivere oordeelsvorming, bijvoorbeeld door beïnvloeding vanuit opdrachtgevers. Het NRVT houdt doorlopend toezicht op taxateurs om de kwaliteit van taxaties te waarborgen.

Vraagstelling

Het doel van deze evaluatie is om te bepalen of het toezicht op taxateurs sinds 2019 voldoende is verbeterd zodat het niet nodig is om het toezicht wettelijk te verankeren. De AFM en DNB pleitten in 2018 namelijk voor wettelijk toezicht op taxateurs, omdat het NRVT volgens hen onvoldoende effectief was geweest in de vormgeving van het toezicht sinds oprichting in 2015. Er is vanuit de overheid een stuurgroep in overleg getreden met het NRVT over de kwaliteit van het doorlopend toezicht. Deze heeft in 2019 geconstateerd dat de kwaliteit van het toezicht onvoldoende was en concrete afspraken gemaakt met NRVT om het toezicht te verbeteren, het educatieproces te verbeteren en handhaving en sanctienering aan te scherpen.

Aanpak

In deze evaluatie is het toezicht beoordeeld met een toetsingskader. Het toetsingskader bestaat uit beginselen van goed toezicht, waar het NRVT-beleid in is gegrond. De hoofdmethoden om het toezicht te evalueren zijn interviews en een enquête onder taxateurs. Er zijn 30 interviews gehouden met stakeholders, experts en taxateurs. De enquête is circa 1.400 keer ingevuld. De vraagstelling is gericht op de werking van het NRVT-toezicht en de werking van Stichting Tucht NRVT. Tevens is de relevante literatuur bestudeerd en zijn de toezichtinspanningen van NRVT voor SEO inzichtelijk gemaakt.

Verbeteringen in het toezicht

NRVT heeft diverse maatregelen doorgevoerd om het toezicht te intensiveren en te verstrengen, conform de aanbevelingen van de werkgroep. De intensivering van het toezicht bestaat uit een verhoging van het aantal desk audits, field audits en assessments voor woningtaxateurs. Het NRVT is voor woningtaxateurs meer risicogestuurd te werk gegaan om de effectiviteit van deze inspanningen te vergroten. De verstrenging van het toezicht is dat field audits altijd leiden tot een advies of aanbeveling, waarvan een deel terechtkomt bij Tucht. Het aantal tuchtspraken is daarmee eveneens verhoogd.

De verbeteringen hebben geleid tot risicoreductie en een verhoging van de kwaliteit van taxaties. Deze uitkomsten dragen naar verwachting bij aan het maatschappelijke vertrouwen in taxaties. Tevens wordt het toezicht door respondenten en taxateurs overwegend beoordeeld als legitiem en behoorlijk. De relevante informatie is openbaar, stakeholders worden actief voorgelicht en besluitvorming vindt op zorgvuldige wijze plaats.

Onafhankelijkheid

De belangrijkste tekortkoming in het toezicht is dat de commerciële belangen van de taxatiesector te zwaar meewegen in het toezichtbeleid, zoals bij de totstandkoming van regelgeving. De commerciële belangen komen primair tot uitdrukking in besluitvorming in de Centrale Raad (CR). De CR heeft een sterke positie door een instemmingsvereiste bij regelgeving, versterkt door een bestuurscultuur gericht op het voorleggen van veel onderwerpen en zoeken naar consensus. De CR is bewust breed en divers samengesteld zodat alle deelbelangen gezamenlijk zouden uitkomen op het maatschappelijke belang. In de praktijk voeren deelbelangen echter de boventoon, omdat de omvang van de belangen en de kennis van leden sterk verschillen per thema en hierdoor raakt het publieke belang van taxaties onderbelicht. De optelsom van vele individuele belangen hoeft immers niet gelijk te zijn aan het publieke belang.

Een casus waar de beperkte onafhankelijkheid uit blijkt is de regelgeving voor modelmatige en hybride taxaties. Deze vormen van taxeren zijn goedkoper dan fysieke taxaties. Dit vormt daarmee een bedreiging voor de inkomsten van taxateurs en een kans voor kostenreductie voor afnemers van deze producten. De regelgeving hierover kwam traag tot stand vanwege de uiteenlopende belangen. Ook werd de initieel gekozen methode als streng ervaren, wat leidde tot extra kosten voor afnemers. Onder druk van verschillende partijen is deze methode aangepast om de kosten te reduceren. Deze casus illustreert dat het huidige proces van regelgeving in onvoldoende mate het publieke belang borgt.

Uitkomsten op basis van het toetsingskader

Basis voor deze evaluatie is een toetsingskader dat het NRVt toetst op drie beginselen aan de hand van activiteiten van de toezichthouder. Elke activiteit is op basis van meerdere criteria beoordeeld. Tabel 1.1 geeft hiervan het overzicht. Per criterium is een oordeel gegeven op de vijfpuntschaal "onvoldoende, matig, voldoende, goed, zeer goed". Het beeld dat op hoofdlijnen uit de evaluatie naar voren komt is dat het toezicht van het NRVt in grote mate goed presteert op twee van de drie toezichtbeginselen, namelijk behoorlijk en gelegitimeerd toezicht, maar dat er aandachtspunten zijn op het terrein van de effectiviteit van het toezicht. Specifiek betreft dit het richten van het toezicht op het publieke belang en het borgen van de onafhankelijkheid. Dit laatste uit zich vooral bij het opstellen van regelgeving en niet zozeer bij de uitoefening van het doorlopend toezicht.

Tabel 1.1 Toetsingskader

Beginsel van goed toezicht	Activiteiten	Criteria	Oordeel
Effectief toezicht	Treedt missiegericht op	Treedt onafhankelijk op	Onvoldoende
		Kent een heldere organisatiestructuur (governance)	Goed
		Gericht op het publieke belang	Onvoldoende
	Stuurt op risico's	Heeft zicht op risico's	Goed

Beginsel van goed toezicht	Activiteiten	Criteria	Oordeel
		Selecteert de belangrijkste risico's	Voldoende
		Kijkt naar micro- en macrorisico	Onvoldoende
	Behaalt resultaten	Reduceert risico's	Voldoende
		Verbeterd normbesef en nalevingsgedrag	Voldoende
		Behoudt of herstelt maatschappelijk vertrouwen	Voldoende
	Meet, leert en verbetert	Verzamelt de juiste informatie voor evaluatie	Matig
		Evalueert periodiek	Goed
		Stelt aanpak tijdig bij op basis van evaluatie	Voldoende
	Gelegitimeerd toezicht	Is transparant	Gedefinieerde taken, verantwoordelijkheden en doelen
Maakt relevante informatie openbaar			Zeer goed
Licht stakeholders actief voor			Zeer goed
Legt verantwoording af		Besluit op verantwoorde wijze	Matig
		Toetst toezicht aan verwachtingen	Onvoldoende
		Communiqueert over zijn handelen	Goed
Behoorlijk toezicht	Hanteert passende aanpak	Maatregel past bij aard en omvang van het risico	Matig
		Wijkt af van standaardaanpak indien nodig	Goed
		Motiveert getroffen maatregelen	Zeer goed
	Treedt redelijk op	Behandelt vergelijkbare casussen op gelijke wijze	Goed
		Hanteert een zorgvuldige aanpak bij beoordeling	Goed
		Kent voldoende <i>checks & balances</i>	Voldoende

SEO Economisch Onderzoek

Aanbevelingen om de onafhankelijkheid te versterken

1. Vorm de Centrale Raad om tot adviesraad

We raden aan om de Centrale Raad (CR) om te vormen tot een adviserend orgaan en dus de beslissingsbevoegdheid weg te nemen. Dan blijft behouden dat de Centrale Raad een forum biedt om contact te hebben met betrokken partijen over ontwikkelingen rond taxaties, inclusief actuele risico's. Ook andere

toezichthouders kennen zo'n adviserend orgaan. Door de beslissingsbevoegdheid weg te nemen bij de Centrale Raad hebben het bestuur en de directie van het NRVT meer de handen vrij om eigenstandig beslissingen te nemen. Zo kunnen zij onafhankelijker van specifieke belangen opereren en zich meer richten op het publieke belang van taxaties. Deze wijziging vraagt wel om eveneens een aanpassing in de verhouding tot de overheid en om een heldere formulering van het publieke belang, zie ook hieronder.

2. Pas verhouding NRVT versus overheid en toezichthouders aan

De verhouding tussen het NRVT enerzijds en de overheid en toezichthouders anderzijds is momenteel niet formeel geregeld en niet helder. Tegelijkertijd hebben overheidsorganisaties (ministeries, DNB, AFM) duidelijk wensen richting het NRVT, die het NRVT ook ter harte neemt. Daarbij komt dat door het wegnemen van beslissingsbevoegdheid bij de Centrale Raad een belangrijke bron van legitimering voor het toezicht voor het NRVT verval. Deze vertegenwoordigt dan immers niet meer de beslissing van de betrokken stakeholders uit het maatschappelijke speelveld. Dit vraagt om een alternatieve vorm van legitimering, die congruent is met het publieke belang van taxaties.

Tegen deze achtergrond bevelen we aan om de verhouding tussen het NRVT en de overheid formeel te regelen, zodat de verhoudingen helder zijn. De precieze invulling hiervan verdient nog enig onderzoek, maar onderstaande ideeën kunnen hierbij ter inspiratie dienen. Zo zou de overheid afspraken kunnen maken met het NRVT over het toezicht. In deze afspraken dient dan 1) duidelijk verwoord te zijn wat het publieke belang is van taxaties, 2) dat het NRVT daar toezicht op houdt en 3) ten behoeve daarvan verschillende activiteiten uitvoert, zoals: het opstellen van regels, de controle daarop door doorlopend toezicht en de uitleg ervan via educatie. Daarnaast zou een deel van de beslissingsbevoegdheid van de CR, zoals benoemingen, kunnen worden overgeheveld naar de overheid kunnen gaan en een ander deel kan richting de Raad van Toezicht.

Bij een grotere rol voor de overheid om het NRVT te legitimeren past ook een aanpassing van de overlegstructuur. Dit kan worden vormgegeven door een periodiek overleg met de ministeries van BZK en Financiën over de "staat van het toezicht op taxateurs", waarin NRVT uiteenzet welk beleid is gevoerd, waarom en welke resultaten zijn behaald. In aanvulling hierop past een adviserend overleg met de twee toezichthouders DNB en AFM, die vanuit hun wettelijk mandaat een rol hebben bij het borgen van kwalitatief goede taxaties.

Andere aanbevelingen

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

De combinatie van een validatie-instituut dat woningtaxaties valideert en een toezichthouder die toezicht houdt op Register-Taxateurs is niet optimaal. Dit leidt tot enige wrijving in de praktijk, al wordt op punten ook goed samengewerkt. Daarom is het goed om na te gaan hoe de verhouding tussen beide organisaties kan worden aangepast.

Vanuit toezichtperspectief is vooral van belang dat de informatie over het functioneren van taxateurs die het NWWI verzamelt beschikbaar zijn voor het NRVT. Momenteel is dit op zich goed geregeld. Het NRVT beschikt over een koppeling met het NWWI-platform, waarmee ze de mogelijkheid hebben om op basis van indicatoren taxateurs te selecteren voor een audit. Onze indruk is dat wrijving tussen beide organisaties vooral speelt rond de toezichtrelatie. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de eisen die NRVT aan het NWWI stelt of de acties die NRVT Tucht onderneemt op basis van informatie van NWWI.

4. Maak de doelstellingen meetbaar en meet vaker

De missie van het NRVT is niet vertaald naar een uitkomstmaat waar het NRVT op stuurt. Daarmee is het niet duidelijk wanneer de kwaliteit in de sector 'voldoende' op orde is. Het hebben van één of meerdere uitkomstmaten geeft sturing aan het toezicht van het NRVT. Daarom bevelen we aan om zowel op micro- als het macroperspectief een maatstaf vast te stellen en deze te meten. Vanuit microperspectief is een mogelijke uitkomstmaat dat er weinig onvolkomenheden in een dossier zijn. Bij het macroperspectief op overwaardering behoort een separate uitkomstmaat. Doel daarbij is om een goed beeld te verkrijgen van de kwaliteit van taxaties door deze te vergelijken met andere waarderingsmaten, zoals de verkoopprijs, de prijsontwikkeling, de WOZ-waarde etc. Daarbij liggen logischerwijs verschillende uitsplitsingen voor de hand, bijvoorbeeld naar type vastgoed, naar regio of naar segment.

5. Ga na of het mogelijk is de capaciteit van NRVT uit te breiden

NRVT heeft onvoldoende capaciteit en besteedt veel uit aan externen, met name op de afdeling Doorlopend Toezicht. Meer capaciteit draagt naar verwachting bij aan meer toezicht, kennisopbouw en daarmee kwalitatief beter toezicht. De huidige inschrijfgelden zijn bescheiden in vergelijking met andere organisaties en bieden dus ruimte voor een verhoging.

6. Onderzoek strengheid uitspraken tuchtbeleid

De perceptie bij stakeholders is dat de tuchtuitspraken een te lichte sanctie bevatten om tot gedragsverandering te leiden. Daarbij gaat het niet alleen om de betrokken taxateur zelf, maar ook om de signaalwerking die uitgaat van de opgelegde sancties. Het NRVT onderkent immers terecht dat deze signaalwerking bijdraagt aan beter normbesef en publiceert de tuchtuitspraken in de nieuwsbrief. Daarom bevelen we aan om nader onderzoek te doen naar de strengheid van het sanctiebeleid van Tucht. Uitgangspunt daarbij kan zijn om na te gaan hoe streng de maatregelen zijn in vergelijking met tuchtrecht in andere sectoren.

Inhoudsopgave

Samenvatting		i
1	Inleiding	1
	1.2	Achtergrond en vraagstelling 1
	1.3	Methode en leeswijzer 2
2	Beleidsbeschrijving	3
	2.1	Beleidslegitimering 3
	2.2	Beschrijving toezicht 6
3	Toetsingskader	16
	3.1	Toetsingskader 16
	3.2	Lessen uit de literatuur 17
	3.3	Zelfregulering of wettelijk toezicht 21
	3.4	Accountants 22
	3.5	Notariaat 24
	3.6	Verenigd Koninkrijk 25
4	Analyse	28
	4.1	Overzicht ingevuld toetsingskader 28
	4.2	Toelichting per beginsel 29
5	Conclusies en aanbevelingen	49
	5.1	Conclusies 49
	5.2	Aanbevelingen 51
Referenties		56
Bijlage A	Gesprekspartners	57
Bijlage B	Verdieping: enquête onder taxateurs	59

1 Inleiding

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) voert doorlopend toezicht uit op de taxatiesector. Het ministerie van BZK en het ministerie van Financiën hebben SEO Economisch Onderzoek gevraagd het toezicht op woningtaxateurs te evalueren.

1.2 Achtergrond en vraagstelling

Achtergrond

Na de kredietcrisis ontstond de wens om de kwaliteit van taxaties en onafhankelijkheid van taxateurs te versterken. De crisis heeft namelijk opnieuw het maatschappelijk belang laten zien van realistische en betrouwbare taxatiewaarden: het behoeden van bij vastgoed betrokken partijen voor de financiële risico's in het economische verkeer. Te hoge taxaties kunnen leiden tot overkreditering bij consumenten en tot een onderschatting van het kredietrisico op hypothecaire leningen door financiële instellingen, wat de financiële stabiliteit en het vertrouwen in de financiële sector kan schaden.

Onder druk van de toezichthouders AFM en DNB heeft de taxatiesector in 2015 het NRVT opgericht, na jaren van gesprekken met de taxatiesector over de wenselijke vormgeving van kwaliteitsverbeteringen. Het NRVT is een zelfregulerend orgaan dat toezicht houdt op de taxatiesector. Het toezicht wordt dus uitgevoerd, bekostigd en georganiseerd vanuit de sector zelf. In 2018 constateerden de AFM en DNB echter dat het NRVT onvoldoende effectief was geweest in de vormgeving van het toezicht en tucht. Om deze redenen pleitten de toezichthouders voor wettelijke verankering van de fundamentele beginselen voor het taxatieberoep, met gedrags- en beroepsregels, doorlopend kwaliteitstoezicht en onafhankelijke tuchtrechtspraak.

In 2020 is een werkgroep in overleg getreden met het NRVT over de werking van het doorlopend toezicht. De werkgroep bestond uit het ministerie van BZK (voorzitter), het ministerie van Financiën, de AFM, DNB, het NHG en het CPB. De werkgroep constateerde dat de kwaliteit van het toezicht in 2019 onvoldoende was. In gesprekken met het NRVT zijn er vervolgens afspraken gemaakt om het toezicht te intensiveren. Het NRVT heeft met een externe adviseur verbeteringen doorgevoerd.

Vraagstelling

Het doel van de evaluatie is om te bepalen of het toezicht op taxateurs sinds 2019 voldoende is verbeterd zodat wetgeving niet nodig is. Hoewel het NRVT het toezicht op alle type van taxaties (waaronder ook bedrijfs- en agrarisch vastgoed en WOZ taxaties) onderhanden heeft genomen, ligt de focus van deze evaluatie op het toezicht op woningtaxaties. De andere typen taxaties zijn op een minder intensieve wijze meegenomen in deze evaluatie.

De volgende deelterreinen maken onderdeel uit van de evaluatie:

- Governance NRVT, waaronder:
 - Aansluitingsgraad taxateurs;
 - Rolverdeling tussen normering, toezicht en handhaving;
 - Besluitvormingsprocedures;
 - Borging van de onafhankelijkheid;

- Beïnvloeding van belanghebbenden;
- Financiële middelen van de organisatie;
- Functioneren van het doorlopend toezicht, waaronder:
 - Het risicoselectiemodel;
 - Audits;
 - Capaciteit;
- Handhaving en sancties, waaronder:
 - De sanctieladder;
 - Klachtenbehandeling;
 - Het tuchtrecht;
- Overig:
 - Beschrijving van het wettelijk kader;
 - Lessen uit andere sectoren en landen;
 - Ervaringen van belanghebbenden.

1.3 Methode en leeswijzer

De methoden zijn:

- Interviews: er zijn 30 interviews gehouden. De gesprekspartners zijn taxateurs, vastgoedexperts, interne stakeholders en externe stakeholders van het NRVT-toezicht;
- Enquête: er is een enquête uitgezet onder taxateurs. De enquête is circa 1.400 keer volledig ingevuld door een representatieve groep taxateurs. De vragen richten zich op het perspectief van taxateurs op (onderdelen van) het NRVT-toezicht en de werking van Stichting Tucht NRVT;
- Bureauonderzoek: relevante onderzoeksrapporten en (wetenschappelijke) literatuur zijn bestudeerd. Tevens heeft NRVT diverse interne stukken, audits en een recente (niet-openbare), extern uitgevoerde evaluatie gedeeld. De inzichten uit de niet-openbare stukken zijn op niet-herleidbare wijze meegenomen in de analyse in dit rapport;
- Statistiek: de toezichtsinspanningen van NRVT zijn inzichtelijk gemaakt in enkele grafieken en tabellen, zoals de ontwikkeling van het aantal audits.

Hoofdstuk 2 beschrijft de legitimering van het toezicht op taxateurs en hoe het NRVT-toezicht is vormgegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft het toetsingskader met criteria die goed toezicht weerspiegelen. Het kader is samengesteld met lessen uit de literatuur en andere sectoren. Hoofdstuk 4 analyseert het toezicht aan de hand van het toetsingskader. Hoofdstuk 5 bevat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2 Beleidsbeschrijving

Toezicht op woningtaxaties waarborgt zuivere oordeelsvorming om bij vastgoed betrokken partijen te behoeden voor de financiële risico's. Dit hoofdstuk beschrijft hoe het NRVT het toezicht uitvoert en waarom.

2.1 Beleidslegitimering

2.1.1 Belang van woningtaxaties

Een woningtaxatie is wettelijk verplicht in drie gevallen. Dit zijn het afsluiten van een hypothecaire lening voor de aankoop van een woning, het oversluiten van een bestaande hypothecaire lening naar een andere kredietverstrekker en het ophogen van een bestaande hypothecaire lening, bijvoorbeeld voor een verbouwing.

Het doel van een taxatie is veelal om de marktwaarde van de woning in te schatten, al gaat het soms ook om andere waardebegrippen, zoals de WOZ-waarde (waarde economisch verkeer).¹ De noodzaak om de marktwaarde in te schatten volgt uit de onderstaande marktperfecties van de woningmarkt (Geltner et al., 2007):

- Transacties vinden relatief zelden en onregelmatig plaats;
- Overeenkomsten zijn het gevolg van besloten onderhandelingen tussen private partijen;
- Unieke objecten worden in hun geheel verhandeld.

De bovenstaande kenmerken zorgen ervoor dat de transactieprijs niet altijd gelijk is aan de marktwaarde op de woningmarkt. De officiële definitie van marktwaarde volgens de European Valuation Standards (EVS) luidt: *"Het geschatte bedrag waarvoor het onroerend goed zou moeten worden verhandeld op de datum van taxatie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen elk met kennis van zaken, voorzichtig en zonder dwang hebben gehandeld."* In een markt van volkomen concurrentie (denk bijvoorbeeld aan de aandelenmarkt) is de transactieprijs wel gelijk aan de marktwaarde doordat sprake is van een transparante markt met veel transacties van homogene goederen. Als de woningmarkt een markt van volkomen concurrentie zou zijn, dan is de taxateur slechts een verzamelaar en rapporteur van de beschikbare informatie (Wyman et al., 2011).

Het maatschappelijke belang van een taxatie is het behoeden van direct en indirect betrokken partijen voor de financiële risico's van de voorgenomen vastgoedtransactie. Dit is in het bijzonder relevant voor de woning koper en voor de kredietverstrekker. Wanneer de getaxeerde waarde lager is dan de transactieprijs, is het voor de koper duidelijk dat de woning niet op korte termijn voor dezelfde waarde verkocht kan worden. Dit vergroot het risico op een restschuld. Om kopers tegen overkreditering te beschermen geldt in Nederland de LTV-limiet die het leenbedrag maximeert op de taxatiewaarde. De werking van de LTV-limiet wordt ondermijnd wanneer een taxatie

¹ De marktwaarde is volgens de RICS-taxatiestandaarden het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

niet betrouwbaar is. Stel bijvoorbeeld dat een taxatiewaarde tien procent boven de marktwaarde van een woning ligt. Dan kan de koper tien procent meer lenen dan verantwoord is en ontstaat het risico op restschuld bij verkoop van de woning. Voor de bank betreft het een waardering van het onderpand bij het verstrekken van een hypothecaire lening. De grote omvang van de hypotheekportefeuille binnen de balans van kredietverstrekkers maakt deze waardering ook relevant voor het totale risico van deze instellingen. Het roept de vraag op of de koper en de bank niet zelf al voldoende belang erbij hebben om de risico's goed in te schatten. Met andere woorden, waarom is de taxatie verplicht vanuit de overheid?

Er zijn twee vormen van marktfalen die overheidsingrijpen rechtvaardigen. De eerste vorm is dat keuzes van huishoudens niet aansluiten bij hun preferenties door gedragsfactoren. Huishoudens hanteren namelijk sterk adaptieve, irrationele prijsverwachtingen en hebben moeite met het inschatten van toekomstige lasten waardoor ze de risico's van de transactie onderschatten (Case et al., 2012). De tweede vorm is dat dat banken niet alle externe effecten (ongeprijsde effecten op welvaart van derden) meenemen in hun keuzes. Onrealistische verwachtingen over huizenprijzen dragen bij aan de opbouw van zeepbellen. Als banken bij het uiteenspatten van een zeepbel gelijktijdig grote verliezen lijden op hun hypotheekleningen, dan heeft dit gevolgen voor de financiële stabiliteit. Op basis van zulke economische redenen is een woningtaxatie verplicht gesteld in verschillende EU-regels (MCD, CRR en CRD).

2.1.2 Belang van toezicht op woningtaxaties

Bij een taxatie ontstaat het risico op onzuivere oordeelsvorming (een *bias*). Wanneer het oordeel - bewust of onbewust - te ver afwijkt van een zuiver oordeel, komen maatschappelijke belangen in het gedrang. Het risico op onzuivere oordeelsvorming is daarmee de rechtvaardiging voor het uitvoeren van toezicht. In het wetenschappelijk onderzoek naar oordeelsvorming onder taxateurs komen twee hoofdoorzaken voor onzuivere oordeelsvorming naar voren (Klamer, 2021). Dit zijn beïnvloeding vanuit opdrachtgevers en beïnvloeding door cognitieve beperkingen van taxateurs. De volgende paragrafen gaan hierop in.

De beïnvloeding vanuit opdrachtgevers volgt uit het belang van de opdrachtgever bij een taxatiewaarde. Een taxatie wordt in de regel immers uitgevraagd door de woningkoper (in sommige gevallen via de makelaar) nadat de woning reeds is gekocht. De koper benut de taxatie dan enkel voor het aanvragen van de hypotheek. Zo ontstaat de wens dat de taxatiewaarde minimaal gelijk is aan de koopsom. Alle andere partijen die bij de transactie zijn betrokken hebben eveneens een (financieel) belang: de verkoper wil graag de koopsom ontvangen, de kredietverstrekker wil een hypothecaire lening verkopen en de makelaar ontvangt in de meeste gevallen pas courtage als de transactie is afgerond. Dit laatste geldt ook voor de financieel adviseur van de koper. Deze adviseert vaak over een taxateur en heeft dus belang bij het selecteren van een taxateur die relatief ruim taxeren.

De beïnvloeding volgt uit de relationele macht behorend tot opdrachtgeverschap, die bestaat uit selectie, betaling en herhaalopdrachten. Er is relatief weinig bekend over de mechanismen waarmee de beïnvloeding tot stand komt (Klamer et al., 2017). In ongeveer de helft van de wetenschappelijke onderzoeken is onzuivere oordeelsvorming aangetoond. Het merendeel is echter Amerikaans onderzoek en herhaalonderzoeken leveren niet altijd dezelfde resultaten op. Dit maakt het niet mogelijk om systematische inzichten te trekken uit deze literatuur. Uit interviews met taxateurs (Klamer et al., 2017) blijkt dat opdrachtgevers op verschillende manieren proberen de taxatie te beïnvloeden. Dit strekt van milde vormen zoals het tussen de regels door communiceren van wenswaarden tot heviger vormen zoals manipulatie of dreiging.

Er zijn diverse cognitieve beperkingen waardoor taxateurs beïnvloed worden (Diaz en Hansz, 2007). De bekendste twee voorbeelden betreffen beide heuristieken, ofwel vuistregels om complexe informatie te verwerken en te analyseren die het risico van onzuivere oordeelsvorming met zich meebrengen. Het eerste voorbeeld is het verankerende effect van een bekende waarde waarop gekoerst wordt, veelal de verkoopprijs of een andere taxatie van dezelfde woning. Het tweede voorbeeld is de neiging om informatie te selecteren die aansluit bij de overtuiging van de taxateur, wat kan leiden tot een over- of onderwaardering van specifieke kenmerken. In aanvulling op de onderzoeken specifiek voor taxateurs, is er veel gedragswetenschappelijk onderzoek gedaan dat laat zien dat opvattingen over marktontwikkelingen op het terrein van de woningmarkt beïnvloed worden door diverse gedragsfactoren (Case et al., 2012; Benabou, 2015; Benabou en Tirole, 2016). Dit onderzoek is waarschijnlijk ten dele van toepassing op taxateurs. Kortom, er is brede wetenschappelijke consensus dat cognitieve beperkingen een rol spelen bij het taxeren met het risico op onzuivere oordeelsvorming tot gevolg.

2.1.3 Belang van zelfregulering

De invoering of aanscherping van (zelf)regulering hangt meestal samen met druk vanuit de maatschappij, veelal wanneer onvolkomenheden worden vastgesteld. In de taxatiesector hangt dit historisch samen met crises waarin vastgoed een rol heeft gespeeld. Taxateurs kunnen (mogelijk) een bijdrage hebben geleverd aan zeepbelvorming op vastgoedmarkten door te hoog te taxeren. Ter illustratie, in de VS is na de grote depressie in de jaren dertig de beroepsgroep voor taxateurs opgericht, zijn na de bankencrisis in de jaren tachtig uniforme taxatienormen en licenties ingevoerd en heeft de financiële crisis van 2008 geleid tot diverse verbeteringen in taxatiestandaarden (French & Gabrielli, 2018). In Nederland is de oprichting van het NRVt eveneens geïnspireerd door de lessen uit de financiële crisis in 2008 en dalende huizenprijzen en de jaren daarna.

Zelfregulering is beschreven als een sociaal contract tussen de maatschappij en een beschermde of geregistreerde beroepsgroep (Sullivan, 2005). Taxateur is vanaf 2001 geen beschermd beroep meer, iedereen mag zich dus taxateur noemen. Wel zijn vrijwel alle taxateurs geregistreerd bij het NRVt. Deze taxateurs mogen zich registertaxateur (RT) noemen. Volgens de literatuur gaat de maatschappij akkoord met zo'n beroepsregistratie vanwege informatieasymmetrie (de opdrachtgever kan de kwaliteit van de taxatie niet goed beoordelen) en externe effecten (onzuivere taxaties raken een breder maatschappelijk belang). In ruil hiervoor, dient de beroepsgroep adequaat het maatschappelijke belang te borgen, naast het private (commerciële) belang. Gebruikelijke instrumenten voor zelfregulering zijn instroomeisen, het stimuleren van kennisontwikkeling, een gedragscode, toezicht en tuchtrecht.

In theorie is zelfregulering effectiever en efficiënter dan overheidsregulering vanwege (Baarsma et al. 2003):

- **Informatiepositie:** de sector heeft een betere informatiepositie dan de overheid waardoor de regulering beter kan aansluiten op de praktijk;
- **Institutionele kosten:** zelfregulering betaald door de sector bevat een grotere prikkel om de kosten van de instandhouding van het reguleringsapparaat binnen de perken te houden;
- **Compliance kosten:** hoe meer tijd de taxateur bezig is met verantwoording, hoe minder ruimte er is om een kwalitatief hoogwaardige taxatie uit te voeren en de klantbelangen te behartigen - waar de sector naar verwachting meer oog voor heeft;
- **Handhavingskosten:** zelfregulering kan leiden tot betere naleving doordat de regels met meer draagvlak tot stand zijn gekomen;
- **Flexibiliteit:** marktsectoren zijn minder bureaucratisch dan de overheid waardoor het gemakkelijker is om het toezicht snel aan te passen aan de hand van de laatste inzichten.

De bovenstaande factoren maken duidelijk dat zelfregulering in beginsel de voorkeur geniet boven overheidsregulering. De belangrijkste valkuil van zelfregulering is echter dat het opstellen en handhaven van regels gebaseerd is op draagvlak en niet op formele verplichtingen. Zo heeft een toezichthouder binnen een stelsel van zelfregulering in de regel een minder sterke machtspositie dan een overheidstoezichthouder. Dit kan ertoe leiden dat zelfregulering onvoldoende effectief is in het borgen van maatschappelijke belangen.

2.2 Beschrijving toezicht

2.2.1 Initiëren toezicht en beleidswijzigingen

De AFM en DNB hebben opgetreden als katalysator in aanloop naar de oprichting van NRVT. Het mandaat van de toezichthouders hierbij vindt zijn oorsprong in de eisen die aan de financiële sector worden gesteld rondom taxaties. Voor de AFM betreft dit het houden van gedragstoezicht op kredietverstrekkers (verantwoorde kredietverstrekking op basis van loan to value), beleggingsondernemingen (intrinsieke waardes) en accountants en financiële verslaggeving (juiste waardering).² Voor DNB gaat het om de Europese verordening kapitaaleisen, de implementatie van de Baselstandaarden in EU-wetgeving waarin eisen staan over de vereiste onafhankelijkheid, ervaring en deskundigheid bij taxaties in het kredietacceptatieproces. Op basis van gedragstoezicht en prudentieel toezicht is een taxatie verplicht bij het afsluiten van een hypothecaire lening. Daarnaast raken taxaties aan de financiële stabiliteitstaak van DNB en de AFM. In het proces naar oprichting hebben de AFM en DNB daarom een belangrijke rol gespeeld in de opzet van het toezicht, waarbij lessen zijn getrokken uit de ervaring met de accountantssector. Voorbeelden van wensen van de toezichthouders zijn een onafhankelijke governance, een tuchtstelsel en risicogestuurd doorlopend toezicht.

Na oprichting in 2015 heeft NRVT tot 2018 primair activiteiten ondernomen die gekenmerkt kunnen worden als opstarten, zoals personeel aannemen en het opstellen van statuten. Vanaf 2018 is het doorlopend toezicht opgestart. In 2019 heeft de stuurgroep Taxeren - bestaand uit het ministerie van BZK, het ministerie van Financiën, de AFM, DNB, NHG en het CPB - geconstateerd dat de kwaliteit van het toezicht onvoldoende was. De stuurgroep heeft drie uitgangspunten geformuleerd voor het vervolg en de invulling aan NRVT gelaten:

1. Er is urgente en structurele verbetering nodig van de kwaliteit, professionaliteit en capaciteit van de afdeling die verantwoordelijk is voor het doorlopend toezicht binnen het NRVT;
2. Bepalend voor het vertrouwen in het bestuur van het NRVT is dat zij het tempo waarin zij concrete verbeteringen laat zien aanzienlijk verhoogt;
3. De stuurgroep beveelt het bestuur van het NRVT aan maatregelen te nemen en zij zal de voortgang volgen.

Het NRVT heeft vervolgens diverse verbeteringen doorgevoerd. Zo is de organisatiestructuur van het NRVT verbeterd, door onder meer het instellen van onafhankelijke tucht, is het doorlopend toezicht geïntensiveerd door een verhoging van het aantal desk- en field audits en assessments voor taxateurs. Daarnaast is het toezicht strenger geworden doordat field audits altijd leiden tot een advies of aanbeveling, waarvan een deel terechtkomt bij Tucht. Het aantal tuchtspraken is daarmee eveneens verhoogd. Tevens is het NRVT meer risicogestuurd gaan werken, door onder meer het meenemen van NWWI-data. Tabel 2.1 geeft een overzicht van deze maatregelen.

² Zie artikel 115 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, de nationale wetgeving vanuit de Europese hypotheckenrichtlijn.

Tabel 2.1 Doorgevoerde maatregelen NRVT

Thema	Maatregel
Bestuur	Verantwoording afleggen aan de RvT en Centrale Raad over het doorlopend toezicht
	Verduidelijken taken en verantwoordelijkheden
	Borgen onafhankelijk tucht met een statutaire wijziging
	Bijwerken sanctieladder om het beleid te verduidelijken en aan te scherpen
Bureau	Verbeteren risicoselectie in het risico-georiënteerd toezicht
	Uitbreiding en verdieping van factoren bij het selecteren van taxateurs die opvallen met hulp van het NWWI
	Meer deskaudits en field-audits uitvoeren
	Bureau en auditors vergroten om capaciteit doorlopend toezicht te verhogen
	Verbetering planning, monitoring en kwaliteitsmanagement van audits
Taxateur	Oprichten van commissie van aanbevelingen (nu: Commissie Toezicht) binnen het bureau om de opvolging van audits te objectiveren
	Nieuw taxatiemodel waarvoor alle woningtaxateurs een opleiding hebben gevolgd
	Meer audits en start assessments voor woningtaxateurs

Bron: SEO Economisch Onderzoek, op basis van Velders (2023)

De alinea's hieronder beschrijven het NRVT nadat deze verbeteringen zijn doorgevoerd.

2.2.2 Taken

De missie van het NRVT is: *"NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publieke belang van vastgoedwaarderingen."*

Het NRVT beheert een register van vastgoedtaxateurs. Ingeschreven taxateurs dienen zich te houden aan de regels van het NRVT. Het NRVT toetst dit door het uitoefenen van doorlopend toezicht. Onderdeel van de regulering is ook dat taxateurs voldoende opleidingen volgen, vóór toelating tot het register en gedurende de inschrijving.

Tegen deze achtergrond heeft het NRVT vier hoofdtaken:

1. Toezicht houden op taxateurs;
2. Opstellen van regelgeving;
3. Zorgen voor educatie;
4. Het beheer van het register.

Met andere woorden, NRVT poogt ex ante tegenwicht te bieden aan prikkels tot onzuivere oordeelsvorming met regelgeving, educatie, registratie (nr. 2-4) en ex post de naleving te bevorderen met toezicht (nr. 1).

Register-Taxateurs zijn bij het NRVT ingeschreven in één of meerdere Kamers. De Kamers zijn:

1. Wonen;
2. Bedrijfsmatig vastgoed (eventueel met aantekening Groot-zakelijk vastgoed);
3. Landelijk-agrarisch vastgoed;
4. WOZ.

Het NRVT is ook toezichthouder op het Nederlands Woningwaarde Instituut. Het NWWI heeft circa 100 medewerkers en heeft als taak om taxaties en taxateurs te valideren. Een NWWI-validatie is verplicht voor woninghypotheken met NHG, maar ook taxatierapporten voor andere woninghypotheken worden vaak gevalideerd. Het NWWI gebruikt een risicomodel om na te gaan of een taxateur extra aandacht verdient (dat op basis van kwalitatieve gegevens taxateurs kenmerkt als groen/geel/rood).

NRVT wordt gefinancierd door de sector. De Registertaxateur betaalt verschillende bijdragen, afhankelijk van het werkterrein. Het is mogelijk om bij meerdere kamers actief te zijn. NRVT hanteert in 2024 de volgende tarieven (zie Tabel 2.2). Ook het NWWI wordt door de sector gefinancierd, namelijk met een bijdrage per gevalideerd rapport.

Tabel 2.2 Bijdragen NRVT

Bijdrage 2024	Bedrag
Inschrijfbijdrage taxateurs	€ 135
Inschrijfbijdrage gezellen	€ 173
Kamerbijdrage Wonen en WOZ	€ 363
Kamerbijdrage andere Kamers	€ 636
Jaarbijdrage gezellen eerste jaar	€ 75
Jaarbijdrage gezellen volgende jaren	€ 100
Jaarbijdrage Vakgroep modelmatig waarderen	€ 21
Jaarbijdrage Tucht	€ 78

Bron: NRVT

2.2.3 Organisatie

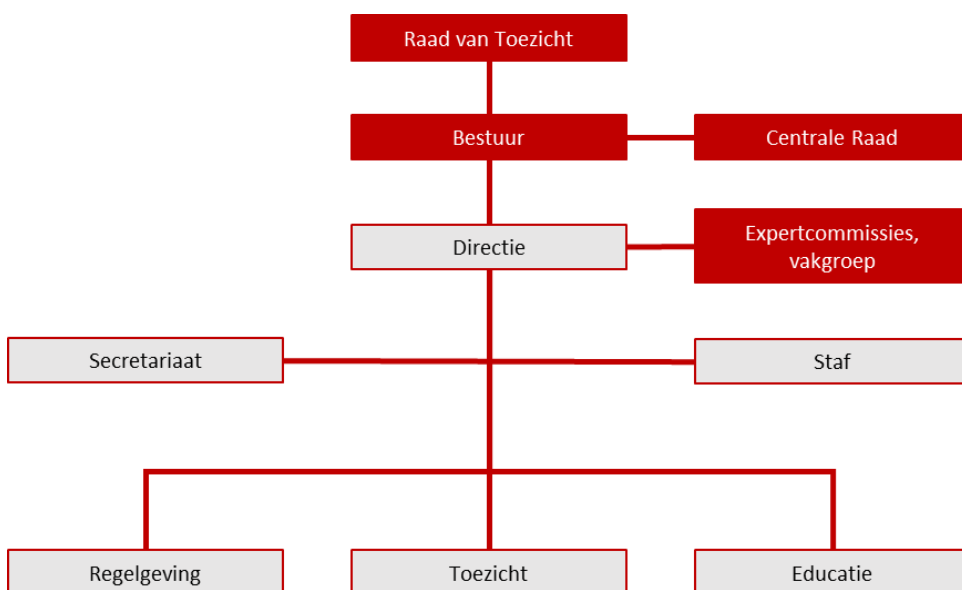
Figuur 2.1 geeft het organogram van NRVT weer. Dit bestaat uit:

- **Bestuur:** is eindverantwoordelijk voor de (financiële) continuïteit en de positie van het NRVT in het maatschappelijk en economisch verkeer. Het bestuur doet voorstellen aan de Centrale Raad. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor het Bureau.
- **Bureau:** geeft uitvoering aan de taken van NRVT. Het bureau beheert het register, ondersteunt het bestuur en faciliteert de andere onderdelen van het NRVT. Het bureau is onder andere verantwoordelijk voor het doorlopend toezicht, juridische zaken zoals het voorbereiden van klaagschriften, de eisen aan educatie en het in samenspraak met de Expertcommissies doen van voorstellen voor aanpassing van de regelgeving. Het staat onder leiding van een directeur en bestaat in 2024 uit 17 medewerkers.
- **Commissie Toezicht:** stelt de maatregel voor een taxateur die een audit heeft ondergaan en is voorgedragen door het Doorlopend Toezicht voor een aanwijzing of tuchtklacht. Dit kan een bestuurlijke maatregel of een tuchtzaak zijn, of het besluit geen maatregel in te dienen. Het bestuur beslist op basis van dit advies en neemt dit in de praktijk veelal over, maar niet altijd. Het bestuur vormt duidelijk een eigenstandig oordeel. De

Commissie Toezicht bestaat uit de directeur, hoofd juridische zaken, beleidsmedewerkers regelgeving en een andere jurist. Het hoofd van doorlopend toezicht is toehoorder in de Commissie Toezicht.

- **Expertcommissies, vakgroep:** bestaat uit inhoudsdeskundigen die de taak hebben om ontwikkelingen op de markt en binnen hun vakgebied te signaleren. Zij hebben de taak om samen met het Bureau de reglementen en richtlijnen binnen hun Kamer actueel te houden. Elke Kamer kent een expertcommissie. De Expertcommissies leggen in samenwerking met het Bureau via het bestuur voorstellen ter besluitvorming voor aan de Centrale Raad. De vakgroep modelmatig taxeren heeft een eigen bestuur en is gericht op de bundeling en ontwikkeling van kennis op een specifiek onderdeel van het taxatievak. De vakgroep is onafhankelijk van de expertcommissies en het vakgroepsbestuur adviseert het NRVT. De werkwijze en besluitvorming van de expertcommissies zijn vastgelegd in een protocol.
- **Centrale Raad:** is verantwoordelijk voor de toetsing en besluitvorming ten aanzien van voorstellen van de Expertcommissies en het bestuur op het gebied van regelgeving. Daarbij toetst de Centrale Raad zowel het inhoudelijke als het maatschappelijke draagvlak van de voorstellen. De besluitvorming en werkwijze van de Centrale Raad zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in het Protocol van de Centrale Raad. De Centrale Raad (CR) bestaat uit Betrokken Partijen en Consulterende Partijen. Een Betrokken Partij benoemt een lid met stemrecht. De Consulterende Partij benoemt een lid met adviserende stem.
- **Raad van Toezicht:** is belast met een toezichthoudende taak op het beleid van het bestuur, diens taken en bevoegdheden. De raad is ondergebracht in een afzonderlijke stichting en wordt gefinancierd door het NRVT. De Raad van Toezicht bestaat uit drie personen.
- **Stichting tucht:** voert het centrale tuchtstelsel van NRVT uit. De Stichting is onafhankelijk en staat daarom niet in het organogram. De Stichting wordt gefinancierd vanuit een vaste tucht-bijdrage van de taxateurs aan het NRVT. De Stichting Tucht behandelt klachten over taxateurs. Dit doet de Stichting door een college samen te stellen dat zowel bestaat uit leden met een juridische achtergrond als leden met een taxatiekennis. Voor beide geldt dat het bestuur zorgt voor ervaren leden. Een belanghebbende kan een klacht indienen over een taxateur/ taxatie. Ook het NRVT-bestuur kan taxateurs voordragen aan tucht met het verzoek om een tuchtmaatregel op te leggen. De procedure van de tuchtrechtspraak is vastgelegd in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT. De uitkomst van tuchtzaken wordt anoniem gepubliceerd door NRVT.

Figuur 2.1 Organogram NRVT



Bron: SEO Economisch Onderzoek, op basis van NRVT

2.2.4 Het toezichtproces

Het toezichtproces bestaat uit de volgende elementen waar de volgende paragrafen op ingaan:

- Opstellen van regulering;
- Risicoselectie;
- Deskaudits;
- Fieldaudits;
- Bepalen maatregel;
- Tucht.

Opstellen van regulering

Het NRVT stelt regels op voor taxateurs, waar zij zich aan moeten houden bij het taxeren van woningen of andere vormen van vastgoed. De regelgeving van NRVT gaat uit van European Valuation Standards (EVS) en International Valuation Standards (IVS) en verwijst daarnaar. Ofwel, de Register-Taxateur past de meest recente internationaal geldende taxatiestandaard toe, waar de praktijkhandreiking van NRVT nadere uitleg en invulling aan geeft. De NRVT-regelgeving kijkt op enkele details af van deze internationale standaarden om aan te sluiten op specifieke eisen die in Nederland aan een taxateur worden gesteld. Die eisen zijn het resultaat van overleg binnen het Platform Taxateurs en Accountants (PTA). Daarnaast worden aanvullende taxatie-elementen ook wel geïnitieerd door brancheorganisaties. Zo werkte het NRVT eerder mee aan een duurzaamheidsparagraaf voor zakelijk vastgoed, samen met onder meer de Dutch Green Building Council. Deze is inmiddels vervangen door een duurzaamheidsparagraaf (Dupa 2.0) die is geïnitieerd door de NVB. Een ander voorbeeld is de vertaling van vereisten aan modeltaxaties van de European Banking Association (EBA) in de regelgeving rondom hybride taxaties.

Deze regelgeving slaat neer in twee type gedragsregels:

1. **Reglementen.** Dit zijn regels waar Register-Taxateurs zich aan dienen te houden. Inhoudelijk zijn deze regels vooral een uitwerking van een aantal beginselen (Reglement Gedrags- en Beroepsregels), te weten: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en betrouwbaarheid. Ook zijn er het Reglement Kamers, Reglement Permanente Educatie en het subreglement Groot-zakelijk vastgoed. Daarnaast bepalen de reglementen de bevoegdheden en procedures rond het doorlopend toezicht van het NRVT.
2. **Praktijkhandreikingen.** Deze geven per Kamer nadere uitleg van de regels uit EVS en IVS. De handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan Register-Taxateurs moeten voldoen. Er zijn vier praktijkhandreikingen: wonen, bedrijfsmatig vastgoed, WOZ en landelijk en agrarisch vastgoed.

Risicoselectie

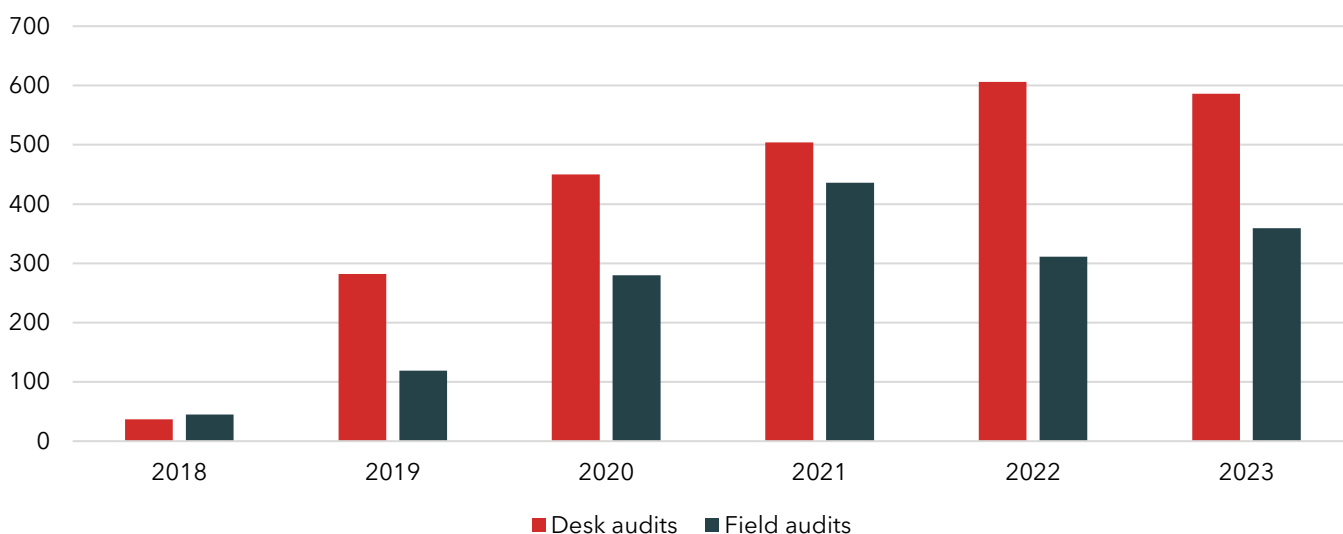
Bij het taxeren van vastgoed spelen verschillende risico's. Zou kan een taxateur zich laten leiden door de wenswaarde van de opdrachtgever. Dit geldt zowel bij woningtaxaties als bij taxaties van andere objecten, zoals bedrijfstvastgoed. Daarnaast kan een taxateur onvoldoende kennis van zaken hebben of fouten maken, bijvoorbeeld door erfpacht of huurinkomsten verkeerd in te schatten of door niet goed te letten op de bestemming van een woning. Ook kan een taxateur onzorgvuldig handelen, door bijvoorbeeld referenties te selecteren die niet goed passen bij het te waarderen object. Toezicht is gericht op het tegengaan van deze risico's.

Het team Doorlopend Toezicht (DT) selecteert de te auditen taxateurs. Daarvoor is een niet-openbare richtlijn ontwikkeld. Het selecteren gebeurt onder andere op basis van de Eigen Verklaring. 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. De Eigen Verklaring bevat ook een aantal vragen die betrekking hebben op verschillende risico-elementen, zoals het taxeren buiten de eigen Kamer, het omgaan met te weinig referentie-objecten of het geconfronteerd worden met een wens taxatie door de partij die een taxatie vraagt. De Eigen Verklaring speelt via daarbij in op actuele risicotrends, waargenomen bij de verwerking van audits of voortgekomen uit gesprekken met taxateurs. Antwoorden van de taxateurs op deze en andere vragen in de Eigen Verklaring worden gebruikt bij de risicoselectie. Concreet gaat het bijvoorbeeld om het aantal taxaties, taxaties buiten de eigen Kamer of wenswaarden vanuit de opdrachtgever. Op basis hiervan selecteert het NRVT een aantal taxateurs voor een audit.

Ook maakt NRVT voor woningen gebruik van de informatie van het NWWI en heeft hiertoe een gegevensuitwisselingsovereenkomst gesloten met het NWWI. Het NWWI beoordeelt taxaties op vier elementen, namelijk: objectiviteit, integriteit, zorgvuldigheid en vakbekwaamheid. Hiertoe zijn voor elk van deze elementen indicatoren opgesteld. Voorbeelden van indicatoren zijn: aantal taxaties per maand (met zowel een onder als bovengrens, een groot waardeverschil in korte tijd (wat kan wijzen op druk vanuit de opdrachtgever), onvolkomenheden in de taxaties (zoals het niet meenemen van erfpacht of een niet goed te volgen onderbouwing van het waardeoordeel) of een grote opdrachtgever (ter indicatie van relationele macht in het kader van opdrachtgeverschap). Op basis van deze indicatoren scoort het NWWI woningtaxateurs, namelijk laag (groen), midden (oranje) en hoog (rood). Een deel van deze taxateurs in de hoge categorie wordt door het NRVT geselecteerd voor een audit. Een derde deel van de audits wordt middels een aselechte steekproef bepaald. Dit betekent dat tweederde risicogestuurd is. Reden voor het selecteren van een deel via een steekproef is het voorkomen van mogelijk blinde vlekken. Ook komen audits voort uit ontvangen meldingen en signalen.

Figuur 2.2 laat zien dat het aantal audits sterk is toegenomen. Het totale aantal audits is ongeveer 950. Fieldaudits komen deels voort uit desk audits en deels uit de voorgaande risicoselectie. Het aantal audits is tussen 2019 en 2023 meer dan verdubbeld.

Figuur 2.2 Ontwikkeling aantal audits per jaar

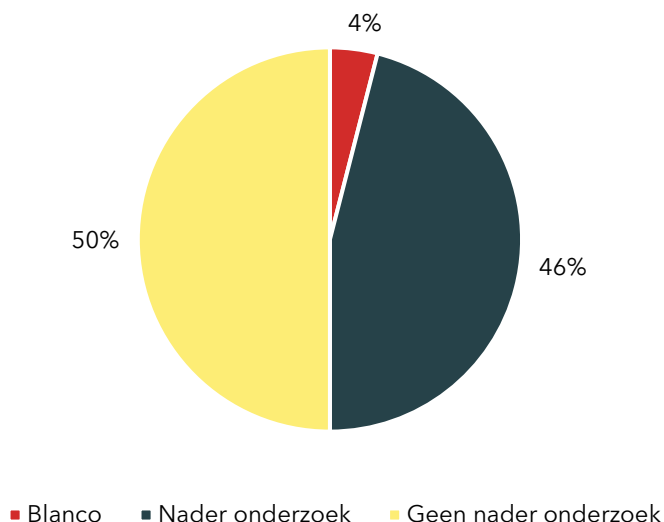


Bron: SEO Economisch Onderzoek, op basis van NRVT

Deskaudits

Bij de deskaudits wordt de geselecteerde taxateurs gevraagd om een drietal door het Bureau geselecteerde taxaties ter beoordeling op te sturen. De deskaudits worden deels door medewerkers van het bureau, maar ook door externe Register-Taxateurs van accountantsorganisatie BDO en door een pool van externe auditors uitgevoerd. Indien een deskaudit signalen oplevert die nader onderzocht moeten worden, volgt er een fieldaudit. Figuur 2.3 laat zien dat iets minder dan de helft van de deskaudits aanleiding biedt tot nader onderzoek.

Figuur 2.3 Uitkomsten deskaudits 2022



Bron: SEO Economisch Onderzoek, op basis van NRVt

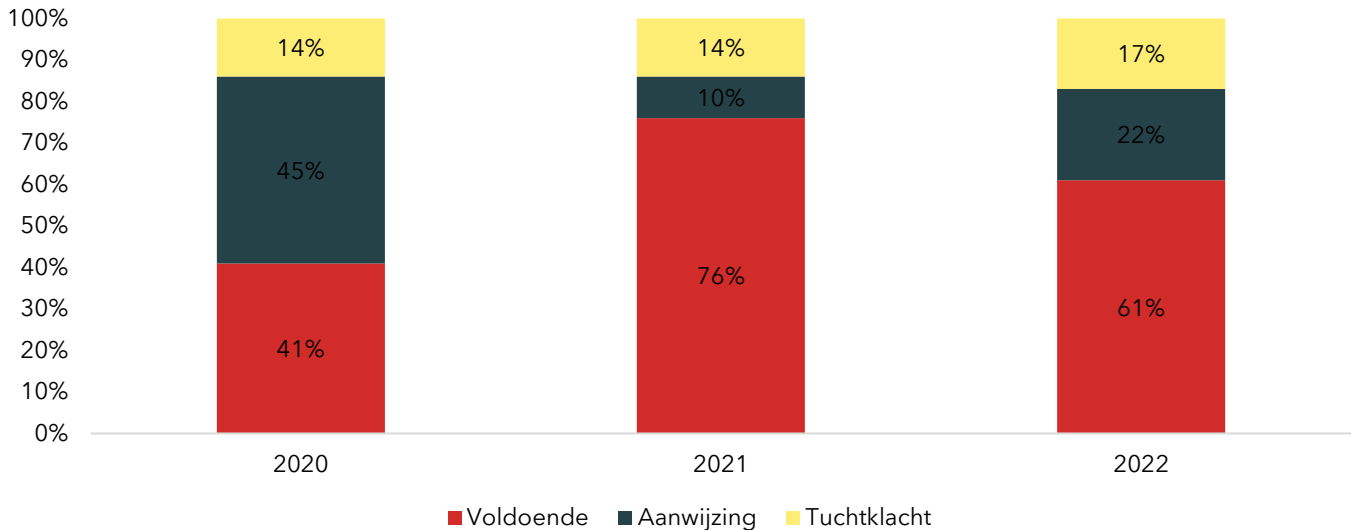
Deskaudits worden uitgevoerd aan de hand van een gestandaardiseerd document dat helder aangeeft op welke punten de auditor de taxaties moet beoordelen. Belangrijke elementen hierin zijn referentie-objecten, de plausibiliteitsverklaring (bij niet-gevalideerde taxatierapporten) en de uiteindelijke onderbouwing van het oordeel. In het kader van dit onderzoek is een steekproef van audits bekeken en deze gaf een helder beeld van de kwaliteit van de taxatie.

Fieldaudits

Fieldaudits worden meestal door externe auditoren uitgevoerd en vinden meestal online (soms fysiek) plaats. Bij de audit bespreekt de auditor met de RT hoe hij/zij te werk gaat en krijgt de auditor inzicht in een aantal door de taxateur behandelde dossiers. Daarnaast toetst een fieldaudit ook de in de reglementen benoemde beginselen (te weten: vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie).

Het komt regelmatig voor dat op basis van een deskaudit wordt besloten tot een fieldaudit. De auditoren maken van hun bevindingen een conceptverslag. Dit conceptverslag wordt voor wederhoor aan de taxateur voorgelegd voor commentaar. Als er geen noemenswaardige bevindingen zijn, zal dit door DT aan de taxateur worden gemeld. Mochten er wel bevindingen zijn die mogelijk tot het opleggen van een aanwijzing, aanbeveling of het indienen van een tuchtklacht zouden kunnen leiden, dan worden de bevindingen van de desbetreffende audit in de Commissie Toezicht besproken. Figuur 2.4 laat zien dat de uitkomsten van de field audits sterk verschillen van jaar tot jaar.

Figuur 2.4 Uitkomsten fieldaudits per jaar



Bron: SEO Economisch Onderzoek, op basis van NRVt

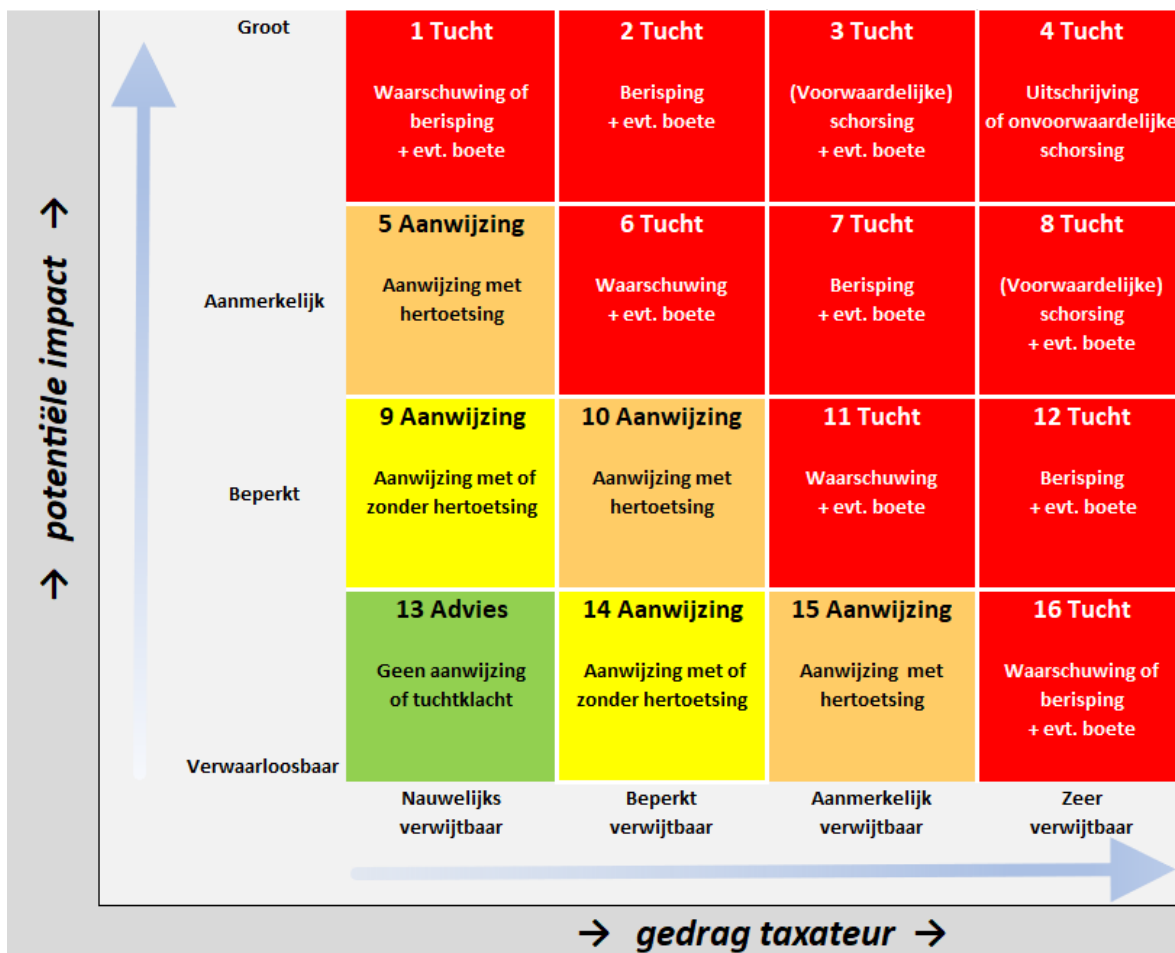
Interne en externe auditoren worden opgeleid en regelmatig bijgeschoold zodat ook zij gebruikmaken van de laatste inzichten, werkwijze en dezelfde beoordelingscriteria.

Bepalen maatregel

De Commissie Toezicht adviseert het bestuur dat daarna over de vervolgstap besluit: geen verdere opvolging, bestuurlijke aanwijzing/aanbeveling of het indienen van een tuchtklacht. Daarvoor hanteren zij een handhavingmatrix, zie Figuur 2.5. De toezichtinterventies zijn (van licht tot zwaar):

- Geen opvolging (al dan niet met adviezen);
- Het geven van een aanwijzing;
- Indiening van een tuchtklacht.

Figuur 2.5 Handhavingmatrix NRVT



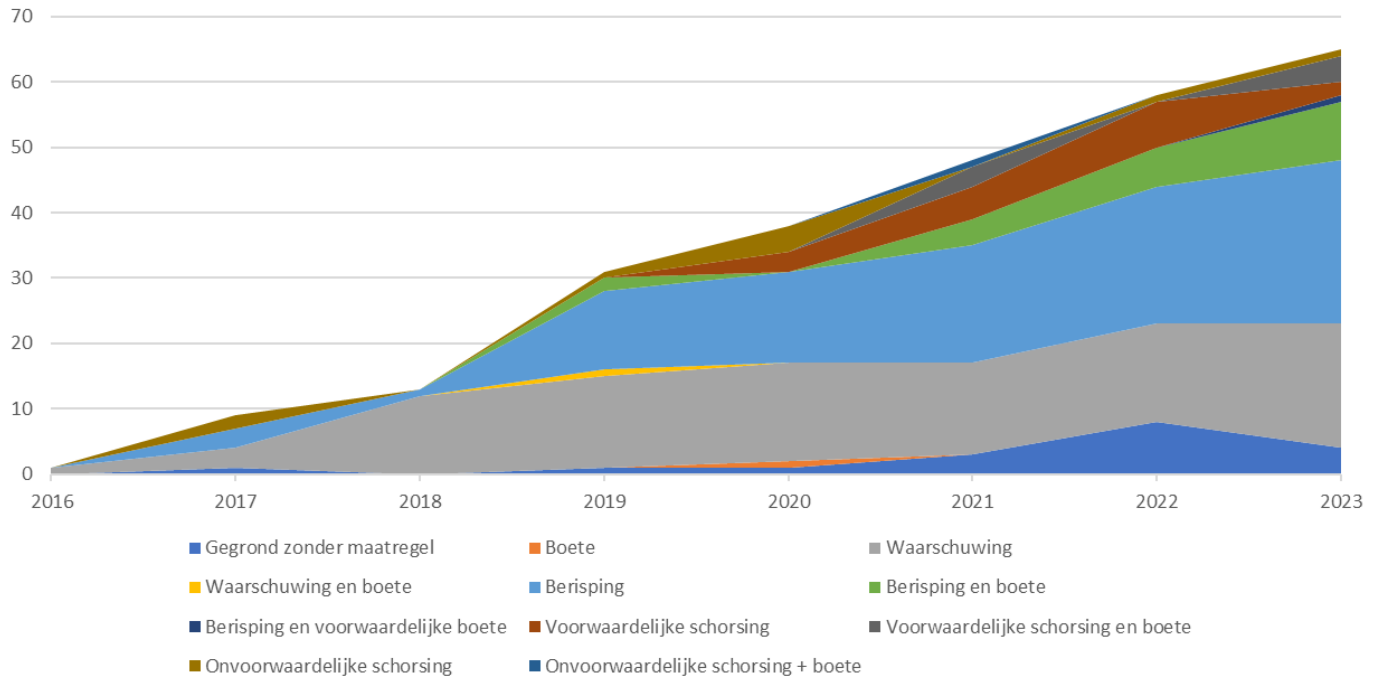
Bron: NRVT

Tucht

Stichting Tucht is een onafhankelijk tuchtcollege. Het behandelt zaken die het krijgt aangedragen vanuit verschillende partijen (NRVT, NWWI, belanghebbende particulieren en bedrijven). Het Tuchtcollege heeft in 2022 86 keer een uitspraak gedaan, waarvan 40 klachten vanuit NRVT kwamen - vrijwel alle voortvloeiend uit audits. Het Tuchtcollege toetst of het gedrag van de taxateur in strijd is met de reglementen van het NRVT en bepaalt de passende consequentie hiervoor. Het tuchtcollege bestaat uit twee typen leden. Leden A: leden met grondige kennis en ervaring binnen de rechterlijke macht of disciplinaire rechtspraak. Leden B: leden met grondige kennis van professionele taxatiediensten. De leden komen tot overeenstemming bij het opstellen van een uitspraak. Negen personen behoren tot Leden A en twintig personen behoren tot Leden B.

Figuur 2.6 geeft de aantallen opgelegde maatregelen in tuchtspraken in de periode 2016-2023 weer. De figuur laat zien dat lichte tuchtmaatregelen - zoals een waarschuwing of een berisping - beduidend vaker voorkomen dan zware tuchtmaatregelen zoals een schorsing. De zwaardere tuchtmaatregelen die voorkomen concentreren zich in de periode 2020-2023.

Figuur 2.6 Opgelegde maatregel tuchtuitspraken



Bron: SEO Economisch Onderzoek, op basis van NRVT

3 Toetsingskader

We benutten een toetsingskader om het NRVT-toezicht te evalueren. Een toetsingskader bestaat uit beginsels en criteria die “goed toezicht” weerspiegelen. We stellen de criteria op met lessen uit de literatuur, andere sectoren en ervaringen vanuit toezicht op woningtaxaties in het Verenigd Koninkrijk.

3.1 Toetsingskader

Het beleid van het NRVT is gegrond in de beginselen van goed toezicht, zoals geformuleerd door Margot Aelen (2014). Het incorporeren van deze beginselen is in gang gezet in 2020 en behelst een langer proces dat een cultuuromslag bevat. De hoofdbeginselen zijn:

- Effectief toezicht;
- Gelegitimeerd toezicht;
- Behoorlijk toezicht.

We benutten deze beginselen als raamwerk voor het toetsingskader, weergegeven in Tabel 3.1. Dit sluit namelijk nauw aan bij de literatuur over goed toezicht en maakt het kader goed herkenbaar voor stakeholders. Het invullen van een beginsel van goed toezicht bestaat uit een aantal activiteiten die de toezichthouder dient te ondernemen (zie tweede kolom). Per activiteit zijn drie criteria opgesteld om te toetsen of een activiteit volwaardig wordt uitgevoerd (zie derde kolom). De andere paragrafen in dit hoofdstuk onderbouwen de selectie van activiteiten en criteria.

We illustreren de werking van het kader met een voorbeeld. Het sturen op risico's vergroot de effectiviteit van het toezicht door de (gelimiteerde) capaciteit in te zetten op de meest kansrijke gevallen. Het goed sturen op risico's voldoet aan drie toetsbare criteria. Ten eerste dient er zicht te zijn op risico's. Dit betekent dat de juiste gegevens worden verzameld om risicogestuurd te kunnen werken. Ten tweede moeten uit alle gegevens de belangrijkste risico's worden geselecteerd. Inzet op de belangrijkste risico's maakt het toezicht doeltreffender. Ten derde moeten de belangrijkste risico's centraal worden gesteld in het toezicht. Als er geen opvolging wordt gegeven aan de risicoanalyse, dan heeft de analyse ook geen impact.

Tabel 3.1 Toetsingskader

Beginsel van goed toezicht	Activiteiten	Criteria
Effectief toezicht	Treedt missiegericht op	Gericht op het publieke belang
		Kent een heldere organisatiestructuur (governance)
		Treedt onafhankelijk op
	Stuurt op risico's	Heeft zicht op risico's
		Selecteert de belangrijkste risico's

Beginsel van goed toezicht	Activiteiten	Criteria
		Kijkt naar micro- en macrorisico
	Behaalt resultaten	Reduceert risico's Verbeterd normbesef en nalevingsgedrag Behoudt of herstelt maatschappelijk vertrouwen
	Meet, leert en verbetert	Verzamelt de juiste informatie voor evaluatie Evalueert periodiek Stelt aanpak tijdig bij op basis van evaluatie
	Gelegitimeerd toezicht	Is transparant Gedefinieerde taken, verantwoordelijkheden en doelen Maakt relevante informatie openbaar Licht stakeholders actief voor
Gelegitimeerd toezicht	Legt verantwoording af	Besluit op verantwoorde wijze Toetst toezicht aan verwachtingen Communiqueert over zijn handelen
	Behoorlijk toezicht	Hanteert passende aanpak Maatregel past bij aard en omvang van het risico Wijkt af van standaardaanpak indien nodig Motiveert getroffen maatregelen
Behoorlijk toezicht	Treedt redelijk op	Behandelt vergelijkbare casussen op gelijke wijze Hanteert een zorgvuldige aanpak bij beoordeling Kent voldoende <i>checks & balances</i>

Bron: SEO Economisch Onderzoek

3.2 Lessen uit de literatuur

De literatuur benadrukt een aantal elementen waar een goede toezichthouder aan moet voldoen. Hoewel verschillende papers dit verschillend benoemen en indelen, kunnen we de literatuur vatten onder de driedeling zoals Aelen (2014) die hanteert. Een basisvoorwaarde is dat de toezichthouder voldoende capaciteit heeft om het toezicht effectief uit te voeren.

3.2.1 Effectief

Treedt missiegericht op

Een toezichthouder kenmerkt zich door het streven naar een publiek belang (WRR 2013). Dit publieke belang komt voort uit de grote maatschappelijke waarde die wordt gehecht aan het goed functioneren van de onder toezicht staande sector, hier dus de taxatiebranche. Om effectief op te kunnen treden dient dit publieke belang duidelijk te zijn vastgesteld (IMF 2010). Dit heeft twee functies. Ten eerste helpt een helder doel om middelen gericht en dus effectief in te zetten. Ten tweede zal een toezichthouder in de praktijk te maken krijgen met situaties die (nog niet) gevat zijn in regels. Om ook dan te kunnen optreden dient duidelijk te zijn welk belang dit ingrijpen dient.

Publiek belang kan zowel in een wet als in zelfregulering worden verwoord. Bij dit laatste is van belang dat het gedragen wordt door de sector, zodat de toezichthouder een duidelijk draagvlak heeft om op te treden. Dit draagt niet alleen bij aan de effectiviteit maar ook aan de legitimiteit van het toezicht.

Om het publieke belang goed te kunnen dienen is een voorwaarde dat de toezichthouder een heldere organisatiestructuur (governance) kent. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat deze structuur zoveel mogelijk bijdraagt aan de onafhankelijkheid van de toezichthouder. Onafhankelijkheid is immers een voorwaarde om effectief op te kunnen treden (ACM e.a., 2014). Daarbij gaat het zowel om onafhankelijkheid van onder toezicht staande instellingen als om onafhankelijkheid van de politiek. Daarnaast dient de organisatiestructuur te zorgen voor een duidelijke verdeling van taken en verantwoordelijkheden. Dit draagt bij aan zowel efficiënt als zorgvuldig handelen door de toezichthouder.

Dat een toezichthouder onafhankelijk optreedt en zich daarbij richt op het publieke belang, dient niet alleen een doelstelling te zijn en te blijken uit de organisatiestructuur, maar moet ook blijken uit de beslissingen die de toezichthouder neemt. Een toezichthouder, zeker als deze voortkomt uit zelfregulering, staat vaak dicht bij de partijen die actief zijn in de sector. Daarmee ontstaat het risico dat een toezichthouder zich te veel richt op sectorbelangen, een fenomeen dat ook wel bekend staat als *capture* (WRR, 2013). De mate waarin dit risico op de loer ligt hangt ook samen met de vraag in hoeverre de belangen van onder toezicht staande instellingen en het maatschappelijk belang met elkaar in overeenstemming zijn (Van der Voort, 2013). Naarmate hier minder spanning tussen zit, bijvoorbeeld omdat het voor de sector gunstig is als de toezichthouder streng optreedt tegen misstanden, zal de onafhankelijke rol van de toezichthouder minder onder druk staan.

Stuurt op risico's

De economische literatuur wijst duidelijk op het belang van risicosturing bij toezicht (ACM e.a., 2014, IMF 2010). Daarbij gaat het zowel om het voorkomen als om het oplossen van de belangrijkste risico's. Het gericht selecteren van de belangrijkste risico's is te zien als voorwaarde om effectief op te treden. De beschikbare toezichtcapaciteit is immers schaars. Het begrip risico kan daarbij op verschillende manieren worden ingevuld. Een brede invulling betreft gedragingen, ontwikkelingen en omstandigheden die afbreuk (kunnen) doen aan het publiek belang, een smalle betreft (mogelijke) niet naleving van wet- en regelgeving (SEO 2018).

Om risicogestuurd op te kunnen treden is logischerwijs een belangrijke voorwaarde dat de toezichthouder zicht heeft op de risico's in de markt. Dit vereist een goed ingericht monitoringraamwerk. Als vervolgens duidelijk is wat de belangrijkste risico's zijn, dan dient dit vertaald te worden in concrete handelingen. Dit kan gaan om de inzet van onderzoeken onder marktpartijen naar hun gevoeligheid voor deze risico's. De risicoselectie kan echter ook preventief worden ingezet, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van richtlijnen of bij het publiceren van informatie (*guidance*).

Daarnaast is van belang dat de toezichthouder zich niet alleen richt op risico's op micro- ofwel instellingsniveau, maar ook op macrorisico's. Met dit laatste wordt bedoeld dat de toezichthouder ook kijkt naar die zaken die de sector als geheel kunnen raken. Een voorbeeld is ontwikkelingen op de woningmarkt, die effect hebben op de vraag naar taxaties of mondigere opdrachtgevers. Dergelijke ontwikkelingen kunnen de kans op fouten bij taxaties vergroten. Het is daarmee van belang dat een toezichthouder zicht heeft op zulke macro-ontwikkelingen.

Behaald resultaten

Uiteindelijk moet goed toezicht zich vertalen in resultaten. De mate waarin resultaten worden behaald moet aantoonbaar en overtuigend zijn. Een belangrijk criterium hierbij is dat de toezichthouder duidelijk bijdraagt aan het reduceren van risico's. Dit blijkt in eerste instantie uit de acties die een toezichthouder onderneemt, zoals in het geval van taxaties, het uitvoeren van audits, het verstrekken van guidance en het voorleggen van zaken aan het tuchtcollege. Een element daarbij is dat de toezichthouder interventies selecteert die passend zijn bij de aard van het risico. Deze activiteiten van de toezichthouder dienen vervolgens te leiden tot een beter normbesef en nalevingsgedrag bij de onder toezicht staande instellingen (zie ook SEO, 2018). Dit voorkomt dat risico's optreden en draagt zo uiteindelijk bij aan maatschappelijk vertrouwen in de sector.

Meet, leert en verbetert

Belangrijk voor goed toezicht is dat de toezichthouder evalueert welke interventies goed werken en welke minder. Op deze manier kan de toezichthouder zichzelf verbeteren en zo zorgen voor een effectievere inzet van instrumenten. Om te kunnen leren is van belang dat een toezichthouder eerdere interventies evalueert. Dit vereist dat de toezichthouder hier informatie over verzamelt. Denk in de context van taxateurs aan het aantal en de aard van de aangespannen tuchtzaken en uitkomsten ervan of aan informatie over het effect van het formuleren van handreikingen over een bepaald onderwerp. Vervolgens is van belang dat de toezichthouder deze informatie ook gebruikt om te evalueren welke interventies effectief zijn en op basis daarvan de aanpak bijstelt indien nodig.

3.2.2 Gelegitimeerd toezicht

Voor de legitimiteit van toezicht is van belang dat het toezicht gebaseerd is op voldoende draagvlak. Bij toezicht dat in de wet is verankerd zorgt het democratisch proces hiervoor en bij zelfregulering is minimaal een draagvlak binnen de sector nodig voor legitimiteit, paragraaf 3.3 gaat hier verder op in. Binnen de gekozen opzet van toezicht wordt legitimiteit versterkt door transparant op te treden en verantwoording af te leggen.

Is transparant

Transparantie van toezicht kent meerdere aspecten. Zo dient de toezichthouder aan het publiek en de politiek duidelijk te maken wat het toezicht betekent en wat daarvan de kosten zijn (ACM 2014). Onderdeel hiervan is dat de toezichthouder duidelijk is over de verantwoordelijkheden, doelstellingen en de effecten van het toezicht, ook als deze effecten tegenvallen of het optreden niet succesvol is. Deze vorm van transparantie geeft de toezichthouder een prikkel om goed op te treden, aangezien de toezichthouder gemotiveerd zal zijn om goed voor de dag te komen (Aelen, 2014). Daarnaast treedt een toezichthouder veelal op als adviseur over beleidsvragen rond het toezicht, zoals het aanpassen van toezichteisen vanwege innovaties. Ook in deze rol dient de toezichthouder transparant te zijn, zodat duidelijk is welke bijdrage de toezichthouder levert aan de discussie en met welke overwegingen.

Met betrekking tot transparantie over de resultaten van het toezicht speelt soms de vraag of ook de oordelen over individuele instellingen openbaar gemaakt dienen te worden. De literatuur (ACM e.c., 2014) suggereert dat dit wenselijk kan zijn, maar wel vraagt om de juiste "framing", zodat niet nodeloos schade wordt toegebracht.

Daarnaast dient de toezichthouder transparant te zijn richting de onder toezicht staande instellingen over het toezichtproces en over de normen die de toezichthouder stelt. Het is immers belangrijk dat een toezichthouder consistent, zorgvuldig en rechtmatig optreedt tegenover onder toezicht staande instellingen. Daarbij gaat het om transparantie over zaken zoals de procedures voor hoor en wederhoor en voor de selectie te bezoeken ondertoezichtstaanden (ACM e.a., 2014). Transparantie is daarnaast een middel voor normoverdracht richting de onder toezicht staande partijen (Aelen, 2014). Duidelijke communicatie over toezichtnormen is daarmee een waardevol instrument voor de toezichthouder.

Legt verantwoording af

Een toezichthouder dient verantwoording af te leggen over zijn handelen. Juist omdat een toezichthouder een zekere mate van onafhankelijkheid kent draagt het afleggen van verantwoording bij aan het legitimeren van het toezicht (Aelen, 2014). Hierbij gaat het in de eerste plaats over verantwoording van de wijze waarop de toezichthouder besluiten neemt (over toezichtmaatregelen). Daarbij moet duidelijk zijn dat de toezichthouder zich baseert op een duidelijke grondslag en voldoende redenen heeft om op te treden.

Daarnaast is het voor de legitimatie van toezicht van belang dat het toezicht past bij de verwachtingen die het publiek en de politiek ervan hebben (ACM e.a., 2014). De legitimiteit van toezicht hangt immers samen met het draagvlak dat de toezichthouder heeft onder zijn stakeholders. Daarom dient de toezichthouder deze verwachtingen te toetsen en te communiceren over zijn handelen richting zijn stakeholders.

3.2.3 Behoorlijk toezicht

Hanteert een passende aanpak

Onderdeel van behoorlijk toezicht is dat de toezichthouder zijn maatregelen op een juiste wijze aanpast aan de aard en omvang van het risico. Als een bepaalde overtreding onvoldoende of juist te zwaar wordt bestraft, dan tast dit het behoorlijk optreden van de toezichthouder aan (Aelen, 2014). Een toezichthouder dient daarbij voldoende adaptief te zijn in zijn handelen om na te gaan wat bij een bepaald risico de meest wenselijke interventie is. Daarbij is het soms nodig om af te wijken van de standaard aanpak. Het uitgangspunt dient niet alleen te zijn of een regel is overtreden maar ook hoe schadelijk deze overtreding is. Juist omdat van de toezichthouder verwacht mag worden dat deze zijn ingrijpen aanpast aan de aard en omvang van een risico, is het belangrijk dat deze zijn handelen duidelijk motiveert.

Treedt redelijk op

Een toezichthouder dient redelijk op te treden in de zin dat deze consistent en zorgvuldig handelt (ACM e.a. 2014). Vergelijkbare casussen dienen op een vergelijkbare wijze te worden behandeld. Gezien de vaak vergaande sancties die een toezichthouder kan opleggen is het bovendien belangrijk dat een toezichthouder zorgvuldig nagaat wat een passende maatregel is. Onderdeel van zorgvuldig handelen is dat sprake is van een duidelijke governance structuur met *checks & balances* en dat sprake is van hoor en wederhoor en de mogelijkheid tot beroep.

3.3 Zelfregulering of wettelijk toezicht

Een belangrijk onderscheid bij het organiseren van toezicht is dat tussen zelfregulering en bij wet ingesteld toezicht. Beide hebben voor- en nadelen. Zoals hierboven aangegeven heeft zelfregulering in potentie een aantal voordelen boven een wettelijke verankering, vooral op het terrein van effectiviteit en efficiëntie. Om deze voordelen te behalen dient een zelf-gereguleerde toezichthouder echter wel aan een aantal voorwaarden te voldoen. Binnen de toezichtliteratuur worden drie voorwaarden genoemd (zie Van der Voort 2013):

- De belangen tussen publieke en private actoren zijn congruent;
- De instituties van zelfregulering zijn krachtig;
- De capaciteit van zelfregulerende instanties is voldoende.

De eerste voorwaarde, belangen zijn congruent, gaat over de vraag in hoeverre de belangen van de sector in overeenstemming zijn met het maatschappelijk belang. Dit is relevant omdat een toezichthouder die voortkomt uit de sector (gedrags)regels zal formuleren waaraan de onder toezicht staande partijen dienen te voldoen en deze regulering dient niet in gaan tegen (ofwel congruent te zijn met) publieke belangen. Indien een sector duidelijk andere belangen heeft dan het publieke belang, dan is de kans groter dat zelfregulering leidt tot regels die op gespannen voet staan met het publieke belang. Ook geldt dan dat een toezichthouder minder goed onafhankelijk van de sector kan optreden. Een reden waarom het belang van een sector gelijk is aan het publieke belang is bijvoorbeeld dat borging van een bepaalde kwaliteit voor beide goed is. Kwaliteitsborging is goed voor de sector als klanten dit zelf niet goed kunnen nagaan (informatie-asymmetrie) en als de sector schade ondervindt doordat een aantal partijen geen kwaliteit biedt. Daar tegenover staan redenen dat belangen niet congruent lopen. Een daarvan is logischerwijs dat de sector haar eigen belang vooropstelt en niet het publieke belang wanneer beide elkaar raken. Dit speelt bijvoorbeeld bij ontwikkelingen die de sector als geheel minder belangrijk maken, zoals de opkomst van nieuwe innovatieve partijen. Dan kan zelfregulering meer de vorm krijgen van een toezichthouder die opkomt voor de belangen van de sector, dan voor het maatschappelijk belang. Verschillende studies wijzen erop dat belangen van een sector en het algemeen belang niet congruent hoeven te zijn en dat daarom zelfregulering minder wenselijk is, zie Van der Voort (2013) voor een overzicht.

De tweede voorwaarde, de instituties van zelfregulering zijn krachtig, betreft zaken die bijdragen aan de legitimatie en daadkracht van een zelfgereguleerde toezichthouder. Toezicht is legitiem als dit berust op een duidelijk draagvlak. Bij toezicht dat voortkomt uit wetgeving is dit draagvlak in eerste instantie verzekerd door het democratisch proces waarmee wetgeving tot stand komt. Bij een toezicht dat voortkomt uit zelfregulering komt legitimatie voort uit verschillende elementen. Daarbij gaat het ten eerste om draagvlak binnen de sector voor het toezicht. Een toezichthouder die geen wettelijke basis kent en ook niet gesteund wordt door de sector zal immers zowel macht als gezag missen en dus niet goed corrigerend kunnen optreden. Bij draagvlak gaat het bijvoorbeeld om zaken zoals de organisatiegraad van het toezicht en dus de vraag of de toezichthouder kan optreden namens een groot deel van de sector. Ook speelt daarbinnen machtsevenwicht een rol. Zijn bepaalde sectorpartijen beter vertegenwoordigd dan andere? Wanneer een zelfgereguleerde toezichthouder krachtig kan optreden, dan is er minder noodzaak om het toezicht wettelijk te verankeren. Voorwaarde daarbij is wel dat de toezichthouder opereert in het publieke belang. Wanneer dit niet zo is verliest de toezichthouder aan legitimiteit, omdat het maatschappelijk draagvlak dan ontbreekt.

De derde voorwaarde betreft de capaciteit van de zelfgereguleerde toezichthouder. Een in de literatuur genoemd voordeel van zelfregulering is dat zulke organisaties meer kennis over de sector hebben dan overheden. Tegelijkertijd is kennis alleen niet voldoende. Toezichthouden is een vak *an sich* en vergt specifieke kwaliteiten. Ook leidt toezicht tot kosten en is het de vraag of binnen zelfregulering voldoende middelen worden gemobiliseerd om

de vereiste toezichtcapaciteit op te bouwen. Gezien de nauwe relatie tussen toezicht en de sector bij zelfregulering kan druk staan op de mogelijkheid om voldoende middelen te genereren.

Het antwoord op de vraag of toezicht wettelijk verankerd zou moeten zijn hangt dus onder meer af van de vraag of is voldaan aan de drie hierboven genoemde voorwaarden voor zelfregulering.

3.4 Accountants

Een vergelijking met de accountantssector is inzichtelijk vanwege verschillende overeenkomsten tussen taxateurs en accountants³:

- **Proces:** een audit en een taxatie bestaan uit een vast drietrapsproces van bewijsmateriaal verzamelen, onafhankelijke oordeelsvorming en navolgbare verslaglegging, wat de doorlopende aanwezigheid van de klant in het proces bepaalt;
- **Opdrachtgeversrelatie:** tijdelijke inhuur van vergelijkbare diensten op een periodieke basis, wat effect heeft op het ontstaan van een (eventuele) klantgerichte oordeelsbias;
- **Hybride dienstverlening:** een taxateur is in de regel ook een makelaar en een accountant ook een financieel adviseur, waarbij kruissubsidiëring van diensten de oordeelsvorming kan raken;
- **Maatschappelijk belang:** accountants en taxateurs dienen een vergelijkbaar maatschappelijke belang door met een onafhankelijk oordeel betrokkenen te informeren over de waarden van bedrijven/objecten en de risico's die daarbij behoren.

De AFM heeft zich sinds 2010 zeer kritisch uitgelaten over de kwaliteit van accountantscontroles. Jaar op jaar schreef de toezichthouder rapporten waaruit onvoldoende kwaliteit en onvoldoende onafhankelijkheid bleken. De AFM heeft het toezicht op accountants ook verstevigd.

Vóór 2022, ten tijde van deze kritiek op de sector, lag de toezichtsverantwoordelijkheid bij de AFM maar had de AFM een deel van het toezicht uitbesteed aan de Raad voor Toezicht van de Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) en de reviewcommissie van de SRA. Voor een deel van het toezicht moest de AFM dus varen op de NBA en SRA, die zowel belangenbehartiger als toezichthouder waren. Echter, de Commissie Toekomst Accountancysector (CTA, 2020) oordeelde kritisch over deze inrichting van het toezicht. Het toezicht was onvoldoende effectief en daarnaast was de onafhankelijkheid van het toezicht door NBA en SRA niet gewaarborgd. Sinds 2022 ligt het toezicht volledig bij de AFM.

Werkwijze en effecten toezicht

De verdeling van taken tussen de AFM, NBA en SRA waren vooral gestoeld op de wens om lasten te beperken en om recht te doen aan de eigen verantwoordelijkheid van sectororganisaties (CTA, 2020). Daarnaast was dit al bestaande praktijk, en werd in deze verdeling een balans gevonden tussen de rol van de sectororganisaties en de AFM als de voornaamste toezichthouder op accountantsorganisaties. Echter, de CTA (2020) constateerde dat deze verdeling het stelsel complexer maakte en dat het normenkader niet altijd eenduidig wordt toegepast, terwijl dit wel voor alle accountantsorganisaties gelijk is.

³ Voor de oprichting van het NRVT was er dan ook een Platform Taxateurs en Accountants dat tussen 2012 en 2016 aanbevelingen heeft gedaan om de kwaliteit van taxaties te bevorderen.

De AFM heeft met de kritische houding wel een kwaliteitsslag in de sector teweeggebracht (CTA, 2020). Het is waarschijnlijk dat zonder de externe druk van onder meer de AFM de sector zelf onvoldoende initiatief zou hebben genomen om de kwaliteit te verbeteren. De kwaliteitsslag blijkt onder meer uit het feit dat accountants hun werkwijze hebben aangepast aan de eisen van de AFM, ondanks de kritische noten over de organisatie van het toezicht.

Formele handhavingsmaatregelen, zoals aanwijzingen, boetes of tuchtklachten, waren echter gering. Als verklaring noemt de CTA (2020) dat informeel toezicht een belangrijke rol in neemt, bijvoorbeeld veel gesprekken met accountantsorganisaties. Ook constateerde de CTA (2020) dat de capaciteit bij de AFM voor het toezicht relatief klein was.

Voldoende capaciteit is essentieel om het toezicht goed uit te voeren, zeker in een sector waarbij de kwaliteitsslag niet zonder externe druk plaatsvindt, of slechts in beperkte mate. Volgens de CTA (2020) controleert de AFM onvoldoende dossiers, controleert het deze met te lange tussenpozen en is de representativiteit van de steekproef in de onderzoeken niet goed vast te stellen.

Tot slot heeft de CTA (2020) een nuance over de confronterende 'harde' toonzetting van de AFM. Enerzijds is dit effectief geweest in het aanmoedigen van de kwaliteitsslag en heeft dit de druk op de ketel gehouden. De verbeteringen vanuit de sector zelf waren onvoldoende om de kwaliteit te verhogen en de kritische houding van de AFM richting de sector en in het publieke debat heeft een belangrijke bijdrage geleverd. Anderzijds bestaat het gevaar dat als de AFM deze kritische houding te lang blijft verkondigen, dat het dit vertrouwen in de accountantscontrole kan schaden, doordat de perceptie kan ontstaan dat de kwaliteit van accountantscontroles laag is, dus dat de accountantsverklaringen ook beperkte waarde hebben. Het is juist in het publieke belang als de waarde van accountantsverklaringen hoog wordt ingeschat.

Onafhankelijk optreden

De dubbelrol van de NBA en SRA als enerzijds toezichthouder en anderzijds belangenbehartiger van de sector, leidden tot zorgen over de onafhankelijkheid van het toezicht (CTA, 2020). Daarnaast levert de SRA ook (tegen betaling) enkele diensten aan accountantskantoren. De CTA (2020) oordeelde dat dit systeem van toezicht complex is en veranderd moest worden. Als kritiek noemt de CTA (2020, p. 103): *“Deze verschillende rollen leveren spanning op. De zoektocht naar compromissen van een belangenbehartiger verhoudt zich niet vanzelfsprekend met een rol in het stelsel van toezicht. Het risico van vereenzelviging met de onder toezicht gestelde en als gevolg daarvan terughoudendheid bij het nemen van harde maatregelen (supervisory forbearance) geldt nog sterker dan bij een onafhankelijke toezichthouder. Het reputatierisico van een interventie (hetgeen kan leiden tot een verslechtering in de perceptie van de sector waarop wordt toegezien) raakt, anders dan bij een onafhankelijk toezichthouder, tevens direct de belangenbehartiger.”*

Deze analyse leidde tot enkele aanbevelingen. De uitvoering van het toezicht moest de jure en de facto worden uitgeoefend door de AFM en niet door de NBA en/of SRA. Daarnaast moet in het toezicht de beoordeling van kwaliteitssystemen, naast voldoende aandacht voor compliance en factoren die van materiële invloed zijn op de kwaliteit, centraal staan en het bevorderen van kwaliteitsverbetering het doel te laten zijn. Tot slot moeten accountants(organisaties) op een laagdrempelige wijze misstanden bij andere accountants(organisaties) kunnen melden bij de AFM. De AFM heeft ook per 2022 het toezicht overgenomen volgens de aanbeveling van de CTA, en heeft nieuwe convenanten met de NBA en SRA opgesteld voor het delen van informatie. Deze casus laat zien dat onafhankelijkheid van de toezichthouder van belang is om resultaten te behalen.

Lessen voor de taxatiesector

Waar parallellen zijn, zijn ook lessen te trekken. De ervaringen bij het toezicht op accountants bevatten belangrijke lessen voor het toezicht op taxateurs. Bij taxateurs berust het toezicht op zelfregulering, wat in het verleden deels het geval was voor accountants, vóór de wijziging. Daarbij bestonden er in beide sectoren twijfels over de onafhankelijkheid van het toezicht, mede gekoppeld aan de zelfregulering (volgens sommigen is dit nog steeds zo). De kwaliteit van de dienstverlening, taxaties of accountantscontroles, staat al jaren onder een kritisch voetlicht en de toezichthouder uit zich in strenge bewoordingen over de sector. Daarbij komt de constatering dat de capaciteit bij de toezichthouders beperkt lijkt, wat de vraag oproept of het wel voldoende is om effectief toezicht te houden. Tot slot constateert de CTA (2020) dat het toezicht bij de AFM is ingestoken op een analyse van dossiers maar dat de beoordeling van kwaliteitssystemen ook onderdeel van het toezicht behoort te zijn. Bij taxateurs is het toezicht ook volledig gestoeld op een analyse van dossiers. In audits worden wel vragen gesteld over kwaliteitssystemen

Uit deze parallellen zijn de volgende lessen te trekken voor het toezicht op taxateurs:

- Waar toezicht berust op zelfregulering, zorg ervoor dat de onafhankelijkheid van de toezichthouder dan als een paal boven water staat. Als de toezichthouder zich op zo'n manier gedraagt dat stakeholders vermoeden dat het belangenbehartiging is, kan deze geen effectieve toezichthouder zijn;
- Een zoektocht naar compromissen kan op gespannen voet staan met onafhankelijk toezicht. Waar een toezichthouder middels compromissen een stakeholder wil meenemen op één gebied, is het mogelijk lastig volledig onafhankelijk van deze stakeholder te acteren op een ander gebied;
- Naast analyse van dossiers zijn informeel toezicht (gesprekken met taxateurs) en analyse van de interne waarborgen voor kwaliteit op kantoren ook onderdelen van goed toezicht;
- Een kritische toon kan de sector aansporen om een kwaliteitsslag te maken, externe druk is daarbij nodig en een toezichthouder kan die geven. Wanneer de toezichthouder de kritische toon te lang doorzet, kan dat het maatschappelijk vertrouwen schaden. Waar de toezichthouder vooral communiceert over onvoldoende kwaliteitsverbetering, kan het publiek de dienstverlening in het geheel gaan wantrouwen. Juist een maatschappelijk vertrouwen in de dienstverlening én dienstverlener (accountant of taxateur) is noodzakelijk om de dienstverlener in staat te stellen zo onafhankelijk mogelijk te handelen.

3.5 Notariaat

De evaluatie van het toezicht door Bureau Financieel Toezicht (BFT) in 2018 illustreert het belang van een lerende organisatie, die goed zicht heeft op risico's en communiceert over haar handelen. Op elk van deze punten bleek verbetering wenselijk.

BFT is een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) met een wettelijke taak voor het toezicht op juridische beroepen. Het BFT houdt onder andere toezicht op ongeveer 3200 (kandidaat) notarissen. Het toezicht is gericht op de financiën, kwaliteit en integriteit. Voor 2013 was het toezicht op de kwaliteit en integriteit belegd bij de Kamers van Toezicht voor de notarissen. Het optreden van malafide vastgoedtransacties en de wens om toezicht te scheiden van tuchtrecht inspireerden de integrale vormgeving van het preventieve toezicht. De werking van het toezicht is in 2018 geëvalueerd (waarbij overigens de vraag of terugkeer naar zelfregulering een goed alternatief is niet aan de orde kwam).

Uit de evaluatie blijkt dat meten en leren (een criterium in het toetsingskader in dit onderzoek) van groot belang is voor effectief toezicht. Kwaliteit of integriteit zijn geen meetbare maatstaven in jaarrapportages of vergelijkbare bronnen. Om deze reden is het actief opzoeken van signalen belangrijk voor de werking van het toezicht.

Voorbeelden van signalen zijn meldingen van consumenten, media en de twee beroepsorganisaties KNB en KBvG die kwaliteitsaudits uitvoeren onder hun leden. Ook is het risicogestuurd te werk gaan van groot belang om de doeltreffendheid te verhogen. BFT heeft een goed ontwikkelde standaardaanpak om risico's in beeld te brengen, te selecteren en daarnaar te handelen. Dit verbetert de consistentie en de kwaliteit van de onderzoeken. Tegelijkertijd is er sprake van een relatief smalle opvatting van het begrip risico, aangezien het primair is gericht op niet-naleving van wet- en regelgeving. Effectief risicogestuurd toezicht vraagt om een brede invulling van publieke belangen en het monitoren van ontwikkelingen op dit terrein.

De evaluatie constateert dat er te weinig aandacht is voor een bredere omgevingsanalyse en impactanalyse. Met omgevingsanalyse wordt bedoeld dat er aandacht is voor bredere marktontwikkelingen die effect hebben op het type risico's en de omvang daarvan. Een voorbeeld is dat een marktbrede verslechtering van de financiële positie van ondertoezichtgestelden effect kan hebben op een verhoging van de kwaliteits- en integriteitsrisico's. Het uitvoeren van een dergelijke analyse kan de effectiviteit van het toezicht vergroten. Met een impactanalyse wordt bedoeld dat er informatie wordt verzameld over de effecten van het toezicht op de sector, zoals het nalevingsniveau of de gepercipieerde pakkans. Zonder impactanalyse zijn de mogelijkheden beperkt om de effectiviteit van het toezicht te monitoren. Weinig inzicht in de effectiviteit betekent ook dat er weinig aanknopingspunten zijn om van te leren.

Een andere onvolkomenheid die is geconstateerd in de evaluatie is dat notarissen niet tevreden waren over de verantwoording van BFT. Uit gevoerde gesprekken blijkt dat er in de periode 2012-2016 structureel geen sprake was van goede samenwerking tussen de toezichthouder en het notariaat. Er werd namelijk weinig informatie gedeeld over de aanpak van het toezicht, de prioriteiten die zijn gesteld in het toezicht en de ontwikkeling van de risico's. De spanning is dermate hoog opgelopen dat de ledenraad van de KNB een brandbrief heeft gestuurd. Op basis van deze brandbrief is een werkgroep met verbeteropties aan de slag gegaan.

Lessen voor de taxatiesector

Uit de evaluatie van het BFT volgen ook enkele lessen voor de taxatiesector:

- Het is waardevol om marktontwikkelingen te analyseren. De belangrijkste toepassing van deze analyse is identificeren hoe de risico's voor de kwaliteit van taxaties zich ontwikkelen. Wanneer de omvang van de risico's of van een specifiek type risico's toenemen, kan dit aanleiding zijn om meer risicogestuurd te werk te gaan;
- Deze risicogestuurde aanpak kan voortdurend worden geëvalueerd en verbeterd;
- Het is belangrijk om de ondertoezichtgestelden middels verantwoording en consultatie te betrekken. Een beter begrip van keuzes en welke afwegingen daaraan ten grondslag liggen verbetert het draagvlak en de naleving. Dit vergroot de effectiviteit van het toezicht. Voorbeelden van verbeterpunten waar BFT in samenspraak met het notariaat mee bezig is gegaan zijn betere communicatie en lagere administratieve lasten.

3.6 Verenigd Koninkrijk

Het systeem van zelfregulering van taxateurs in het VK wordt uitgevoerd door de *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). RICS is verantwoordelijk voor het zetten en reguleren van de standaarden in de taxatiepraktijk. De standaarden zijn in belangrijke mate vormgegeven in het internationaal bekende *Red Book*. De regulering vindt plaats door het registreren van taxateurs en toezicht houden op de naleving van de standaarden, net zoals NRVT. In

2021 heeft een onafhankelijke beleidsdoorlichting plaatsgevonden van dit beleid.⁴ Het onderzoek benut internationale ervaringen als bronnen, maar kent desondanks een lichte nadruk op commercieel vastgoed en de Britse praktijk. Er is rekening gehouden met het belang van externe validiteit van de conclusies, aangezien de RICS optreedt als mondiale autoriteit op het terrein van taxaties van diverse soorten vastgoed. Zo zijn de discussies en conclusies van dit traject relevant voor dit onderzoek.

Het centrale aandachtsgebied dat de doorlichting uitlicht is onafhankelijkheid. Onafhankelijkheid en de perceptie van onafhankelijkheid zijn noodzakelijke voorwaarden voor het maatschappelijke vertrouwen in taxaties. Onafhankelijkheid concentreert zich op twee terreinen: onafhankelijkheid van de taxateur en onafhankelijkheid van het toezicht.

In het rapport wordt geconstateerd dat de onafhankelijkheid van de taxateur verder versterkt moet worden. Er zijn in het VK namelijk veel aanwijzingen voor een klantgerichte oordeelsbias, conform de literatuur en de Nederlandse praktijk. Druk vanuit klanten wordt uniform benadrukt als het belangrijkste risico voor de onafhankelijkheid van taxaties, met diverse vormen van anekdotisch bewijs. De klant blijkt doorlopend aanwezig te zijn in het taxatieproces en probeert de uitkomst te beïnvloeden met wenswaarden. De andere vorm van prikkelwerking is dat de meeste taxateurs ook makelaar zijn. Dit kan leiden tot situaties waarin er een belangenverstrengeling is tussen de commerciële prikkels van de makelaar enerzijds en het belang van een onafhankelijke taxatie anderzijds. De heldere gedragscode in de *Red Book* blijkt onvoldoende tegendruk te geven aan klantbeïnvloeding.

Een veelbesproken precedent in het Britse debat over de onafhankelijkheid van de taxateur is het besluit van de *Financial Reporting Council* – de toezichthouder op accountants – om de scheiding van audit- en advisory-diensten te verzoeken per 2024. Dit riep de vraag op of een scheiding tussen makelaars en taxateurs als functies ook noodzakelijk is. Deze scheiding zou de onafhankelijkheid versterken, maar ook ten koste gaan van meer directe toegang tot marktkennis. Het rapport komt tot de conclusie dat deze scheiding van taken niet noodzakelijk is en adviseert het behouden van de huidige marktordening, in combinatie met het treffen van hervormingen om de onafhankelijkheid te versterken.

Onafhankelijkheid kan volgens het rapport worden bevorderd met een combinatie van instrumenten. Dit zijn het verhogen van de rapportageverplichtingen over klantcontact, taxateurs periodiek opnieuw certificeren, verplicht periodiek laten roteren van plek en het aanstellen van een *compliance officer* als vereiste invoeren voor taxatiebedrijven. De *compliance officer* is het aanspreekpunt voor klanten en de RICS bij het voldoen aan de regulering. Het rapport biedt geen gedetailleerde beschrijving van de rol. Er wordt wel benoemd dat de functie een sterk mandaat moet hebben om doortastend te zijn en dient te rapporteren aan het hoogste beslisorgaan in de organisatie.

In het rapport wordt ook geconstateerd dat de onafhankelijkheid van het toezicht verder versterkt moet worden. RICS heeft al een onafhankelijk *governance board* dat de verantwoordelijkheid gedelegeerd heeft gekregen om toe te zien op de functies die het maatschappelijke belang bij taxaties raken. Deze functies omvatten regels omtrent toegang tot het beroep, zetten van standaarden, regulering en geschilbeslechting. Het rapport adviseert het toevoegen van een *quality assurance panel* om de onafhankelijkheid te versterken. De kerngedachte is dat de huidige opzet van het RICS niet hetzelfde statutaire mandaat heeft tot toezichthandelingen dat bekend is vanuit

⁴Zie: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/review-of-real-estate-investment-valuations>

andere sectoren. Om dit mandaat te beschrijven wordt een parallel getrokken met de UK Takeover Panel. Dit Panel is een expertgroep die toeziet op fusies en overnames. Het panel heeft een wettelijke taak en beschikt zodoende over diverse instrumenten om bedrijven te dwingen hun gedrag te veranderen. Wanneer de instructies van het Panel niet gevolgd worden, is het mogelijk dat het bedrijf vervolgd wordt.

Het rapport omschrijft welke elementen de basis zouden moeten vormen van het *quality assurance panel*. Het panel heeft een volledige onafhankelijke functie binnen het RICS; het rapporteert niet aan het hoogste beslisorgaan. Het panel begint met het monitoren van de kwaliteit van taxaties middels het bestuderen van uitgevoerde taxaties en het uitvragen van (wetenschappelijk) onderzoek over de kwaliteit van taxaties. Vervolgens zou het panel voldoende instrumenten moeten hebben om te kunnen toezien op de kwaliteit (*assurance*). Voorbeelden van instrumenten zijn het openbaar publiceren van rapporten over de ontwikkeling van de kwaliteit in de markt, gesprekken voeren of advies geven aan taxateurs en het adviseren over het nemen van sancties. Het panel zou voldoende geld, tijd en vertrouwelijkheid moeten hebben om serieus genomen te worden. Het rapport beschrijft dit panel als een uitdagende aanbeveling om te implementeren en adviseert het volledig onafhankelijk te beleggen als RICS er niet in slaagt deze aanbeveling door te voeren. Het RICS heeft in 2023 de aanbeveling toegepast, waar het panel het *Valuation Assurance Committee* heet. De vormgeving komt in grote mate overeen met de contouren geschetst in het rapport.⁵

Lessen voor de taxatiesector

Uit de evaluatie van het BFT volgen ook enkele lessen voor de taxatiesector:

- Een eerste les is dat de onafhankelijkheid van de taxateur een doorlopend punt van aandacht is. Diverse instrumenten van NRVT zijn al gericht op het versterken van deze onafhankelijkheid, zoals de permanente educatie. Om de onafhankelijkheid te versterken zijn twee verdergaande aanbevelingen interessant die in het VK zijn toegepast. De eerste is standaarden voor de rotatie van taxateurs. De gedachte is dat hiermee de kans op belangenverstrengeling afneemt. Dit geldt in Nederland al voor taxateurs in BV/GZV/LAV. De tweede aanbeveling is het instellen van een *compliance officer*. De functiebeschrijving is het best vergelijkbaar met de gelijknamige rol bij banken in Nederland gericht op het voorkomen van witwassen;
- De tweede les is dat de onafhankelijkheid verder versterkt kan worden door (een deel van het) toezicht onafhankelijk te beleggen. De elementen waar het net ingestelde *Valuation Assurance Committee* uit bestaat, kunnen waardevol zijn om over te nemen in het NRVT-beleid.

⁵ Zie voor een beschrijving: RICS (2023). Terms of reference - Valuation Assurance Committee.

4 Analyse

Dit hoofdstuk analyseert het NRVT-toezicht met het toetsingskader. De beoordeling per criterium is een synthese van de interviews en de enquête.

4.1 Overzicht ingevuld toetsingskader

Tabel 4.1 geeft het ingevulde toetsingskader weer. Per criterium is een oordeel gegeven op de vijfpuntschaal "onvoldoende, matig, voldoende, goed, zeer goed". Dit kwalitatieve oordeel heeft als doel om de lezer een eerste beeld te geven met een overzichtstabel. Het beeld dat op hoofdlijnen uit de tabel naar voren komt is dat het toezicht van NRVT in grote mate goed presteert op twee van de drie toezichtbeginselen, namelijk behoorlijk en gelegitimeerd toezicht, maar dat er aandachtspunten zijn op het terrein van de effectiviteit van het toezicht. Specifiek waar het gaat om het richten van het toezicht op het publieke belang en het borgen van de onafhankelijkheid is het oordeel onvoldoende.

De bevindingen zijn per criterium toegelicht in de onderstaande Paragraaf 4.2. Het criterium is dikgedrukt in de zinnen en het bijbehorende oordeel uit deze tabel staat tussen haakjes (oordeel = ...). Onderdeel van de bevindingen is de enquête onder taxateurs. De enquête is ongeveer 1.400 keer volledig ingevuld en bevat een representatieve groep taxateurs. Waar relevant, zijn de enquêtevragen uitgesplitst naar kenmerken. Bijlage B biedt verdere toelichting op de enquête.

Tabel 4.1 Toetsingskader

Beginsel van goed toezicht	Activiteiten	Criteria	Oordeel
Effectief toezicht	Treedt missiegericht op	Treedt onafhankelijk op	Onvoldoende
		Kent een heldere organisatiestructuur (governance)	Goed
		Gericht op het publieke belang	Onvoldoende
	Stuurt op risico's	Heeft zicht op risico's	Goed
		Selecteert de belangrijkste risico's	Voldoende
		Kijkt naar micro- en macrorisico	Onvoldoende
	Behaalt resultaten	Reduceert risico's	Voldoende
		Verbeterd normbesef en nalevingsgedrag	Voldoende
		Behoudt of herstelt maatschappelijk vertrouwen	Voldoende
			Verzamelt de juiste informatie voor evaluatie

Beginsel van goed toezicht	Activiteiten	Criteria	Oordeel
	Meet, leert en verbetert	Evalueert periodiek	Goed
		Stelt aanpak tijdig bij op basis van evaluatie	Voldoende
Gelegitimeerd toezicht	Is transparant	Gedefinieerde taken, verantwoordelijkheden en doelen	Goed
		Maakt relevante informatie openbaar	Zeer goed
		Licht stakeholders actief voor	Zeer goed
	Legt verantwoording af	Besluit op verantwoorde wijze	Matig
		Toetst toezicht aan verwachtingen	Onvoldoende
		Communiqueert over zijn handelen	Goed
Behoorlijk toezicht	Hanteert passende aanpak	Maatregel past bij aard en omvang van het risico	Matig
		Wijkt af van standaardaanpak indien nodig	Goed
		Motiveert getroffen maatregelen	Zeer goed
	Treedt redelijk op	Behandelt vergelijkbare casussen op gelijke wijze	Goed
		Hanteert een zorgvuldige aanpak bij beoordeling	Goed
		Kent voldoende <i>checks & balances</i>	Voldoende

Bron: SEO Economisch Onderzoek

4.2 Toelichting per beginsel

4.2.1 Effectief toezicht

Treedt missiegericht op

Toelichting: missiegericht is onafhankelijk optreden en zich richten op het publieke belang, waarvoor een heldere organisatiestructuur een randvoorwaarde is. Missiegericht optreden blijkt daarmee vooral uit de organisatiestructuur en de beslissingen die hieruit volgen.

Het NRVT kent **een heldere organisatiestructuur** die redelijk goed functioneert (oordeel: goed). De rol van de expertcommissies wordt overwegend gewaardeerd als nuttig en deskundig. Het bestuur en het bureau werken goed samen. Stichting Tucht opereert duidelijk onafhankelijk, maar staat in goede verbinding met het bestuur van het NRVT. Ook is de inzet van NRVT duidelijk vergroot. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een toename van het aantal audits. Deze inspanningen hebben bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van taxaties.

Tegelijkertijd zijn er qua organisatiestructuur verschillende aandachtspunten die ertoe leiden dat de toezichthouder onvoldoende **onafhankelijk optreedt** (oordeel: onvoldoende). Een eerste punt hierbij is de rol van de Centrale Raad (CR). Geïnterviewden zijn niet positief over het functioneren van de CR. Uit veel gesprekken komt naar voren dat deelnemers in de Centrale Raad vooral hun particuliere belangen naar voren brengen en minder gericht zijn op het maatschappelijke belang. Dit is *an sich* logisch. Een vertegenwoordigend orgaan, zoals de Centrale Raad, is bedoeld om bij besluiten de verschillende gezichtspunten mee te wegen en kennis te nemen van de uitvoering in de praktijk. Van deelnemers aan de CR kan in onze optiek ook niet veel anders worden verwacht dan dat ze opkomen voor hun eigen belangen. Bij de samenstelling van de CR is hier ook aan gedacht en besloten deze breed samen te stellen met als idee dat zo alle partijen die belang hebben bij een goede vastgoedtaxatie hierin vertegenwoordigd zijn zonder dat één partij de overhand heeft. In onze optiek klopt deze redenering niet, aangezien deze uitgaat van de optelsom van particuliere belangen, terwijl dit niet hoeft te leiden tot het nastreven van het publieke belang. Dit temeer omdat partijen wiens belang op het spel staat zich sterker zullen inzetten om coalities in hun voordeel te smeden, dan partijen die minder betrokken zijn.

Tegen deze achtergrond valt op dat de CR binnen het NRVT een relatief sterke positie heeft, onder meer doordat de Centrale Raad dient in te stemmen met tal van besluiten (e.g. besluitvorming vakinhoudelijke onderwerpen, wijzigingen in een reglement, advisering over benoemingen, de begroting en het accorderen van het jaarverslag). Deze zware rol wordt verstrekt door een bestuurscultuur die stimuleert om veel zaken voor te leggen aan betrokken partijen. Als we in interviews navragen waar deze neiging vandaan komt dan wordt wel gewezen op de van oudsher bescheiden institutionele positie van het NRVT jegens de brancheorganisaties. Ook past deze neiging bij een organisatie die opereert op basis van zelfregulering en dus het belang van de betrokken gereguleerde organisaties relatief zwaar weegt. Daarbij helpt het volgens verschillende partijen ook niet dat betrokken overheidsorganisaties⁶ zich vaak (al dan niet terecht) kritisch uitlaten over het NRVT. Een tweede kritiekpunt op de Centrale Raad is dat discussies soms te weinig inhoudelijk worden gevoerd. Dit kent meerdere oorzaken. Zo wijzen partijen erop dat brancheorganisaties binnen de Centrale Raad duidelijk de belangen die zij vertegenwoordigen voor ogen hebben. Anderen wijzen erop dat de rol van expertcommissies in de Centrale Raad beperkt is. Zij zouden vaker met een analyse mogen komen. Daarnaast wijzen enkele gesprekspartners erop dat veel vertegenwoordigers in de Centrale Raad zelf geen taxateur zijn. Deze factoren belemmeren een goede inhoudelijke discussie. Het NRVT is al wel aan het nagaan hoe dit punt kan worden verbeterd. Een optie die wordt overwogen is om expertcommissies actiever te laten participeren in de Centrale Raad.

In het verlengde van de kritiek op de Centrale Raad ligt de kritiek dat het NRVT als geheel onvoldoende onafhankelijk opereert. Uit verschillende observaties blijkt dat het NRVT zich vooral richt op de belangen van (de huidige) taxateurs. Een duidelijke casus waaruit dit blijkt is de wijze waarop is omgegaan met de opkomst van modeltaxaties (zie box). Ook wijzen veel gesprekspartners op het grote belang dat het NRVT hecht aan afstemming met betrokken brancheorganisaties. Daarnaast wijzen enkele gesprekspartners op de weinig ambitieuze houding van het NRVT als het gaat om nieuwe ontwikkelingen (zoals verduurzaming) en opleiding. Ook geven enkele gesprekspartners aan dat door de inhoud van de educatie het vak niet per se aantrekkelijker wordt gemaakt voor jonge, aankomend taxateurs.

Het ontbreken van een onafhankelijke houding van het NRVT heeft verschillende gevolgen. Ten eerste blijft hierdoor de kwaliteit van het taxatievak achter bij wat het zou kunnen zijn. Ten tweede draagt dit niet bij aan het

⁶ BZK, Financiën, de AFM en DNB

maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche. Ten derde verstoort dit de samenwerking met en het toezicht op nieuwe partijen zoals modelwaardeleveranciers.

Een aandachtspunt is ook de verhouding tussen de directie van het NRVT en het bestuur. Het bestuur is sterk betrokken bij de dagelijkse gang van zaken. Zo keurt het bestuur de beslissingen van de CR goed, beslist het bestuur over de maatregelen die het taxateurs al dan niet oplegt, wanneer zij niet ongeschonden uit een audit komen en nemen bestuurders soms de leiding bij het behandelen van belangrijke dossiers (e.g. hybride taxaties). Daarnaast zorgt het bestuur ook voor een belangrijk deel van de afstemming van NRVT-standpunten met betrokken partijen uit de CR en met overheidsorganisaties. Daarmee staat het bestuur dicht bij de directie en is het de vraag of beide rollen elkaar niet te veel overlappen. Een risico is dat te weinig ruimte over blijft voor de directie en daarmee ook het bureau als geheel om de verantwoordelijkheid te nemen voor de dagelijkse gang van zaken. Enkele gesprekspartners wijzen erop dat de capaciteit die op het bureau en expertcommissies aanwezig is ook niet altijd optimaal wordt benut. Dit is onwenselijk omdat juist een goed georganiseerd bureau met kennis van zaken kan bijdragen aan het ontwikkelen van degelijke regelgeving en goed toezicht (het primaire proces).

Een ander organisatorisch punt is de voor beide partijen lastige verhouding tussen het NWWI en het NRVT. Het NWWI is sinds enige tijd de enige partij in Nederland die woningtaxaties valideert. Zo'n validatie houdt in dat het NWWI de taxatie op een aantal punten controleert en zorgt voor een goede referentiewoning (indien mogelijk) voor het maken van een taxatie. Bovendien is de NWWI zo ingericht dat dit in een kort tijdsbestek gebeurt, zodat het opleveren van een gevalideerde taxatie snel kan plaatsvinden. Veel partijen vragen om zo'n validatie. Dit geeft hen extra vertrouwen dat de taxatie goed is uitgevoerd en zij zijn bereid om daar een bijdrage (van circa 50 euro) voor te (laten) betalen. Daarmee heeft het NWWI een steeds meer centrale rol in het taxatieproces van woningen. De organisatie lijkt hier ook goed op toegesneden met een fors aantal van ongeveer honderd medewerkers en een helder ingericht risicomodel dat gebaseerd is op data over het functioneren van taxateurs die het NWWI zelf genereert. Het NRVT maakt gebruik van deze data voor het toezicht op de woningtaxaties, maar is tegelijkertijd ook toezichthouder op het NWWI. In de huidige constellatie leidt deze opzet tot enige wrijving. Dit is in zekere zin logisch. Het NRVT is kleiner dan het NWWI en is afhankelijk van het NWWI voor een belangrijk element van het toezicht. Dit biedt geen goede basis voor toezicht door NRVT.

Een beperkte groep taxateurs geeft ook in de open vraag van de enquête aan meer ruimte voor samenwerking te zien met het NWWI. Zo geeft een taxateur aan dat *"NRVT en NWWI zouden beter moeten samenwerken. Het NWWI geeft verbetervoorstellen die wat mij betreft ingaan tegen bepaalde richtlijnen, maar ook vliegt er veel te veel doorheen waar wel naar gekeken hoort te worden."* Een andere taxateur benoemt ook *"er moet een betere samenwerking zijn met het NWWI; deze registreert al een hoop gegevens van de taxateur die rapporten laat valideren. Aan de hand hiervan kan men het kaf van het koren scheiden en ingrijpen indien noodzakelijk."*

Een laatste organisatorisch punt betreft de positie en capaciteit van het bureau. Om verschillende redenen is het bureau minder slagvaardig ingericht dan waarschijnlijk optimaal zou zijn. Zo is het bureau relatief klein in aantal FTE, kent het een groot verloop (horen we uit enkele gesprekken) en is het moeilijk om medewerkers te werven met taxatiekennis. Het bureau besteedt de uitvoering van desk- en field-audits van taxateurs voor een belangrijk deel uit aan accountantsbureau BDO en verschillende individuele taxateurs. Mogelijk is dit efficiënt (dat hebben we niet expliciet onderzocht), maar het uitbesteden van deze taken draagt niet bij aan de kennisontwikkeling en capaciteit van het NRVT zelf. Ook maakt deze externe schakel de beheersing van het toezichtproces lastiger, bijvoorbeeld op het terrein van consistentie, informatieoverdracht en communicatie. In verschillende gesprekken wordt ook gewezen op de beperkte capaciteit van het bureau.

Box 4.1 Casus hybride taxeren

De regulering van model- en later hybride taxaties laat zien dat het voor het NRVT niet eenvoudig is om deze regulering op een juiste wijze vorm te geven. Deze box beschrijft eerst de feitelijke stappen in dit proces en doet daarna enkele constatering.

Chronologisch overzicht van de regulering van hybride taxaties:

- Met de implementatie van de *Mortgage Credit Directive* in 2016 in nationaal recht zijn in Nederland modelmatige taxaties voor het eerst toegestaan. In reactie hierop start een internationale aanbieder van modeltaxaties ook in Nederland met het aanbieden van taxaties waarbij een schattingsmodel de waarde van een woning berekent op basis van onder meer recente transactiedata van vergelijkbare woningen. Dit gebeurt zonder dat daar een taxateur aan te pas komt. De wetgever heeft wel enkele waarborgen toegevoegd: een maximale LTV-limiet van 90 procent, de modellen moeten voldoen aan internationale standaarden en onbetrouwbare taxaties mogen niet gebruikt worden;
- Dit model wordt omarmd door kredietverstrekkers. Circa vijftien partijen staan een modelwaardering toe voor hypotheek;
- Ook de overheid is positief. In 2019 meldt de minister van BZK in een brief aan de Kamer dat zij een werkgroep instelt "om het gebruik van modelmatige taxaties op verantwoorde wijze te stimuleren". Daarbij merkt de minister op dat zulke taxaties hopelijk op korte termijn ook voor NHG-hypotheek kunnen worden toegepast. Een argument hierbij zijn de duidelijk lagere kosten van een modeltaxatie om tot een voldoende onderbouwde waardering te komen, in de optiek van de minister. In dezelfde brief wijst de minister op het risico van overwaardering bij fysieke taxaties, op basis van een onderzoek van DNB;
- In 2020 maakt een EBA-richtsnoer echter een eind aan de opmars van de modeltaxatie in Nederland. Deze stelt namelijk onder meer als eis dat de modelwaardering ook beoordeeld en goedgekeurd wordt door een taxateur. De richtsnoeren treden per 2021 in werking. Vanaf dat moment zijn voor bancaire kredietverstrekkers alleen nog zulke hybride taxaties toegestaan;
- In reactie op de aangekondigde richtsnoeren start een aanbieder van modeltaxaties, gezamenlijk met een bank en een groep taxateurs met de ontwikkeling van een product (*desktop taxatie*) dat voldoet aan eisen van een hybride taxatie die EBA stelt in de richtsnoeren, in ieder geval in de optiek van betrokkenen;
- In dezelfde periode roept het NRVT een stuurgroep in het leven om regels voor hybride taxaties te ontwikkelen. In de stuurgroep zijn brancheorganisaties van taxateurs, hypotheekverstrekkers, het NHG en modelwaardeleveranciers vertegenwoordigd. Het idee daarbij was om tot een afgewogen oordeel te komen door het betrekken van verschillende partijen. Zij konden echter geen overeenstemming bereiken over de voorwaarden voor hybride taxaties;
- In april 2021 hebben de drie grootste brancheverenigingen van taxateurs NVM, VBO en VastgoedPro afspraken gemaakt over de manier waarop hybride taxaties uitgevoerd kunnen worden. Deze hybride taxatiemethode wordt ook wel Bureauwaardering genoemd;
- Vervolgens heeft het NRVT deze methodiek als uitgangspunt genomen voor het formuleren van regels voor hybride taxaties (Modelrapport Bureauwaardering). Op basis van deze eisen start het NRVT in 2022 ook met audits bij aanbieders van hybride taxaties. Op basis van deze audit constateert het NRVT dat *desktop taxaties* niet voldoen aan de NRVT-eisen. Dit in tegenstelling tot bureauwaarderingen, al zijn er daarvan maar weinig uitgevoerd;
- Tegelijkertijd leiden de relatief streng ervaren eisen een aan bureauwaardering tot kritiek van onder meer VEH en Kamerleden, die erop wijzen dat deze methode hogere eisen stelt dan het EBA-richtsnoer en zo leidt tot hoge kosten voor huishoudens die een woning kopen. Een bureautaxatie kost circa 300 euro;
- Uiteindelijk concludeert ook NRVT dat deze regulering aanpassing verdient. De aangepaste regulering is de herfst van 2023 ter consultatie voorgelegd. Gedurende dit aanpassingsproces wordt geen opvolging gegeven aan de gebreken die het NRVT eerder constateerde bij desktop taxaties.

Constateringen op basis van de casus hybride taxaties

De casus illustreert de gevoeligheid die het NRVT, als zelfregulerend toezichthouder, heeft voor belangen binnen de taxatiesector. Taxateurs hebben er duidelijk belang bij dat het product hybride taxaties geen goedkope concurrent wordt van de duurdere fysieke taxaties. Dit is volkomen logisch. Het betreft immers een bedreiging van een belangrijke inkomstenbron. Voor het NRVT is het echter de uitdaging om zich niet te laten leiden door deze belangen, maar zicht te houden op het publieke belang. Gezien het verloop van deze casus is dat in onze optiek niet voortdurend het geval geweest.

Daarnaast illustreert de casus de nog steeds wat ingewikkelde verhouding tussen het NRVT en de overheidsorganisaties (ministeries en toezichthouders). Enerzijds leggen deze overheidspartijen de verantwoordelijkheid voor regulering en toezicht bij het NRVT. Anderzijds blijkt dat zij, soms via een wettelijk mandaat, wel grenzen willen stellen aan het optreden van het NRVT. Deze tweespalt resulteert soms in laat optreden door overheidspartijen, waarbij het NRVT uiteindelijk wel veel waarde hecht aan deze inbreng. Dit roept de vraag op hoe de betrokkenheid van overheidsorganisaties beter georganiseerd kan worden.

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Taxateurs die zich richten op fysieke taxaties zijn van mening dat het NRVT niet goed is omgegaan met de ontwikkeling van de regelgeving rondom desktoptaxaties. Taxateurs beschrijven in diverse open vragen in de enquête de kwaliteit van desktoptaxaties namelijk als “volkomen onder de maat”, “rommel” of “5^e klasse amateurvoetbal”. Diverse taxateurs benoemen hierbij het verschil tussen een toename van regeldruk bij fysieke taxaties en de beperkte hoeveelheid regels bij desktoptaxaties. Zo beschrijven respondenten bijvoorbeeld dat “De eisen van fysieke rapporten zijn groot en intensief. En worden telkens verscherpt. Terwijl desktoptaxaties vrij baan hebben. Dit staat in schil contrast met elkaar.” of “ongelofelijk dat regelgeving en toezicht steeds strenger en rapport steeds uitgebreider worden terwijl de desktoptaxaties juist het tegenovergestelde laten zien.” Deze reacties laten in onze optiek vooral zien dat fysieke taxateurs duidelijk niet gecharmeerd zijn van desktoptaxaties en zeggen daarmee weinig over de feitelijke kwaliteit van zulke taxaties.

Om te beoordelen of de NVRT zich **richt op het publieke belang** (oordeel: onvoldoende) van vastgoedwaarderingen is het nuttig duidelijk vast te stellen wat het publieke belang is dat hier speelt. Daar zijn verschillende visies op mogelijk. Sommigen benadrukken het belang van huishoudens, die zich diep in de schulden steken om een huis te kopen en daarbij beschermd dienen te worden tegen misstanden. Anderen wijzen meer op het belang voor financiële stabiliteit van het voorkomen van overwaardering of op het algemeen belang van goede taxaties binnen het economisch verkeer. Onafhankelijk van de precieze definitie van publiek belang, is duidelijk wat daar tegenover staat, namelijk het particuliere belang van bepaalde partijen in of rond de taxatiesector. Publiek belang kan daarmee ook geïnterpreteerd worden als het voorkomen van invloed van particuliere belangen op de hoogte van een taxaties.

Het NRVT formuleert zelf geen specifiek publiek belang van taxaties, maar wijst in haar missie in algemene zin op dit belang. “NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen.” In zekere zin benadrukt NRVT dus dat voorkomen dient te worden dat particuliere belangen invloed hebben op de hoogte van taxaties.

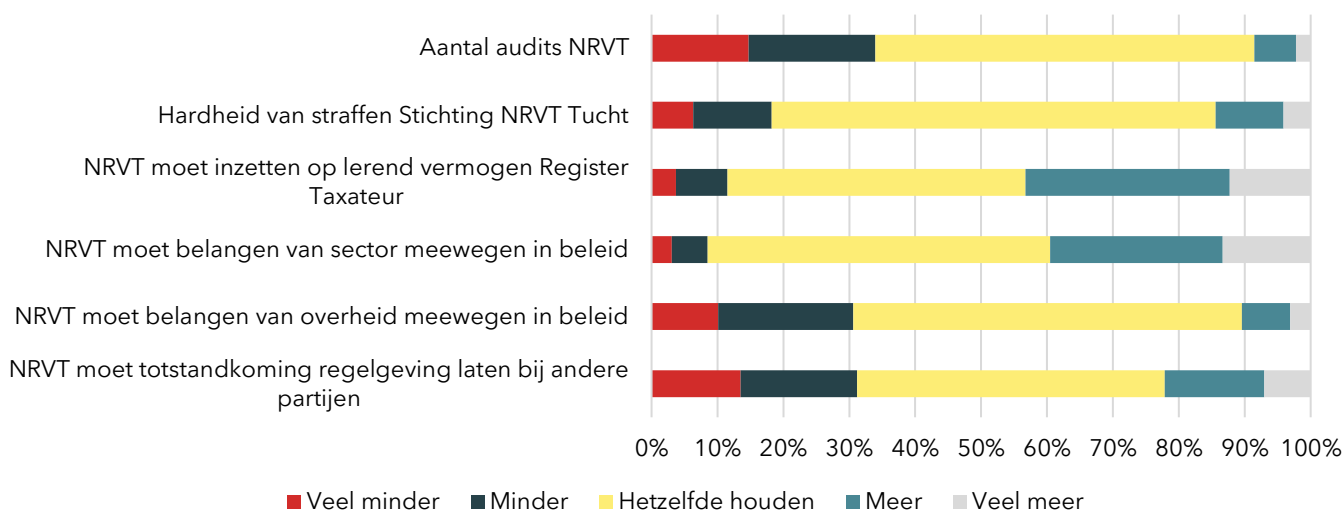
Het publieke belang komt tot uiting in de kwaliteit van taxaties en hier heeft het toezicht van het NRVT positief aan bijgedragen. Daarbij gaat het onder meer om bewustwording onder taxateurs van het belang dat taxaties onafhankelijk dienen te zijn en om een zorgvuldige behandeling van de verschillende elementen die de waarde van een vastgoedobject bepalen, inclusief zaken zoals bestemming, erfpacht, onderhoud etc. Veel gesprekspartners geven aan dat het NRVT hen duidelijk wijst op het belang van onafhankelijkheid, onder meer in de cursussen die onderdeel zijn van de permante educatie. Daarnaast geven veel gesprekspartners aan dat de kwaliteit van taxaties is verbeterd door de inzet van het NRVT. Op deze punten heeft het NRVT dus bijgedragen aan borging van het publieke belang. Daar staat wel tegenover dat er geen duidelijk datagedreven analyses zijn gedaan naar het risico op en de mate van overwaardering. Enkele partijen geven in gesprekken aan dat zij vermoeden dat taxateurs weliswaar beter het belang van onafhankelijkheid kennen, maar dat ze nog steeds gevoelig zijn voor de wensen van hun klanten. Een datagedreven onderzoek zou hier meer inzicht in kunnen bieden. In 2019 heeft DNB zo’n analyse gedaan, waar de sector toen vooral kritiek op had, kritiek die we ook in gesprekken voor dit onderzoek tegenkomen. De sector heeft echter nooit zelf een datagedreven onderzoek uitgevoerd. Hier ligt een rol voor het NRVT om zo te meten wat het effect is van het toezicht op de kwaliteit van taxaties en dus het publieke belang.

Daarnaast blijkt dat het NRVT bij het ontwikkelen van regelgeving sterk optreedt in het belang van bestaande taxateurs en traag opereert bij het inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de regulering van modeltaxaties, waarbij het NRVT in haar optreden de belangen van bestaande taxateurs zwaar heeft meegewogen. Dit is ook niet onlogisch gezien het grote gewicht dat de Centrale Raad heeft en de belangen die

voor taxateurs op het spel staan bij dit dossier. In onze optiek is dit een duidelijke aanwijzing dat het voor het NRVT lastig is om te kiezen voor het publieke belang wanneer dit ingaat tegen de belangen van bestaande taxateurs. Daarnaast geven meerdere gesprekspartners aan dat het NRVT traag en soms weinig ambitieus opereert bij het verbeteren van regelgeving of het inspelen op nieuwe ontwikkelingen, zoals verduurzaming. Ook dit raakt het publieke belang van taxaties.

De mate waarin de taxatiesector het publieke belang meeweegt blijkt ook uit de enquête (zie figuur 4.1). 30 procent van de taxateurs geeft aan dat NRVT de belangen van de overheid minder moet meewegen en 40 procent geeft aan dat de belangen van de sector meer moeten meewegen. Andersom geeft 10 procent aan dat de belangen van de overheid meer en de belangen van de sector minder moeten worden meegewogen. Ook geeft een derde van de taxateurs aan dat het aantal audits omlaag kan en dat het NRVT een minder grote taak moet hebben in de totstandkoming van de regelgeving. Gesprekspartners geven juist aan dat meer audits, strenger straffen en een heldere taak bij regelgeving bijdragen aan het borgen van het publieke belang. Wat ook naar voren komt is dat ongeveer de helft geen wijziging aanbeveelt.

Figuur 4.1 Aanbevelingen van taxateurs aan NRVT



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378

Stuurt op risico's

Toelichting: risicosturing vergroot de effectiviteit omdat de capaciteit om toezicht te houden schaars is. Risicosturing kan zowel preventief (zoals reglementen, educatie en handreikingen) als repressief worden ingezet (zoals gerichte audits uitvoeren).

Om te kunnen sturen op risico's dient eerst de informatiebasis over risico's op orde te zijn. Bij risico's gaat het hier om zaken zoals het accorderen van een wenswaarde, het niet goed meewegen van de bestemming van een object, het verkeerd inschatten van de erfpacht of het onjuist verdisconteren van toekomstige huuropbrengsten van zakelijk vastgoed.

Het NRVT heeft dankzij verschillende bronnen goed **zicht op risico's** in de woningmarkt (oordeel: goed). Zo beschikt het NRVT over informatie over woningtaxaties vanuit het NWWI. Het model dat het NWWI hiervoor heeft ontwikkeld heeft een duidelijke feitenbasis doordat de informatie over de kwaliteit van taxateurs door NWWI zelf

wordt gegenereerd. Zo beoordeelt het model taxateurs op vier elementen (objectiviteit, integriteit, zorgvuldigheid en vakbekwaamheid) aan de hand van verschillende indicatoren. Voorbeelden van indicatoren zijn het aantal taxaties, onvolkomenheden zoals het niet meenemen van erfpacht of een groot waardeverschil in korte tijd. Daarnaast verzamelt het NRVT informatie via de audits die ze uitvoeren. Het aantal audits is de laatste jaren sterk toegenomen, waardoor ook dit informatiekanaal waardevoller is geworden. Vanuit de audit wordt bijvoorbeeld informatie opgehaald over taxateurs die de plausibiliteit van een vastgoedtaxatie hebben goedgekeurd, terwijl bij de audit bleek dat de taxatie niet aan de gestelde eisen voldeed. Een informatiebron waar de meningen meer over verdeeld zijn is de Eigen Verklaring. Via deze verklaring doet de taxateur verslag van de taxaties die het afgelopen jaar zijn gedaan, waarbij aandacht is voor risico-indicatoren. Hoewel dit data betreft die taxateurs zelf invullen is de algemene indruk uit gesprekken dat dit oprecht gebeurt. Een aanvullende informatiebron over de risico's die spelen in de markt zijn de expertcommissies. Uit gesprekken blijkt dat wisselend wordt gedacht over de kwaliteit van deze commissies. Verschillende gesprekspartners wijzen op de kwalitatief goede kennis van zaken, enkelen wijzen erop dat er niet veel geproduceerd wordt door deze commissies. Omgekeerd spreken enkele experts zich negatief uit over de mate waarin hun adviezen worden meegewogen in nieuwe initiatieven van het NRVT (e.g. regulering, onderzoeken). Al met al lijkt vooral voor woontaxaties de informatiebasis op orde. Voor taxaties van bedrijfsvastgoed of agrarisch vastgoed is echter minder informatie beschikbaar.

NRVT **selecteert** voor Wonen wel **de belangrijkste risico's**, maar dit is bij de overige Kamers niet het geval (oordeel: voldoende). Voor risicosturing hanteert het NRVT een gecombineerde strategie waarbij informatie vanuit de Eigen Verklaring (voor wonen in combinatie met het NWWI-risicomodel) als basis dient om na te gaan welke taxateurs een audit dienen te krijgen. Daarnaast selecteert het NRVT een aantal taxateurs via een steekproef. Het is positief om te constateren dat het NRVT de beschikbare informatie gebruikt om te sturen op risico's. Ook constateren we dat in dit opzicht interesse bestaat om de risicosturing te verbeteren, soms in samenwerking met het NWWI. Daarmee zijn duidelijk stappen gezet in het verbeteren van de risicosturing voor het domein wonen. Tegelijkertijd is het wel zo dat niet alle taxateurs die volgens het NWWI een hoog risico vertegenwoordigen kunnen rekenen op een audit van het NRVT. Mogelijk kan daarom de risicosturing nog worden verbeterd door het aantal steekproefsgewijs aangewezen audits te verlagen en het aantal audits op basis van hoge risico's vanuit het NWWI te verhogen.

De risicosturing bij de andere domeinen dan wonen is minder ver ontwikkeld, vooral omdat hier de Eigen Verklaring de belangrijkste informatiebasis is en deze door taxateurs zelf wordt ingevuld. Daar komt bij dat juist op deze gebieden minder taxatiekennis beschikbaar is binnen het NRVT. Het is daarom interessant om na te gaan welke additionele informatiebronnen bestaan of kunnen worden ontwikkeld voor deze onderdelen van de markt. Uit gesprekken blijkt namelijk dat juist bij de waardering van zakelijk vastgoed grote druk kan ontstaan op taxateurs. Reden is dat hier sprake is van grote bedragen en dat de taxateur pas aan het einde van het taxatieproces in beeld komt. Enkele geïnterviewden vertelden dat het wel voorkomt dat een opdrachtgever daarom wisselt van taxateur, wanneer deze het niet eens is met de getaxeerde waarde.

Geïnterviewden geven aan dat NRVT wel kijkt naar **microrisico's**, maar onvoldoende **naar macrorisico's** en beperkt inspeelt op nieuwe macrotrends die een risico kunnen vormen (oordeel: onvoldoende). Voorbeelden zijn duurzaamheid, funderingsrisico of technologische ontwikkelingen. Op het terrein van macrorisico's die volgen uit woningmarkttrends neemt NRVT ook onvoldoende actie. Een voorbeeld is de relatie tussen taxatiewaarden en koopprijzen. Zo had het NRVT het eerdere onderzoek van DNB naar de relatie tussen taxatiewaarden en koopprijzen kunnen (laten) herhalen of een ander onderzoek kunnen uitvoeren naar het macrobeeld van (over)waardering.

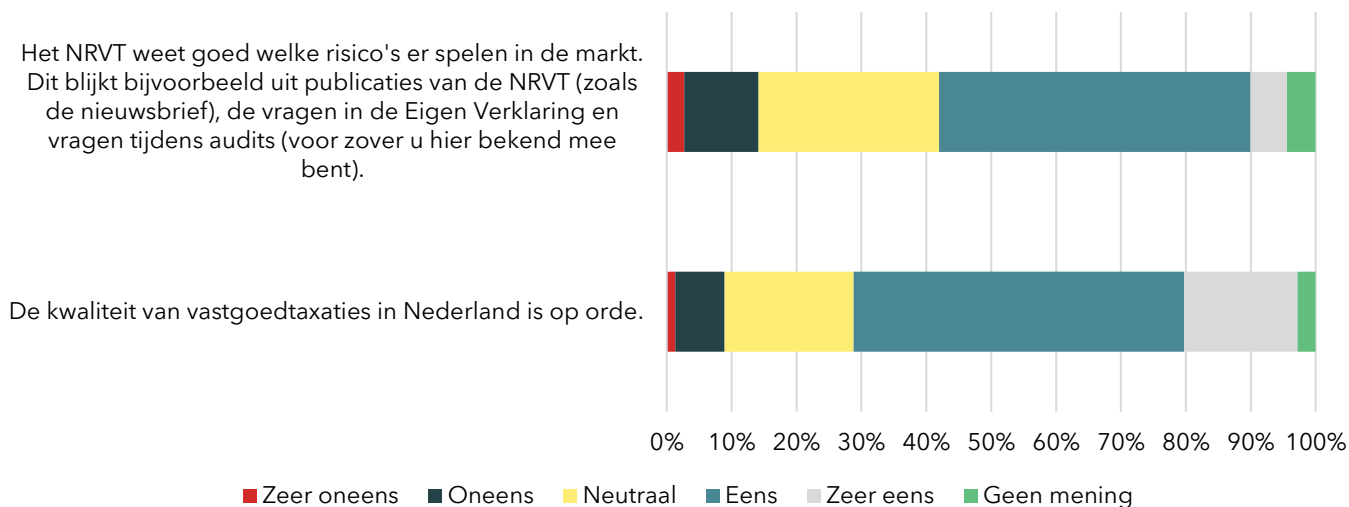
Bij risicosturing past ook dat beperkte eisen worden gesteld op het moment dat risico's klein zijn en de kosten van deze eisen hoog zijn. Dit punt speelt onder meer bij de houding van het NRVT ten aanzien van modeltaxaties (zie box). Daar wijst het NRVT sterk op de risico's terwijl die beperkt zijn gezien onder meer de lagere LTV en de voorwaarde dat dit type taxatie alleen gebruikt mag worden voor woningen die betrouwbaar modelmatig te taxeren zijn. Tegelijkertijd heeft het NRVT hierbij minder oog voor de hoge kosten van een hybride taxatie met een ruime inzet van een taxateur. Een vergelijkbaar punt speelt bij verbouwingen of aanpassingen van woningen met het oog op verduurzaming. Indien hiervoor een relatief bescheiden bedrag geleend moet worden dan is daar een taxatie voor nodig. Als dit een fysieke taxatie is dan zijn de kosten hiervan relatief hoog ten opzichte van het geleende bedrag. Daarom zou juist in dergelijke gevallen voldoende ruimte moeten zijn voor hybride taxaties.

Het voornaamste preventieve instrument is permanente educatie. Hierbinnen wordt veel aandacht besteedt aan het belang van onafhankelijkheid van taxateurs. Onze indruk is dat het NRVT hier veel aandacht voor heeft en zo duidelijk heeft bijgedragen aan een duidelijk normbesef onder taxateurs. Een ander preventief instrument dat goed wordt gewaardeerd is de nieuwsbrief waarin ook wordt gewezen op recente tuchtzaken. Ook dit helpt om preventief te wijzen op risico's. Additionele regulering gericht op het inperken van risico's wordt echter veelal als minder positief ervaren. Verschillende geïnterviewden gaven aan dat taxateurs waarschijnlijk meer openstaan voor nieuwe regels als het NRVT duidelijker uiteenzet wat de achtergrond en de functie van de aanpassing zijn.

Figuur 4.2 laat zien dat de meerderheid van taxateurs inschat dat NRVT goed zicht heeft op risico's. Het grootste deel van de respondenten is onderdeel van de Kamer Wonen. Dit past bij het beeld uit de interviews dat NRVT in samenwerking met het NWWI verbeteringen heeft doorgevoerd in het verzamelen van het risicobeeld op de woningmarkt. Ook geeft de meerderheid van taxateurs aan dat de kwaliteit van vastgoedtaxaties op orde is. Dit biedt een zachte indicatie dat het sturen op risico's volgens taxateurs ook effect heeft op het verbeteren van de kwaliteit van taxaties. Dit komt niet overeen met ons beeld uit de interviews. Gesprekspartners geven aan dat NRVT een bijdrage heeft geleverd aan het reduceren van risico's, maar dat de kwaliteit van de taxaties niet altijd op orde is.

Taxateurs geven in de open vragen ook aan dat de kwaliteit van taxaties is verbeterd afgelopen jaren en voor een meerderheid op orde is, maar dat een minderheid de regels aan hun laars lappen. Een respondent verwoordt dit als *"de kwaliteit is bij denk ik 80% van de taxateurs zeker goed op orde en vooral ook de afgelopen jaren sterk verbeterd."* De groep die de regels niet goed volgt wordt veelvuldig *"rotte appels"* genoemd. Zo geeft een respondent aan *"er zullen altijd een paar rotte appels tussen blijven zitten maar over het algemeen is de taxatiebranche professioneel en eerlijk"*. Een andere respondent beschrijft dit als *"ik denk dat het gros van de taxaties echt wel in orde is. Helaas bereiken mij toch ook weleens signalen dat er met een wenswaarde gewerkt wordt. Een taxateur geeft aan dat voor hem uitspraken van financieel adviseurs zoals "ik heb die taxatie bewust aan iemand anders gegeven, want daarvan weet ik dat die de waarde opschrijft die ik nodig heb" niet heel uitzonderlijk zijn.* Deze uitspraken passen bij ons beeld uit de interviews en op basis van data dat een groot deel van de taxateurs goed werk levert, maar dat ook nog steeds een aanzienlijk deel van de taxateurs stappen moet zetten om aan de normen te voldoen. Zo leidde de afgelopen jaren ook zo'n 15 procent van de fieldaudits tot een tuchtklacht, wat dit beeld onderschrijft.

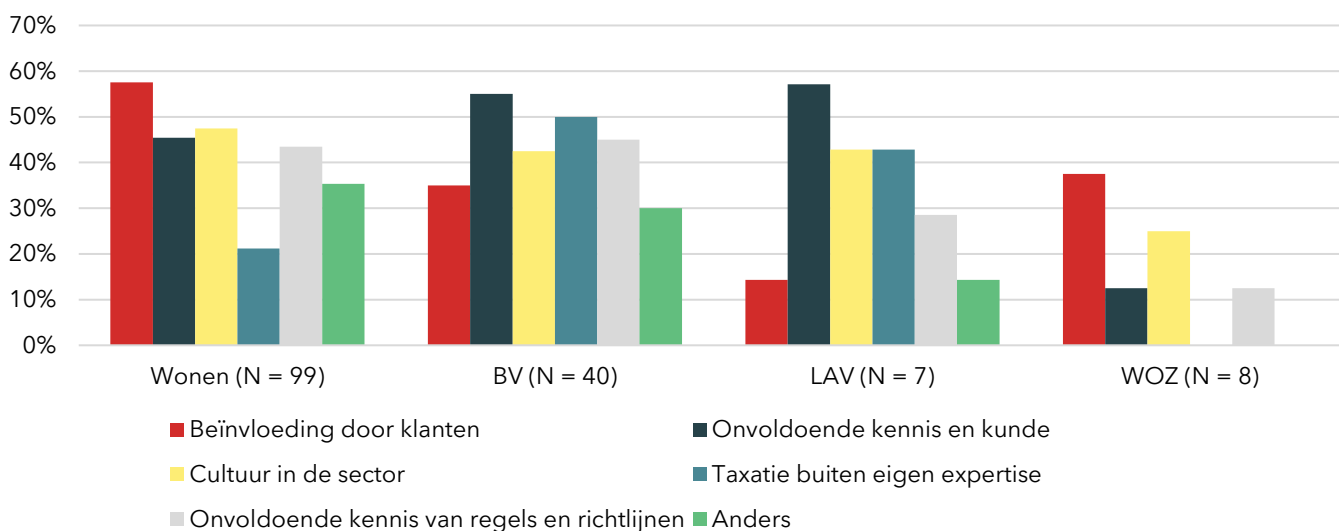
Figuur 4.2 Meeste taxateurs vinden dat NRVT goed zicht heeft op risico's en de kwaliteit van taxaties op orde is



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378

Figuur 4.3 laat zien dat taxateurs diverse factoren noemen waarom de kwaliteit niet op orde is. Bij de Kamers Wonen en WOZ is klantbeïnvloeding de meest genoemde reden. Dit komt overeen met het beeld uit de literatuur en de interviews dat druk vanuit klanten via wenswaarden een grote rol speelt in de uitkomst van de taxatie. Bij BV en Landelijke/Agrarisch vastgoed zijn onvoldoende kennis en kunde de meest genoemde reden. Vrijwel alle geïnterviewden hebben aangegeven dat commercieel vastgoed en agrarisch vastgoed technisch uitdagender is om te taxeren, onder meer omdat er minder vergelijkbare objecten zijn.

Figuur 4.3 Taxateurs die de kwaliteit niet op orde vinden noemen diverse redenen



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. Vraag: U gaf aan dat de kwaliteit van taxaties in Nederland niet op orde is. Welke factoren zorgen ervoor dat de kwaliteit van taxaties niet op orde is? Vink aan voor welke Kamer de factor van toepassing is.

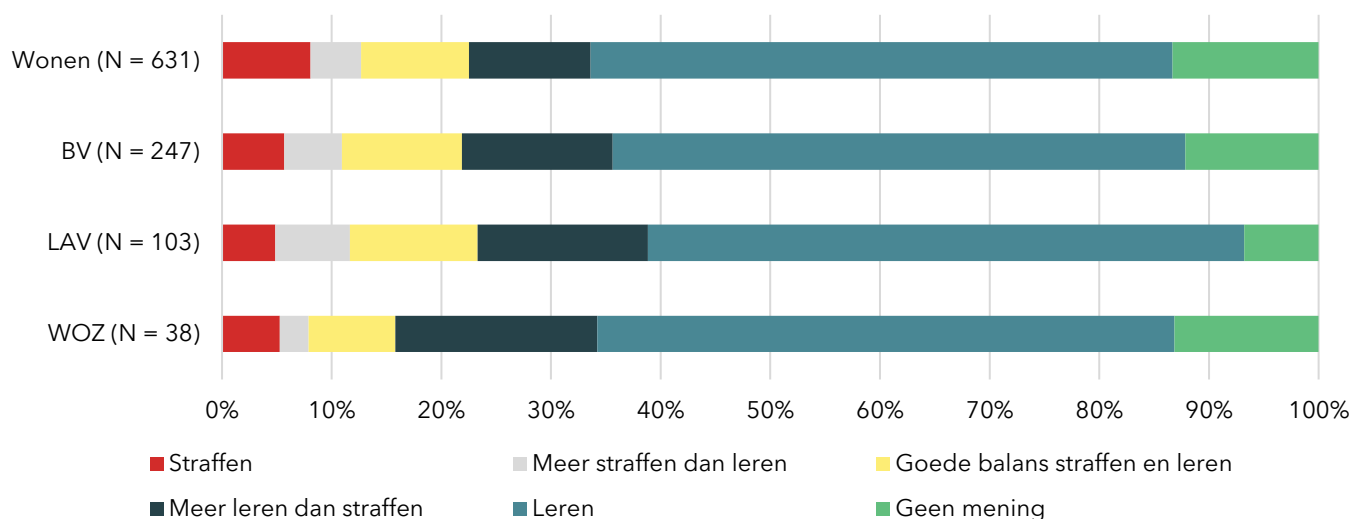
Behaalt resultaten

Toelichting: resultaten behalen is de mate waarin inspanningen zich vertalen in impact. De belangrijkste uitkomstmaten voor impact zijn normbesef, nalevingsgedrag en maatschappelijk vertrouwen in de sector.

NRVT heeft duidelijk verbeteringen doorgevoerd in het **reduceren van risico's** (oordeel: voldoende). Vrijwel alle gesprekspartners noemen dat het NRVT meer inspanningen op het gebied van opleiding, training en doorlopend toezicht heeft geleverd en deze inspanning blijkt ook uit jaarverslagen van het NRVT. Met name de audits dragen bij aan het reduceren van risico's, het aantal audits neemt toe en volgens veel gesprekspartners reduceert dit risico's. Veel gesprekspartners geven daarnaast aan dat de kwaliteit van taxatierapporten in vijf jaar aanzienlijk is verbeterd. Waar enkelen klagen dat de rapporten vooral langer zijn geworden, benoemen de meesten dat juist uit de rapporten de kwaliteitsslag blijkt. Uit de enquête komt ook naar voren dat 69 procent van de taxateurs de kwaliteit op orde vindt, 10 procent vindt de kwaliteit onvoldoende (Figuur 4.2). 42 procent ziet het NRVT als een toezichthouder die in staat is effectief misstanden aan te pakken, 21 procent ziet dit niet zo (Figuur 4.5).

Uit de enquête komt ook naar voren dat de audits voornamelijk een educatief karakter hebben (Figuur 4.4). Een meerderheid van de taxateurs die een audit heeft gehad stelt dat het educatieve aspect overheerst ten opzichte van het straffende aspect. Uit inzage in enkele auditdossiers komt ook naar voren dat audits (zowel desk-audits als field-audits) verbeterpunten voorschrijven, ook al is er geen opvolging naar aanleiding van de audit. Uit enkele interviews met taxateurs en stakeholders komt echter het beeld naar voren dat de audits juist onvoldoende een educatief karakter hebben en gericht lijken op straffen (via Tucht). In de enquête geeft slechts 11 procent aan dat het straffende aspect overheerst ten opzichte van het lerende aspect van audits. Al met al is onze indruk dat de audits voldoende een lerend karakter hebben en dat het straffende aspect niet overheerst. Dit te meer omdat audits wel degelijk bedoeld zijn om taxateurs te corrigeren.

Figuur 4.4 Grote meerderheid taxateurs ervaart insteek audit om te leren



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 801. Vraag: U gaf aan dat er bij u een desk-audit en/of field-audit is uitgevoerd. Wat was volgens u de insteek van de audit?

Veel geïnterviewden zien wel ruimte voor verbetering om risico's te reduceren, aangezien de kwaliteit van taxaties nog steeds niet helemaal op orde is. Gesprekspartners merken op dat de uitspraken in Tucht onvoldoende streng zijn of lijken. Ter illustratie noemen gesprekspartners een zaak waarbij een serieuze misstand was, maar de schorsing

relatief beperkt was in hun ogen. SEO heeft niet beoordeeld of uitspraken bij tucht in verhouding staan tot de misstand, maar de perceptie van gesprekspartners is dat dit niet altijd het geval is. Uit de enquête blijkt 15 procent van de taxateurs van mening is dat de tuchtmaatregelen niet in verhouding staan, terwijl 30 procent dat wel vindt (Figuur 4.5). De andere taxateurs zijn neutraal of hebben geen mening hierover.

Ook geven meerdere taxateurs in de open vraag aan dat de effectiviteit van Tucht kan worden vergroot door strengere tuchtmaatregelen vast te stellen. Uitspraken worden door veel taxateurs gekenmerkt als "wat soft", "te licht" of "erg mager". Diverse ondervraagden halen hierbij anekdotisch bewijs aan zoals "Tevens heb ik uitspraken gelezen waarbij, in mijn optiek, aantoonbare fraude was gepleegd, en de taxateur er alsnog met een foei gesprek vanaf kwam, toen ik dat las had ik graag als statement mijzelf bij het NRVT uitgeschreven. Van deze uitspraak gaat allesbehalve een kwaliteitsverbeterende werking uit." Een deel van de respondenten geeft aan dat het belang van strenge tuchtmaatregelen vooral is om de zuiverende werking van het tuchtrecht te vergroten. Een taxateur verwoordt dit als "taxateurs die de regels bewust overtreden moeten gewoon (tijdelijk) uit het register worden uitgeschreven. Strenger straffen is een must om de malafide taxateurs die er helaas nog zijn uit het register te gooien". Al met al zijn er in onze optiek duidelijk aanwijzingen dat de tucht niet streng is.

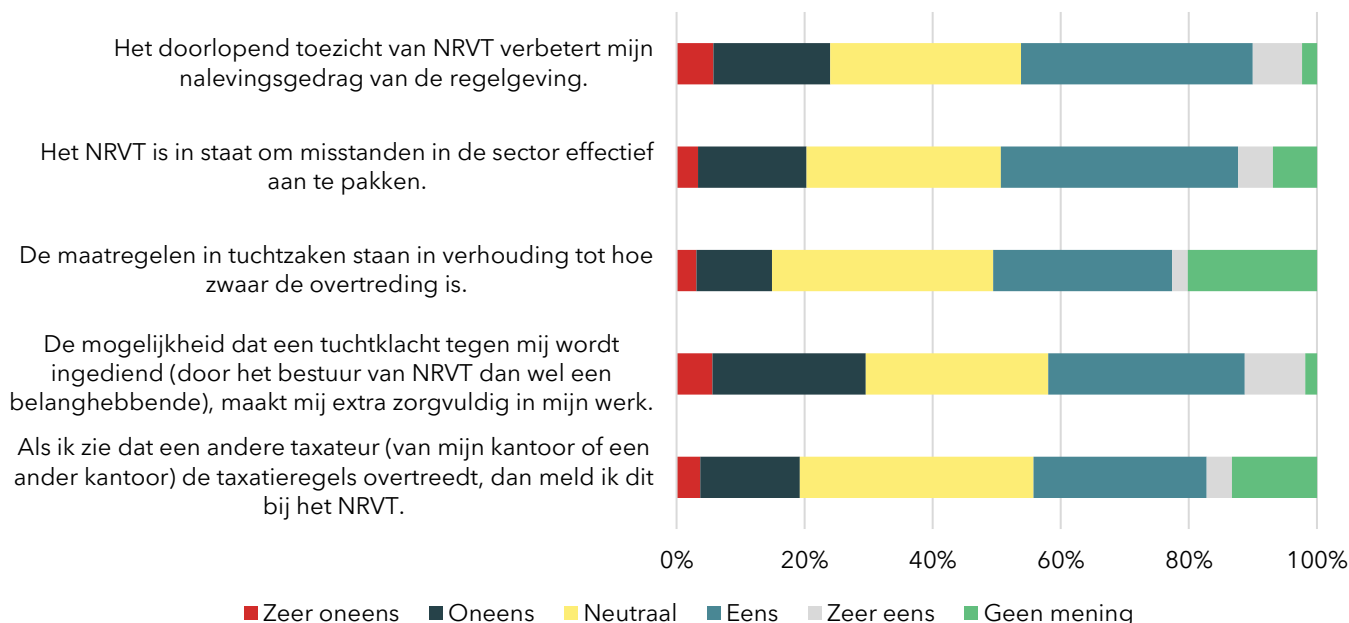
Het **normbesef en nalevingsgedrag** zijn verbeterd, maar het niveau is nog niet helemaal op orde (oordeel: voldoende). Een groot aandeel taxateurs heeft wel een audit of een assessment gehad, wat sterk bijdraagt aan het normbesef.⁷ Gesprekspartners geven aan dat de grotere inspanningen op Doorlopend Toezicht tot een algemene kwaliteitsslag hebben geleid. Uit de enquête blijkt echter ook dat ongeveer een kwart aangeeft dat het toezicht het normbesef en nalevingsgedrag niet heeft verbeterd (Figuur 4.7). Normbesef en nalevingsgedrag lijken het minst te zijn verbeterd bij de oudere taxateurs die niet bij een groot kantoor werken. Uit de enquête volgt dat 28 procent van de taxateurs met meer dan 20 jaar werkervaring aangeeft dat het NRVT geen effect op hun nalevingsgedrag heeft. Voor taxateurs met minder dan 10 jaar werkervaring is dit aandeel 16 procent. Bij taxateurs met minder dan 10 jaar werkervaring is het aandeel dat wel aangeeft dat het nalevingsgedrag is verbeterd 35 procentpunt hoger dan het aandeel dat aangeeft dat het nalevingsgedrag niet is verbeterd.⁸

De cultuurverandering bij de groep ervaren taxateurs is lastig. Het meester-gezeltraject kan hier wel een rol inspelen, zo geven sommigen aan dat door het aannemen van een gezelschap, waarbij alle regelgeving nog 'vers' is, een kwaliteitsimpuls geeft aan kleine kantoren. Aanvullend geeft 40 procent van de taxateurs aan dat de mogelijkheid tot een Tuchtklacht hen extra zorgvuldig in hun werk maakt, maar 30 procent geeft aan dat dit niet zo is (Figuur 4.5). Hieruit blijkt wederom dat een deel van de taxateurs hun gedrag aanpast, maar dat er een aanzienlijk deel is dat dit niet doet.

⁷ Tussen 2018 en 2022 zijn er 3.090 audits uitgevoerd. Uitgaand van een gelijk aantal audits in 2023 als in 2022 (een onderschatting) komt dat op 4.027 audits tussen 2018 en 2023. Als we rekenen vanaf het jaar waarin het doorlopend toezicht is aangescherpt (2020), komt het neer op 3.544 audits in 4 jaar tijd. Een deel hiervan is een heraudit.

⁸ Het verschil tussen het aandeel dat het (zeer) eens en (zeer) oneens is met deze stelling is als volgt: 0-4 jaar: 35 pp, 5-9 jaar: 35 pp, 10-14 jaar: 25 pp, 15-19 jaar: 23 pp, 20-24 jaar: 12 pp, 25-29 jaar: 15 pp, 30+ jaar: 6 pp.

Figuur 4.5 Stellingen over effectiviteit toezicht NRVT



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378

Gesprekspartners zijn ook kritisch over de rol van permanente educatie in het verbeteren van normbesef en nalevingsgedrag. Volgens de meeste gesprekspartners is het niveau van de educatie onvoldoende. Enkelen noemen het een "wassen neus" zonder serieus effect op gedrag. Daarnaast signaleren enkele gesprekspartners dat de thematiek van permante educatie veel op onafhankelijkheid gericht is en weinig op nieuwe ontwikkelingen, zoals het meenemen van duurzaamheid in taxaties.

Een groot deel van de respondenten ziet de positieve werking van Tucht in. Diverse ondervraagden noemen in de bij de bovenstaande figuur behorende open vragen het belang van de dreiging van Tucht voor de naleving van de regelgeving. Zo beschrijft een respondent "de dreiging van tucht helpt mee aan een stukje bewustwording van de taxateur en draagt daardoor bij aan de kwaliteit van vastgoedtaxaties". Ook benoemen verschillende respondenten de zuiverende werking van het tuchtstelsel. Zo geeft een taxateur bij de werking van Tucht aan "de 'rotte appels' worden steeds minder, dat vind ik goed". Tot slot waarderen enkele ondervraagden het lerende aspect van het openbaar publiceren van tuchtspraken. Voorbeelden van bewoordingen hiervan zijn "de tuchtspraken dragen bij aan het kennisniveau van de taxateurs; zij nemen deze in ogenschouw bij de werkzaamheden in hun dagelijkse praktijk" of "het maakt je alert in valkuilen. Ik houd de uitspraken goed bij en dit houdt mij als taxateur scherp in onvolkomenheden".

Diverse ondervraagde taxateurs geven in de open vragen aan dat het indienen van een tuchtklacht tegen een andere taxateur vrijwel niet voorkomt. Respondenten geven de voorkeur aan het "intern corrigeren" en beschrijven dat het melden van anderen niet past binnen de cultuur in de taxatiesector. Respondenten geven bijvoorbeeld aan "klikken is nog steeds not done" of "wij leven niet in een wereld van verklikken". Tevens zijn taxateurs bang voor hun reputatie bij het melden van anderen, zo geeft een ondervraagde aan "als taxateur loop je dan zelf het risico om een slechte naam te krijgen. Je opereert in een klein gebied en bent sterk afhankelijk van een goede naam. Als taxateur kan je helaas je klanten niet altijd tevreden houden aangezien je ze soms moet teleurstellen met een waarde waar ze

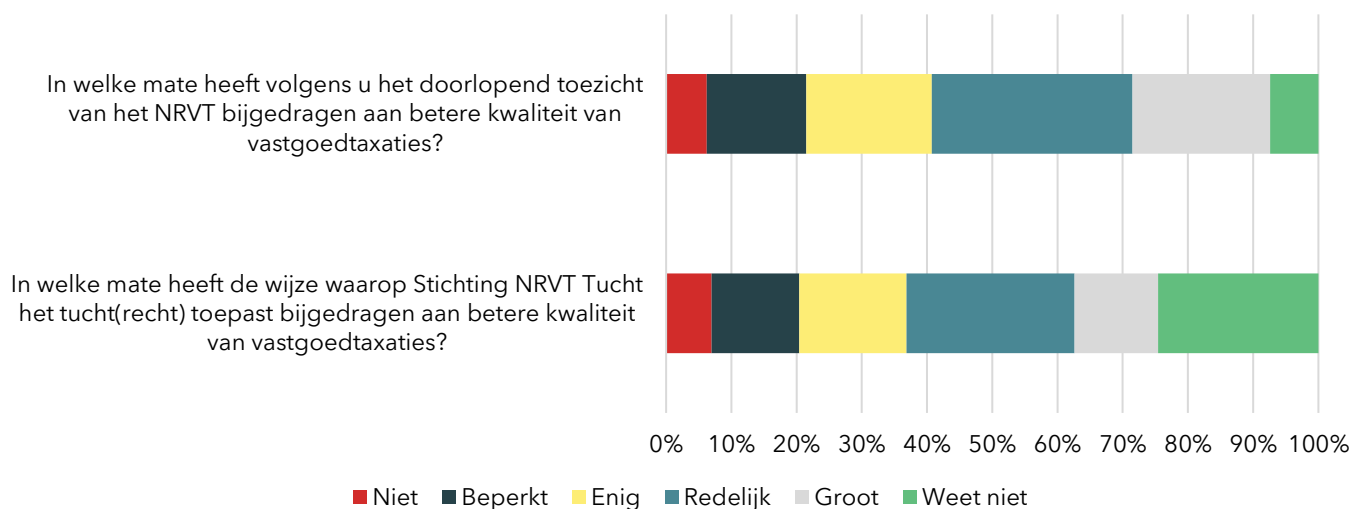
hun doel niet mee kunnen halen. Dan daarbij ook nog eens bekend staan als iemand die andere taxateurs ‘verklukt’ (hoe terecht het ook mag zijn), dan werk je jezelf als taxateur in de nesten.”

Een minderheid van respondenten geeft in de open vragen aan dat de drempel om een tuchtklacht in te dienen te laag is. Het ondergaan van een tuchtprocedure wordt als zwaar ervaren, waardoor een lage drempel tot tucht onprettig kan werken. Een respondent verwoordt dit gevoel *“alsof de taxateur snel aangeschoten wild kan zijn”*. Diverse respondenten geven aan meer ruimte te zien om ontevredenheid weg te nemen met een gesprek, in plaats van een tuchtklacht.

Het maatschappelijk vertrouwen is redelijk hersteld door het optreden van het NRVT, maar kan duidelijk nog verder worden verbeterd (oordeel: voldoende). Dit hangt samen met de genoemde beperkingen in de effectiviteit van het toezicht. Enkele gesprekspartners zijn positief over de rol van het NRVT en stellen dat opdrachtgevers vrijwel altijd naar een NRVT-taxateur vragen en dat de kwaliteitsslag die is geleverd bijdraagt aan het maatschappelijk vertrouwen. Wij onderschrijven deze redenering. Zoals ook hierboven is beargumenteerd heeft het NRVT duidelijk een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van taxaties en dit uit zich ook in een toename van het maatschappelijk vertrouwen. Tegelijkertijd geven meerdere gesprekspartners aan dat het vertrouwen kan worden verbeterd, wat ook past bij ons beeld dat een deel van de taxateurs nog niet aan alle normen voldoet. Sommige gesprekspartners stellen dat de strenge en kritische opstelling van het NRVT het maatschappelijk vertrouwen in taxaties schaadt, door af te spiegelen dat er heel veel misgaat. Enkele gesprekspartners noemen ook dat de kritische opstelling van het NRVT rondom modeltaxaties tot minder maatschappelijk vertrouwen in deze taxaties heeft geleid.

Figuur 4.6 laat zien dat taxateurs verschillend denken over de bijdrage van het toezicht en tucht aan de kwaliteit van taxaties. Ongeveer een vijfde geeft aan dat toezicht en tucht een beperkte tot geen bijdrage leveren aan het verhogen van de kwaliteit van taxaties. 40 tot 50 procent vindt dat NRVT en Tucht wel een bijdrage hebben geleverd, maar het aandeel dat dit niet vindt is aanzienlijk. Dit sluit aan bij het beeld dat NRVT verbeteringen heeft doorgevoerd in het reduceren van risico’s, maar dat de effectiviteit nog steeds kan worden verbeterd.

Figuur 4.6 Taxateurs geven een gemengd beeld van de bijdrage van het doorlopend toezicht en tucht aan de kwaliteit van taxaties



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378

Ondervraagde taxateurs zijn in de bijbehorende open vragen positief over de audits en lessen uit de praktijk, maar niet positief over de Eigen Verklaring. Audits en lessen uit de praktijk worden door veel respondenten bestempeld als "nuttig", "leerzaam" of "behulpzaam". Zo geeft een taxateur aan "de audit heeft mij gewezen op zaken die ik fout deed en dat niet wist. Heb dat ter harte genomen en aangepast in mijn taxatierapporten". Een groot deel van de respondenten geeft aan dat de Eigen Verklaring veel werk is en weinig toevoegt; tevens vragen zij zich af in hoeverre deze wordt gelezen. Zo beschrijft een taxateur "de eigen verklaring vind ik ieder jaar weer een enorm gedoe, steeds meer vragen, die zichzelf op meerdere manieren laten herhalen. Dan begin je aan het begin van het jaar met bijhouden van een lijstje, zodat invullen makkelijker wordt, staat er weer een nieuwe vraag in, kun je alsnog alle dossiers weer lichten".

Diverse taxateurs zijn positief over de werking van het doorlopend toezicht, maar vragen zich af of het voldoende is om het gedrag van taxateurs te veranderen die bewust de regels overtreden. Een taxateur beschrijft in de open vraag "voor 80% van de taxateurs kan het aantal audits best omlaag. Maar voor de resterende 20% moet het omhoog en moeten ook de straffen hoger worden. De kunst is alleen om deze 20% eruit te filteren. Voor die 20% is het lerend vermogen denk ik geen oplossing, er is sprake van onkunde en onwil." Andere respondenten beschrijven het doorlopend toezicht als "dweilen met de kraan open" of "het levert alleen maar extra kosten op. De rotte appels blijven."

Een minderheid van de taxateurs ziet het belang van doorlopend toezicht niet in omdat ze zelf al de regels volgden. Zo benoemen taxateurs in de open vraag "ik taxeer en handel vanuit mijn eigen verantwoordelijkheidsbesef" of "het doorlopend toezicht van NRVT is voor mij geen aanvullende reden om de regelgeving na te leven. Ik respecteer mijn vak en vanuit mijn gezond verstand en aangeleerd moraal is deze regelgeving niet noodzakelijk en verbetert dus niet mijn nalevingsgedrag." Dezelfde respondenten benoemen hetzelfde punt over de werking van Tucht. Zo benoemt een taxateur "zorgvuldigheid is intrinsieke motivatie en is niet anders door kans op tuchtklacht".

Meet, leert en verbetert

Toelichting: meten, leren en verbeteren is het evalueren van interventies in het toezicht en bijstellen van de aanpak op basis hiervan om de effectiviteit te vergroten in de toekomst.

NRVT verzamelt wel **informatie voor evaluatie**, maar niet helemaal de juiste (oordeel: matig). Een lacune in het toezicht van NRVT is het ontbreken van een kwantitatieve uitkomstmaat die de doelstelling weerspiegelt. Het is onduidelijk wanneer het niveau van onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur 'voldoende' is. Een voorbeeld van een uitkomstmaat is een percentage van dossiers dat een serieuze misstand bevat. Enerzijds is een hoog percentage dossiers met een serieuze misstand ook een teken dat het NRVT de juiste dossiers selecteert voor audits, maar anderzijds weerspiegelt een laag percentage dossiers met een serieuze misstand een hoge kwaliteit van de taxatiesector. Een kanttekening bij deze maatstaf is dat een goed dossier nog geen goede taxatie hoeft te zijn. Het op orde zijn van dossiers is niet per se een bescherming tegen overwaardering. Een goede maatstaf (of maatstaven) ziet zowel op dit macrorisico als op het microrisico van ondermaatse dossiers. Een maatstaf zorgt wel voor een meetlat waar het NRVT en de sector zich op kunnen richten.

Er wordt middels het toezicht meer informatie verzameld. Een belangrijke tekortkoming is dat NRVT over het algemeen weinig informatie bij de taxateurs ophaalt voor evaluatie van het eigen functioneren. Er zijn afgelopen jaar wel enquêtes uitgestuurd over permanente educatie en communicatie, maar het beeld van gesprekspartners is dat dit onvoldoende is. Als voorbeelden voor mogelijke informatieverzameling worden focusgroepen of intervisie genoemd, waarbij het NRVT in gesprek gaat met verschillende taxateurs over welke risico's zij zien, wat de ervaringen met audits zijn. Dit lijkt nog weinig voor te komen. Uit de evaluatie van het BFT komt naar voren dat het

actief opzoeken van signalen, omgevingsanalyses, trendanalyse en nalevingsniveau van de regelgeving goede manieren zijn om meer informatie te verzamelen, om zo het toezicht effectiever te maken.

NRVT **evalueert** wel **periodiek** (oordeel: goed). Het NRVT heeft in 2023 een evaluatie van het toezicht laten uitvoeren. Het is nog te vroeg om vast te stellen welke lessen NRVT uit die evaluatie heeft getrokken. Wel is er een handhavingmatrix 2.0 gekomen, mede op basis van een aanbeveling uit deze evaluatie. Daarnaast is er een notitie over aanpassing van de structuur en samenstelling van de Centrale Raad geschreven. Dit duidt op evaluatie en reflectie, ofwel het **bijstellen van de aanpak op basis van evaluatie** (oordeel: voldoende). Echter, het beeld van gesprekspartners is echter dat veranderingen bij het NRVT zeer traag gaan.

4.2.2 Gelegitimeerd toezicht

Is transparant

Toelichting: transparantie naar de maatschappij vergroot de effectiviteit omdat het de toezichthouder prikkelt om goed voor de dag te komen. Transparantie richting taxateurs draagt bij aan consistent, zorgvuldig en rechtmatig optreden.

De **taken, verantwoordelijkheden en doelen** zijn redelijk helder gedefinieerd (oordeel: goed). De vormgeving van de organisatie is duidelijk vastgelegd in de statuten en protocollen, die openbaar zijn. De inrichting van het toezicht en de wijzigingen daarin zijn eveneens helder en vindbaar in het reglement doorlopend toezicht. Deze stukken zijn voldoende duidelijk om bruikbaar te zijn voor oordeelsvorming. Een voorbeeld waaruit dit blijkt is dat de AFM en DNB deze informatie hebben benut voor een balansopname (/feitenrelaas) over het functioneren van NRVT in 2017.

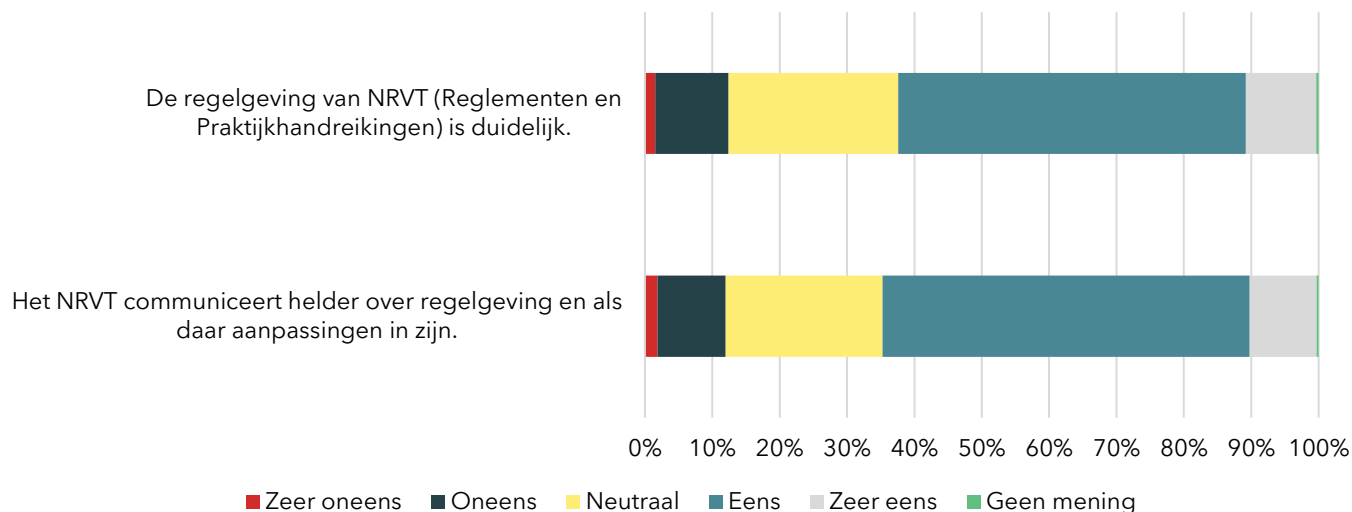
Een aandachtspunt volgens diverse geïnterviewden bij de taakafbakening is de rol van NRVT in het opstellen van regelgeving die effect heeft op de manier waarop taxaties worden uitgevoerd. Een voorbeeld is het opstellen van de modelrapporten. Een deel van de geïnterviewden geeft aan dat de toezichthouder zich hierbij te veel bemoeit met de inhoudelijke invulling van het taxatievak. Zij zijn van mening dat NRVT zich moet concentreren op de naleving van regelgeving. Zo zou een scherpere afbakening ontstaan tussen het opstellen van regelgeving en het toezicht houden daarop. Een voorbeeld om deze taakverdeling te illustreren is dat het ministerie van Financiën met de Wet op het financieel toezicht de invulling van het toezicht beschrijft, wat uitgevoerd wordt door DNB en de AFM. Volgens anderen zou het NRVT zich juist meer moeten mengen in de inhoudelijke invulling van het taxatievak. In onze optiek zal een toezichthouder altijd in meer of mindere mate verdere invulling geven aan regulering, ook als die elders is opgesteld. Daarbij kenmerkt zelfregulering zich juist door een relatief grote rol van de toezichthouder bij het opstellen van regels. Tegen deze achtergrond is de rol van het NRVT in veel gevallen relatief beperkt aangezien het internationale regelgeving als uitgangspunt neemt.

NRVT **maakt de relevante informatie duidelijk en tijdig openbaar** (oordeel: goed) en **licht** op deze manier **stakeholders actief voor** (oordeel: goed). Zo wordt er periodiek een (inhoudelijke) nieuwsbrief verstuurd en worden er webinars georganiseerd die goed zijn bezocht. Dit maakt duidelijk welke informatie van belang is, zoals veranderingen in regelgeving. Geïnterviewden geven aan dat als taxateurs niet op de hoogte zijn van bijvoorbeeld nieuwe richtlijnen, dan ligt dit aan het niet goed bijhouden van ontwikkelingen – en niet aan het gebrek aan informatie. Een aandachtspunt is dat er volgens geïnterviewden sneller gereageerd kan worden op vragen per mail.

Taxateurs geven ook in de enquête aan dat de regelgeving duidelijk is en de communicatie daarover helder. Het valt op dat vrijwel geen taxateurs ‘geen mening’ hebben in vergelijking met andere vragen. Dit duidt op een grote mate van bekendheid met de regelgeving en de communicatie daarover.

Taxateurs geven ook in de bijbehorende open vraag aan dat de communicatie van NRVT helder is, maar er beter gereageerd kan worden bij vragen. Over de communicatie van NRVT benoemt een taxateur bijvoorbeeld *“Als je goed de nieuwsbrieven doorneemt van brancheorganisaties, NRVT, NWWI enz. en vakbladen leest dan ben je heel goed op de hoogte van alles. Dan hoef je ook geen PE-punten te halen en een dure cursus te volgen. De antwoorden van het examen kan je zo invullen. Daar hoef je de bijbehorende tekst niet eens voor door te lezen.”* Over het beter reageren op vragen beschrijven respondenten bijvoorbeeld dat NRVT *“telefonisch niet bereikbaar is”* of *“NRVT moet beter communiceren en reageren op e-mails of terugbelverzoeken”*.

Figuur 4.7 NRVT communiceert helder



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378

Over de regels geven taxateurs in de open vraag overwegend aan dat *“er te veel regels zijn”, “de regels zeer complex zijn”* of *“de regels veel beknopter en in meer heldere taal mogen”*. Tevens geeft een beperkte groep taxateurs aan dat zij ruimte zien om het perspectief van taxateurs beter mee te nemen in het opstellen van de regelgeving. Zo benoemt een respondent *“vraag ook eens wat wij als taxateurs ervan vinden.... Voordat er weer regeldruk bij komt.”* Een andere taxateur adviseert *“het lijkt er vaak op dat nieuwe regelgeving ons “overkomt”. Het is goed om in de aanloop naar gewijzigde of nieuwe regelgeving taxateurs uit het veld te betrekken.”*

Een zeer beperkte groep taxateurs geeft in de open vraag aan dat de regelgeving voor de Kamer WOZ niet goed aansluit. Zo benoemen respondenten *“voor WOZ-taxateurs is de regelgeving van het NRVT regelmatig niet toepasbaar. De regelgeving is voornamelijk voor de Kamer Wonen.”* of *“veel regels zijn slecht toepasbaar bij de WOZ-taxatie. Ze sluiten slecht aan bij de praktijk”*. Een genoemd voorbeeld is dat de Eigen Verklaring te algemeen is om goed in te vullen door een WOZ-taxateur.

Legt verantwoording af

Toelichting: verantwoording afleggen draagt bij aan het legitimeren van het toezicht. De legitimiteit van toezicht zorgt voor draagvlak bij stakeholders en draagt zo bij aan de effectiviteit.

NRVT **communiceert** redelijk **over haar handelen** (oordeel: goed). Het jaarverslag biedt een weergave van de uitgevoerde activiteiten. Een voorbeeld is de trendmatige toename in het aantal audits. Geïnterviewden zien het jaarverslag als beknopt, maar duidelijk. Tevens wordt het beschrijven van tuchtzaken positief gewaardeerd, mede als manier om te leren over de toepassing van de regelgeving.

Er zijn drie aandachtspunten bij het communiceren over het handelen.

Het eerste aandachtspunt is dat er weinig uitleg wordt gegeven over het nut en de noodzaak van beslissingen, geven geïnterviewden aan. Een voorbeeld is de toename in verantwoordingslast bij taxateurs. Het is volgens geïnterviewden niet goed mogelijk om deze last terug te verdienen in hogere tarieven. Als het onduidelijk is hoe deze extra informatie (Eigen Verklaring) gebruikt gaat worden, dan leidt dit tot onbegrip bij een deel van de taxateurs – hetgeen het draagvlak voor NRVT aantast.

Het tweede aandachtspunt is dat de effectiviteit van het toezicht niet duidelijk wordt verantwoord. Wij zien geen duidelijke koppeling tussen de uitgevoerde toezichtactiviteiten, de ontwikkeling van risico's en de publieke belangen. Een voorbeeld van een invulling is de samenhang laten zien tussen de uitgevoerde audits, NWWI-indicatoren en (te selecteren) uitkomstmaten die de kwaliteit van taxaties uitdrukken. Op de huidige manier is het voor niet-ingewijden onduidelijk of NRVT een effectieve toezichthouder is. Een helder beeld van de effectiviteit maakt het voor kopers en verkopers duidelijk of de toezichthouder de kwaliteit van taxaties waarborgt. Zo vergroot een effectieve toezichthouder het maatschappelijk vertrouwen in de kwaliteit van taxaties.

Het derde aandachtspunt is dat enkele taxateurs in de open vragen zich niet positief uiten over de toon van NRVT. Zo beschrijft een taxateur *"Met name de toon van het NRVT als instituut is onaangenaam en geeft (heel) veel ruimte voor verbetering. Ik word als taxateur benaderd door het NRVT als een kleuter die niet doet wat er gezegd wordt."* Andere respondenten noemen NRVT ook *"betuttelend"*, *"arrogant"* of *"hautain"*.

Besluitvorming vindt niet in alle gevallen **op verantwoorde wijze** plaats, zowel intern als extern (oordeel: matig). Intern is het besluitvormingsproces volgens geïnterviewden niet altijd duidelijk, gaan de besluitvormingsprocessen erg traag en wordt de inhoud van besluitvorming niet altijd verantwoord. Een voorbeeld is dat agendastukken zeer kort voor de vergadering worden rondgestuurd en de herkomst van belangrijke passages niet wordt toegelicht. Volgens diverse geïnterviewden is verdere professionalisering van de organisatie noodzakelijk op het terrein van verantwoorde besluitvorming. Extern is het aandachtspunt dat er weinig wordt gecommuniceerd over de voortgang van besluitvorming over regelgeving en het proces van audits. Er zijn wel berichten over de streefdata van invoering van regelgeving in nieuwsbrieven en op de site. Een voorbeeld is het communiceren over het bijwerken van de regelgeving voor hybride taxaties. Deze berichten zijn echter erg beknopt en weinig inzichtelijk voor taxateurs. In combinatie met de lange doorlooptijd van besluitvorming, leidt dit tot onzekerheid over de regelgeving.

Het toezicht wordt beperkt tot niet **getoetst aan de verwachtingen** van taxateurs (oordeel: onvoldoende). Volgens een deel van de geïnterviewden volgt dit uit angst voor het beeld dat er sprake is van belangenverstrengeling. Dit betekent dat meer informatie ophalen bij taxateurs de indruk zou wekken dat NRVT een grotere waarde hecht aan de sectorbelangen dan aan de belangen van de overheid in gevallen waarin deze niet congruent zijn. De brancheorganisaties krijgen wel duidelijke signalen binnen van taxateurs en maken deze kenbaar vanuit hun rol binnen NRVT. NRVT haalt in beperkte mate informatie op uit de sector of de maatschappij. Voorbeelden van acties zijn enquêtes of gesprekken met taxateurs. Deze instrumenten zijn echter niet gericht op het meten van impact en het op basis van deze bevindingen bijstellen van de aanpak. Een voorbeeld om het ophalen van signalen te

illustreert dat DNB jaarlijks het vertrouwen van Nederlandse huishoudens in financiële instellingen en de centrale bank meet. Dit is noodzakelijk voor een goed functionerend financieel systeem en geeft inzicht in het functioneren van DNB. NRVt verzamelt bijvoorbeeld geen informatie bij Nederlandse huishoudens of haar leden over de betrouwbaarheid en kwaliteit van taxaties.

4.2.3 Behoorlijk toezicht

Hanteert een passende aanpak

Toelichting: als een bepaalde overtreding onvoldoende of juist te zwaar wordt bestraft, dan tast dit het behoorlijk optreden van de toezichthouder aan. Een toezichthouder dient daarbij voldoende adaptief te zijn in zijn handelen om na te gaan wat bij een bepaald risico de meest wenselijke interventie is.

De ingezette **maatregel past** in sommige gevallen niet **bij de aard en omvang van het risico** (oordeel: matig). De handhavingmatrix (zie Figuur 2.5) bepaalt de interventie wanneer de Commissie Toezicht concludeert dat de taxateur voor een interventie in aanmerking komt. Geïnterviewden zien twee aandachtspunten hierbij.

Het eerste aandachtspunt is dat volgens diverse geïnterviewden het NRVt bij te veel zaken kiest voor een tuchtmaatregel. Dit zou betekenen dat in de toepassing van de handhavingmatrix te zwaar wordt geoordeeld. Een voorbeeld is dat een begrijpelijke fout te snel gezien kan worden als een intentionele fout. Geïnterviewden zien een duidelijk verschil in de beleving voor de taxateur tussen een audit en een tucht. Voorkomen bij tucht wordt gezien als zwaar. Redenen hiervoor zijn dat het proces lang duurt en hogere (voorbereidings)last heeft, een tuchtzaak kan leiden tot een sanctie en kan ten koste gaan van de reputatie van een taxateur. Een voorbeeld is een berisping; dit is een waarschuwing voor de taxateur. Dit is een sanctie die vaak voorkomt bij tuchtspraken en als schadelijk wordt gezien voor de reputatie van de taxateur.

Het tweede aandachtspunt is dat de maatregelen bij tuchtzaken volgens geïnterviewden te licht zijn. Een veelgenoemd voorbeeld is een zaak waarin er evidente misstanden waren, waarbij de tuchtmaatregel een beperkte geldboete was en een korte schorsing in een voor de taxateur gunstige periode. Zo lijken de baten van de misstanden een stuk zwaarder wegen dan de lasten van de sanctie. De tuchtrechters kunnen uiteraard geen rekening houden met in welke periode een schorsing valt, aangezien dat zou ingaan tegen een gelijke maatregel voor een gelijke misstand. Een ander voorbeeld is dat slechts één keer een taxateur uit het register is gezet. Diverse geïnterviewden speculeerden met hyperbolen wat ervoor nodig is uit het register gezet te worden, met de boodschap dat het beeld onder taxateurs is dat het vrijwel onmogelijk is om uitgezet te worden. Deze voorbeelden illustreren dat de kritiek vooral gaat over *toepassing* van sancties en niet zozeer om de *mogelijkheden* om sancties toe te passen, zoals vastgelegd in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVt. De mogelijkheden worden namelijk niet volledig benut door NRVt Tucht. Een voorbeeld is dat de maximale duur van een schorsing 3 jaar is. Ongeveer twee derde van de schorsingen zijn voorwaardelijk en bij onvoorwaardelijke schorsingen is de gemiddelde duur 3,5 maand. In combinatie met een lage gepercipieerde pakkans, leveren deze sancties naar verwachting een beperkte bijdrage aan het inspireren van beter normbesef en nalevingsgedrag.

Er zijn weinig interviewpartners met een sterke mening over de mate waarin NRVt **afwijkt van de standaardaanpak indien nodig** (oordeel: goed). Met afwijken van de standaardaanpak wordt bedoeld dat een toezichtactiviteit, zoals een audit, anders wordt aangepakt wanneer dit passender is voor de specifieke situatie. Geen enkele gesprekspartner heeft dit criterium als erg belangrijk aangemerkt. Het integreren van een standaardaanpak past ook bij het structureren van de werkzaamheden van een relatief jonge organisatie.

De **getroffen maatregelen worden goed gemotiveerd** (oordeel: zeer goed). Vooral de openbare verslaglegging van tuchtzaken is helder en gemakkelijk vindbaar. Een overzicht van getroffen tuchtmaatregelen is opgenomen in Hoofdstuk 2.

Treedt redelijk op:

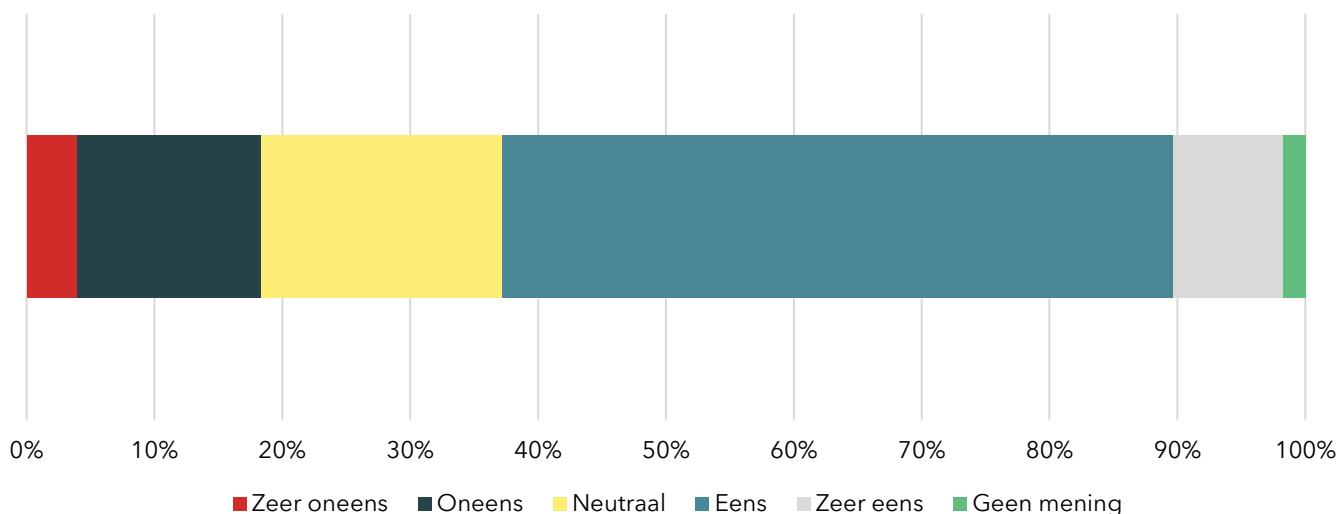
Toelichting: een toezichthouder dient redelijk op te redenen door consistent en zorgvuldig te handelen. Onderdeel van zorgvuldig handelen is dat sprake is van een duidelijke governance structuur met checks & balances, hoor en wederhoor en de mogelijkheid tot beroep.

Het beleid is gericht op het **gelijk behandelen van casussen** (oordeel: goed). Er zijn weinig gesprekspartners met een goed beeld van dit criterium, omdat het kennis vergt van veel casussen om dit te kunnen beoordelen. De beperkte groep met dit overzicht is positief over de wijze waarop tucht gelijksoortige sancties uitdeelt. Er is volgens deze geïnterviewden wel een kwaliteitsverschil in de uitvoering van audits. Dit komt vooral door de wisselende kwaliteit van auditors, in plaats van de voorgeschreven werkwijze en regelgeving. Een voorbeeld is dat een auditor weinig taxatiekennis heeft.

Het beleid is opgezet om **een zorgvuldige aanpak te hanteren** bij beoordeling (oordeel: goed). Voorbeelden van instrumenten om de zorgvuldigheid te bevorderen zijn het gebruik van de NWWI-scores, de Eigen Verklaring of de sanctieladder. Geïnterviewden zijn positief over de wijze waarop deze instrumenten worden toegepast. Enkele gesprekspartners zien ruimte om de zorgvuldigheid te verbeteren door de taxatiekennis bij auditors te vergroten. Dit vergroot volgens hen ook de mogelijkheid om van de audit meer een leerervaring te maken.

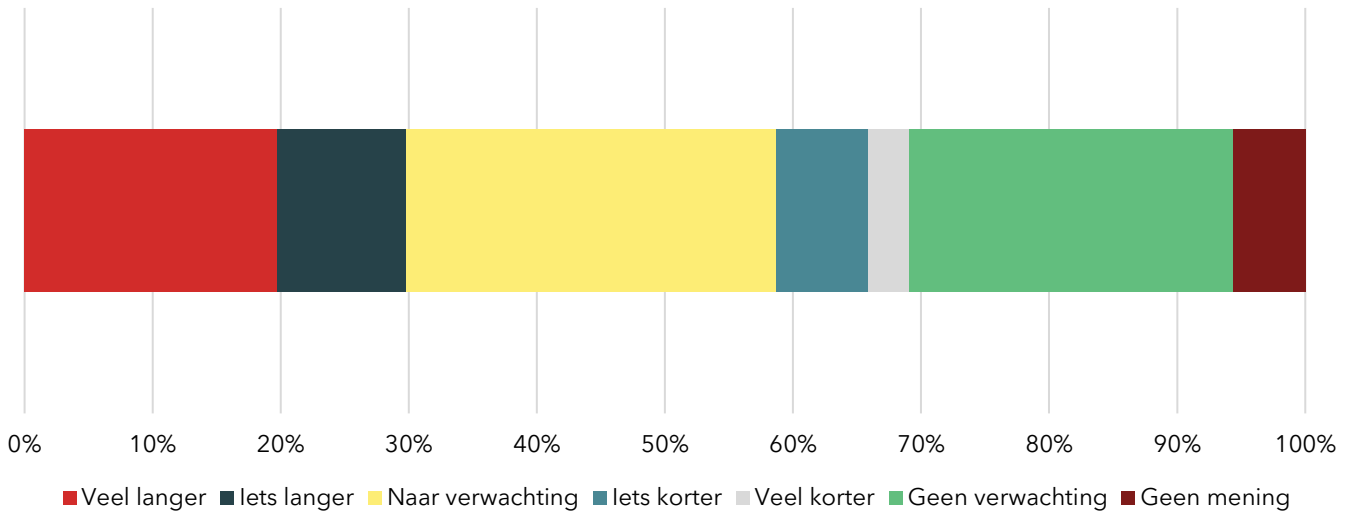
Uit de enquête (zie figuren 4.8 en 4.9) geven taxateurs overwegend aan dat het auditproces van tevoren duidelijk was, wat bijdraagt aan de zorgvuldige aanpak. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat NRVT veel informatie aanbiedt over de werkwijze van het doorlopend toezicht, bijvoorbeeld op de website. De doorlooptijd van een audit is echter een aandachtspunt. Ongeveer 30 procent van de taxateurs geeft aan dat de audit iets langer of veel langer duurde. Een mogelijke verklaring hiervoor is de capaciteit bij NRVT om deze audit uit te voeren.

Figuur 4.8 Auditproces is voor taxateurs redelijk helder



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 801. Stelling: Het proces van de audit was voor mij van tevoren voldoende duidelijk

Figuur 4.9 Doorlooptijden van audits zijn een verbeterpunt



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 801. Vraag: U gaf aan dat er bij u een desk-audit en/of field-audit is uitgevoerd. Wat is uw ervaring met de doorlooptijd van de audit tot bekendmaking van de uitkomst?

Geïnterviewden hebben een gemengd beeld van de mate waarin NRVT **voldoende checks & balances kent** (oordeel: voldoende). Enerzijds is het beeld dat besluitvorming te traag gaat door veel checks & balances. Een veelgenoemde reden is de toegevoegde waarde van de Centrale Raad in dit besluitvormingsproces (zie Paragraaf 4.2.1 voor meer toelichting). Anderzijds is het beeld dat er weinig checks & balances zijn in het opstellen van regelgeving, in vergelijking tot bijvoorbeeld het RICS. De expertcommissies zijn namelijk relatief klein en de voorstellen worden met beperkte extra controles aangenomen indien er sprake is van consensus.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Positieve bevindingen

NRVT heeft sinds 2019 duidelijk verbeteringen doorgevoerd in het reduceren van risico's. Alle gesprekspartners noemen de toegenomen inspanningen op het gebied van opleiding, training en doorlopend toezicht. De belangrijkste verbeteringen binnen het doorlopend toezicht zijn het meer risicogestuurd te werk gaan met het NWWI-model voor woningtaxaties en het significant verhogen van het aantal audits. De verwachting is dat deze inspanningen hebben bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van taxaties en daarmee aan het maatschappelijke vertrouwen.

Het toezicht wordt overwegend beoordeeld als legitiem en behoorlijk. De relevante informatie wordt openbaar gemaakt en stakeholders worden actief voorgelicht. Besluitvorming vindt op zorgvuldige wijze plaats met voldoende *check & balances* en het beleid is gericht op het gelijk behandelen van vergelijkbare casussen. Getroffen maatregelen bij audits worden gemotiveerd en tuchtuitspraken zijn openbaar.

Aandachtspunten

De organisatiestructuur van NRVT functioneert op punten nog als onvoldoende. De redenen hiervoor zijn:

- Het bureau is onvoldoende slagvaardig door gebrek aan capaciteit;
- Het bestuur is te sterk betrokken bij de dagelijkse gang van zaken;
- De Centrale Raad is onvoldoende onafhankelijk en daardoor kan NRVT als geheel ook onvoldoende onafhankelijk opereren; en,
- NRVT heeft richting het NWWI een dubbele rol als afnemer van data en toezichthouder.

Er wordt beperkt risicogestuurd toezicht gehouden op het terrein van commercieel vastgoed, WOZ-taxaties en agrarisch vastgoed. De belangrijkste informatiebron is de Eigen Verklaring. Geïnterviewden zijn niet positief over de mate waarin de Eigen Verklaring geschikt is om effectief te kunnen sturen op risico's. Ook kan er meer inspanning gestoken worden in het identificeren van sectorbrede trends die een risico kunnen vormen. De resultaten van het toezicht door het NRVT kunnen ook beter in beeld worden gebracht door data-analyses naar de kwaliteit van taxaties op macroniveau.

Op het terrein van interventies in het toezicht komen deze punten naar voren:

- Geïnterviewden percipiëren de tuchtuitspraken als te licht om een effect te hebben op normbesef en nalevingsgedrag;
- Het auditproces duurt te lang, waardoor taxateurs onnodig lang in onzekerheid zitten, zelfs als er geen kritiepunten zijn.

NRVT wordt beperkt gekenmerkt als een lerende organisatie. Hoewel de risicosturing en auditcapaciteit zijn verbeterd, wordt weinig informatie opgehaald om op basis daarvan de werkwijze bij te stellen. Een tekortkoming is dat het toezicht niet wordt getoetst aan de verwachtingen van taxateurs of de maatschappij.

Er zijn verdere verbeteringen mogelijk in de professionalisering van de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn het gedegen organiseren van verantwoorde besluitvorming intern, het beter communiceren over de voortgang van besluiten of het leggen van een verband tussen de activiteiten en de ontwikkeling van de risico's.

Reflectie op zelfregulering

In theorie is zelfregulering effectiever en efficiënter dan overheidsregulering vanwege een betere informatiepositie voor de sector, lagere kosten en hogere mate van flexibiliteit (Baarsma et al., 2003). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de theorie redelijk overeenkomt met de praktijk. NRVT heeft duidelijk oog voor de gevolgen van institutionele kosten en compliance kosten voor de taxateur. Ook is NRVT via diverse stakeholders goed geïnformeerd over de ontwikkelingen in de taxatiepraktijk. De flexibiliteit is echter niet duidelijk beter dan bij overheidstoezichthouders. De voornaamste reden hiervoor is dat de tegenstrijdige belangen in de organisatie aan de snelheid van besluitvorming in de weg staan.

Binnen de toezichtliteratuur worden drie voorwaarden genoemd voor zelfregulering (zie Van der Voort, 2013):

- De belangen tussen publieke en private actoren zijn congruent;
- De instituties van zelfregulering zijn krachtig;
- De capaciteit van zelfregulerende instanties is voldoende.

Deze drie punten zijn vooralsnog niet op het juiste niveau. De belangrijkste tekortkoming is op het terrein van onafhankelijkheid en het borgen van de publieke belangen. Om deze reden is de toezichthouder onvoldoende krachtig in het inzetten van haar instrumenten. Hoewel de inspanningen een effect lijken te hebben, is te weinig veranderd op het terrein van normbesef. Dit neemt niet weg dat het NRVT kan rekenen op een goed draagvlak onder taxateurs, gezien onder meer de hoge organisatiegraad, waarmee er een duidelijke basis is voor zelfregulering. Dit geeft de toezichthouder legitimiteit die verder versterkt kan worden door duidelijker gericht te zijn op het publieke belang van taxaties. Tot slot lijkt de capaciteit, met name bij doorlopend toezicht, nog niet volledig op orde om doortastend toezicht te houden. Dit is een beperkter en eenvoudiger oplosbaar probleem.

Er zijn echter wel verbeteringen doorgevoerd door NRVT. De verbeteringen zijn sterk geïnspireerd door de werkgroep en stuurgroep taxaties uit 2019 met leden van de ministeries van BZK en van Financiën, de AFM en DNB. Met andere woorden, de overheidsinstanties die indirect verantwoordelijk zijn voor het borgen van het publieke belang. De acties van het NRVT zijn terug te zien in meetbare inspanningen, bijvoorbeeld in het aantal audits of tuchtspraken. Ook geeft de enquête in dit onderzoek een positief beeld van de impact van NRVT binnen de taxatiesector.

Deze reeds gezette stappen suggereren dat NRVT verdere verbeteringen kan doorvoeren om de kwaliteit van taxaties te bevorderen tot het gewenste niveau. Dat vereist in onze optiek wel een rol voor de overheid om verdere stappen te stimuleren, door heldere voorwaarden te stellen waar het NRVT-toezicht aan moet voldoen. Dit zou een wijziging in de onderlinge verhouding tussen de overheidsinstanties en NRVT betekenen. Deze aanpak is gesuggereerd door diverse geïnterviewden. Het voordeel hiervan is dat er geen grote systeemverandering hoeft plaats te vinden in het toezicht, hetgeen met grote aanpassingskosten gepaard gaat. Tevens is er binnen de sector een groot draagvlak voor het NRVT-toezicht, wat terug te zien is in de vrijwel volledige aansluitingsgraad. Dit biedt in onze optiek een basis om op voort te bouwen.

5.2 Aanbevelingen

Wij zien een aantal aanbevelingen als noodzakelijke verbeteringen om de kwaliteit van taxaties te bevorderen. Overige verbeteringen kunnen geïnspireerd worden vanuit de aandachtspunten die zijn geconstateerd in de bovenstaande conclusies.

1. Vorm de Centrale Raad om tot adviesraad

De Centrale Raad opereert niet als onafhankelijk orgaan dat gericht is op het publieke belang. Ook zitten maar weinig partijen met kennis van taxaties in de Centrale Raad. Tegelijkertijd heeft deze raad veel te zeggen over het beleid van het NRVT. Daarmee stuurt de Centrale Raad het NRVT bij het behartigen van publieke belangen vandaan. Wanneer hiervoor het NRVT vervolgens regels formuleert die onvoldoende het publiek belang weerspiegelen, grijpt de overheid (ministeries en toezichhouders) in. Dit ingrijpen doet inbreuk op het gezag van het NRVT met als risico dat juist hierdoor het NRVT op zoek gaat naar steun van brancheorganisaties.

Tegen deze achtergrond raden we aan om de Centrale Raad om te vormen tot een adviserend orgaan en dus de beslissingsbevoegdheid weg te nemen. Dan blijft behouden dat de Centrale Raad een forum biedt om contact te hebben met betrokken partijen over ontwikkelingen rond taxaties, inclusief actuele risico's. Dit is een nuttige functie die betrokkenen de mogelijkheid biedt actuele thema's aan te kaarten en waarbij de raad een klankbord vormt voor het NRVT. Ook andere toezichhouders kennen zo'n adviserend orgaan. Zo heeft DNB een Bankraad ingericht die de directie adviseert, maar geen beslissingen neemt, en kent de AFM een commissie kapitaalmarkten die adviseert over het toezicht op kapitaalmarkten.

Een alternatief zou kunnen zijn om de samenstelling van de Centrale Raad aan te passen, met als doel om zo meer de nadruk op het publieke belang te leggen. Dit idee raden we echter om verschillende redenen af. Ten eerste blijft de Raad dan een plek waar belangenafwegingen worden gemaakt, terwijl dit niet nodig is. Het publieke belang van taxaties is immers onderkend en zou niet ter discussie moeten staan of afgewogen moeten worden tegen particuliere belangen. Juist daarom adviseren we om de belangenafweging weg te nemen uit de CR. Ten tweede kost het afwegen van belangen veel tijd en energie van (het bestuur van) het NRVT. Vanwege de positie van betrokken partijen in de CR als medebeslissers is het NRVT genoodzaakt om bij veel partijen steun te zoeken voor voorstellen. De vertraagt het optreden van het NRVT en kost capaciteit die beter ingezet had kunnen worden.

Door de beslissingsbevoegdheid weg te nemen bij de Centrale Raad hebben het bestuur en de directie van het NRVT meer de handen vrij om eigenstandig beslissingen te nemen. Zo kunnen zij onafhankelijker van specifieke belangen opereren en zich meer richten op het publieke belang van taxaties. Deze wijziging vraagt wel om eveneens een aanpassing in de verhouding tot de overheid en om een heldere formulering van het publieke belang, zie ook hieronder.

2. Pas verhouding NRVT versus overheid en toezichhouders aan

De verhouding tussen het NRVT enerzijds en de overheid en toezichhouders anderzijds is momenteel niet formeel geregeld en niet helder. Enerzijds is het NRVT onafhankelijk als toezichhouder namens de branche zelf. Anderzijds komen vanuit overheidsorganisaties (ministeries, DNB, AFM) duidelijk wensen op het NRVT af, die het NRVT ook ter harte neemt.

Het functioneren van het NRVT kan worden verbeterd door de verhouding tot de overheid beter te organiseren. Dit past ook bij een kleinere rol van de Centrale Raad. De precieze invulling hiervan verdient nog enig onderzoek, maar onderstaande ideeën kunnen hierbij ter inspiratie dienen.

Door het wegnemen van de beslissingsbevoegdheid van de Centrale Raad vervalt een belangrijke bron van legitimatie voor het toezicht door het NRVT. Deze vertegenwoordigt dan immers niet meer de beslissing van de betrokken sectorpartijen. Dit vraagt om een alternatieve vorm van legitimatie, die beter aansluit bij het publieke belang van taxaties.

Tegen deze achtergrond bevelen we aan om de verhouding tussen het NRVT en de overheid formeel te regelen, zodat de verhoudingen helder zijn. De precieze invulling hiervan verdient nog enig onderzoek, maar onderstaande ideeën kunnen hierbij ter inspiratie dienen. Zo zou de overheid afspraken kunnen maken met het NRVT over het toezicht. In deze afspraken dient dan 1) duidelijk verwoord te zijn wat het publieke belang is van taxaties, 2) dat het NRVT daar toezicht op houdt en 3) ten behoeve daarvan verschillende activiteiten uitvoert, zoals: het opstellen van regels, de controle daarop door doorlopend toezicht en de uitleg ervan via educatie.

Momenteel heeft de CR invloed op governance-beslissingen, zoals benoemingen, en legt het NRVT verantwoording af aan de CR, bijvoorbeeld via het jaarverslag dat door de CR moet worden goedgekeurd. Wanneer deze bevoegdheden bij de CR worden weggenomen, dient een alternatief orgaan gevonden te worden die deze rol op zich neemt. Een deel van deze bevoegdheden zou, in de hier voorgestelde constellatie, naar de overheid kunnen gaan, bijvoorbeeld benoemingen en wijzigingen in de reglementen. Een ander deel kan mogelijk richting de Raad van Toezicht, zoals het goedkeuren van de begroting en het jaarverslag.

Bij een grotere rol voor de overheid om het NRVT te legitimeren past ook een aanpassing van de overlegstructuur. Dit kan worden vormgegeven door een periodiek overleg met de ministeries van BZK en Financiën over de “staat van het toezicht op taxateurs”, waarin NRVT uiteenzet welke beleid is gevoerd, waarom en welke resultaten zijn behaald. Ter voorbereiding op dit gesprek zou het NRVT dan een document kunnen opstellen dat de kwaliteit van de taxaties weergeeft en mogelijk ook als goed leesbaar document openbaar gemaakt kan worden. In aanvulling hierop past een adviserend overleg met de twee toezichthouders DNB en AFM, die vanuit hun wettelijk mandaat een rol hebben bij het borgen van kwalitatief goede taxaties.

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

De combinatie van een validatie-instituut dat woningtaxaties valideert en een toezichthouder die toezicht houdt op Register-Taxateurs is niet optimaal. Dit leidt tot enige wrijving in de praktijk, al wordt op punten ook goed samengewerkt. Daarom is het goed om na te gaan hoe de verhouding tussen beide organisaties kan worden aangepast.

In de huidige situatie is in zekere zin sprake van twee typen toezicht op veel woningtaxaties, waarbij het NWWI op het niveau van taxaties de kwaliteit controleert, terwijl het NRVT toezicht houdt op het niveau van taxateurs. Beide organisaties zijn bovendien vormen van zelfregulering en niet gebaseerd op een wettelijke eis.

Tegelijkertijd zijn er ook duidelijke verschillen tussen beide organisaties. Het NRVT is een toezichthouder, die regels vaststelt en via audits nagaat of taxateurs zich daaraan houden. Het aangrijpingspunt is dan ook de taxateur en de ultieme sanctie is uitschrijven uit het register. Daarbij houdt het NRVT toezicht op alle taxateurs en niet alleen op woningtaxateurs. Het NWWI daarentegen is een commercieel georiënteerde organisatie die kwaliteitscontroles op individuele taxaties verkoopt. Daarvoor heeft het NWWI een geautomatiseerd verwerkingsproces ingericht om taxateurs snel van een validatie te voorzien.

Ook is de wijze waarop beide organisaties inkomsten genereren verschillend. Het NRVT brengt taxateurs een jaarlijkse bijdrage in rekening, terwijl het NWWI per taxatie kosten in rekening brengt. Voor taxateurs geeft dit waarschijnlijk de perceptie dat de kosten van het NRVT van hun inkomsten afgaan, terwijl de kosten van NWWI kunnen worden doorberekend aan klanten.

Vanuit toezichtperspectief is vooral van belang dat de informatie over het functioneren van taxateurs die het NWWI verzamelt beschikbaar is voor het NRVT. Momenteel is dit op zich goed geregeld. Het NRVT beschikt over een koppeling met het NWWI-platform, waarmee ze de mogelijkheid hebben om op basis van zelfgekozen indicatoren taxateurs te selecteren voor een audit. Ze zijn niet afhankelijk van het NWWI voor het maken van zo'n selectie, zoals dat eerder wel het geval was. Daarmee is een belangrijke bron van toezichtinformatie geborgd.

Onze indruk is dat wrijving tussen beide organisaties niet zozeer te maken heeft met het beschikbaar stellen van informatie door NWWI, maar meer zit in de toezichtrelatie. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de eisen die NRVT aan het NWWI stelt of de acties die NRVT Tucht al dan niet onderneemt op basis van informatie van het NWWI.

Vooruitkijkend verwachten we wel dat door verdere professionalisering en het versterken van het NRVT (via betere borging van de onafhankelijkheid en het vergroten van de capaciteit) de verhouding al zal verbeteren. Daarnaast biedt een aangepaste verhouding van het NRVT met de overheid ook mogelijkheden. Zo ontstaat de mogelijkheid voor beide organisaties om richting de betrokken ministeries aan te geven dat zaken spelen waar ze onderling niet uitkomen. Dit biedt als het ware een ventiel functie die gebruikt kan worden om onderlinge wrijving weg te nemen. Mogelijk zijn aanvullende stappen raadzaam om de relatie tussen beide organisaties en daarmee het toezicht op de taxatiebranche verder te verbeteren. Daarom adviseren wij hier diepgaander naar te kijken.

4. Maak de doelstellingen meetbaar en meet vaker

De missie van het NRVT is niet vertaald naar een uitkomstmaat waar het NRVT op stuur. Daarmee is het niet duidelijk wanneer de kwaliteit in de sector 'voldoende' op orde is. Het hebben van één of meerdere uitkomstmaten geeft sturing aan het toezicht van het NRVT. Het biedt de mogelijkheid om de effectiviteit van het toezicht te meten en om duidelijk te kunnen communiceren welke toekomstige stappen nodig zijn. Ook biedt het de mogelijkheid tot verantwoording over het gevoerde beleid, richting betrokken partijen.

De te kiezen uitkomstmaten moeten recht doen aan zowel het micro- als het macroperspectief. Vanuit het microperspectief ziet het toezicht op de inhoud, kwaliteit en totstandkoming van de dossiers, wat ook de focus van het NRVT is. Een mogelijke uitkomstmaat is dat er weinig onvolkomenheden in een dossier zijn. Hoe goed een dossier op orde is heeft echter geen één-op-één verband met de vraag of sprake is van overwaardering, het macrorisico.

Bij het macroperspectief op overwaardering behoort een separate uitkomstmaat en deze moet balans aanbrengen in de sturing op het microperspectief. Doel daarbij is om een goed beeld te verkrijgen van de kwaliteit van taxaties door deze te vergelijken met andere waarderingsmaten, zoals de verkoopprijs, de prijsontwikkeling, de WOZ-waarde etc. Daarbij liggen logischerwijs verschillende uitsplitsingen voor de hand, bijvoorbeeld naar type vastgoed, naar regio of naar segment.

De doelstelling van het NRVT, en daarmee de uitkomstmaten, kan verschuiven in de loop van de tijd. Zo kan een jonge toezichthouder streven naar het opsporen van veel en grote misstanden, als de verwachting is dat er veel misstanden zijn. Als de toezichthouder jaar in jaar uit echter grote aantallen misstanden opspoort, roept dat ook de vraag op of het toezicht wel effectief is, aangezien het nalevingsgedrag blijkbaar niet verandert. Daarom past in een

latere fase een andere doelstelling. Het is aan het NRVT om te analyseren in welke fase zij zitten en welke doelstellingen en uitkomstmaten daarbij behoren. Overigens dient een uitkomstmaat geen doel op zich te worden, dan verliest het namelijk zijn kracht als uitkomst maatstaf.⁹

5. Ga na of het mogelijk is de capaciteit van NRVT uit te breiden

Uit dit onderzoek blijkt dat de capaciteit van het NRVT in verschillende opzichten beperkt is. Zo is het aantal fte bescheiden en is er behoefte aan extra capaciteit, met name op de afdeling Doorlopend Toezicht. Tegelijkertijd besteedt het NRVT een belangrijk deel van haar werkzaamheden uit aan externe partijen. Daarmee wordt elders kennis opgebouwd die ook welkom zou zijn binnen het NRVT. Tegen deze achtergrond bevelen we aan om na te gaan of het haalbaar is om de capaciteit van het NRVT uit te breiden.

Uitbreiding van de capaciteit kan door minder uit te besteden en de opbrengst hiervan te gebruiken om extra medewerkers aan te nemen. De kosten per uur van een NRVT-medewerker lijken iets lager te liggen dan de kosten van een uitbestede audit. In principe is hier dus enige financiële ruimte. Daarnaast is capaciteit uit te bereiden door de jaarbijdrage van taxateurs te verhogen. Hiervoor geldt dat een extra fte bij NRVT ongeveer 17,50 euro per taxateur per jaar kost.¹⁰ Hiervoor lijkt wel enige ruimte. Zo zijn de toezichtkosten voor een taxateur die bij één Kamer is ingeschreven zo'n euro 500 tot euro 800. In andere sectoren liggen toezichtkosten soms hoger. Financieel dienstverleners betaalden gemiddeld zo'n euro 2.000 toezichtkosten en deurwaarders zo'n euro 3.500.

Additionele capaciteit van het NRVT zou ook gebruikt kunnen worden om het toezicht verder te ontwikkelen. Zo zou het NRVT als onderdeel van haar ontwikkeling op den duur ook kunnen gaan toetsen op de aanwezigheid van kwaliteitsborging bij taxateurs. Dit in aanvulling op goed dossieronderzoek. Daarnaast biedt additionele capaciteit wellicht mogelijkheden om elementen van *quality assurance*, zoals in het VK, over te nemen.

6. Onderzoek de strengheid uitspraken tuchtbeleid

De perceptie bij stakeholders is dat de tuchtspraken een te lichte sanctie bevatten om tot gedragsverandering te leiden. Daarbij gaat het niet alleen om de betrokken taxateur zelf, maar ook om de signaalwerking die uitgaat van de opgelegde sancties. De NRVT onderkent immers terecht dat deze signaalwerking bijdraagt aan beter normbesef en publiceert de tuchtspraken in de nieuwsbrief. Dit onderdeel blijkt ook goed gelezen te worden door taxateurs. De gepercipieerde lichte tuchtrechtelijke maatregelen roepen in de sector het gevoel op dat de 'rotte appels' niet echt worden aangepakt.

Als we de tuchtspraken bijvoorbeeld vergelijken met het (wettelijk bepaalde) boetebeleid van DNB¹¹ en de AFM¹² dan is het duidelijk dat de overheidstoezichthouders relatief zwaardere tuchtmaatregelen kunnen opleggen. NRVT Tucht kan een boete van maximaal 50 duizend euro opleggen. Een hypotheekadviseur onder AFM-toezicht kan (afhankelijk van de kenmerken) te maken krijgen met een boete van bijvoorbeeld 10 procent van de netto-omzet van de onderneming in het boekjaar voorafgaand aan het boetebesluit. In de praktijk krijgt een taxateur onder NRVT-toezicht krijgt bij een overtreding bijvoorbeeld een boete van 500-1.000 euro, wat een lager percentage is van de omzet.

⁹ "When a measure becomes a target, it ceases to be a good measure", Goodhart's Law, 1975.

¹⁰ De kosten per fte liggen op ca. 104.000 euro, gedeeld door de ca. 6.000 RT's komt dit op een verhoging van de jaarbijdrage van 17,33 euro per fte.

¹¹ wetten.nl - Regeling - Algemeen boetetoemingsbeleid DNB - BWBR0044472 (overheid.nl)

¹² wetten.nl - Regeling - Boetetoemingsbeleid AFM 2021 - BWBR0045300 (overheid.nl)

Tegen deze achtergrond bevelen we aan om nader onderzoek te doen naar de strengheid van het sanctiebeleid van Tucht. Uitgangspunt daarbij kan zijn om na te gaan hoe streng de maatregelen zijn in vergelijking met tuchtrecht in andere sectoren (hypotheekadviseurs, notariaat, advocatuur, zorg, gerechtsdeurwaarderij, accountancy) en of uit die vergelijking een noodzaak tot aanpassing naar voren komt.

Referenties

- ACM, AFM, CBP, DNB, Kansspelautoriteit en NZa (2014). Criteria voor goed toezicht. Visie Markttoezichthoudersberaad.
- Aelen (2014). Beginselen van goed markttoezicht.
- Baarsma et al. (2003). Zelf doen? Inventarisatiestudie van zelfreguleringsinstrumenten.
- Benabou (2015). The economics of motivated beliefs.
- Benabou en Tirole (2016). Mindful economics: the production, consumption, and value of beliefs.
- Case et al. (2012). What have they been thinking? Homebuyer behavior in hot and cold markets.
- Commissie Toekomst Accountancysector (2020). Vertrouwen op controle.
- Diaz, J., & Hansz, J. (2007). Understanding the behavioural paradigm in property research. *Pacific Rim Property Research Journal*, 13(1), 16-34.
- French & Gabrielli (2018). Pricing to market: property valuation revisited.
- Geltner et al. (2007). *Commercial Real Estate Analysis & Investments*.
- IMF (2010). The making of good supervision: learning to say 'No'.
- Klamer et al. (2017). Research bias in judgement bias studies - a systematic review of valuation judgement literature.
- Klamer (2021). Taxeren: belang-rijk werk!
- Sullivan (2005). The crisis and promise of professionalism in America.
- Van der Voort (2013). Naar een drie-eenheid van co-regulering.
- Wyman et al. (2011). A new paradigm for real estate valuation?
- WRR (2013). Toezien op publieke belangen.

Bijlage A Gesprekspartners

Het onderzoek is begeleid door een groep met de medewerkers van het ministerie van BZK en het ministerie van Financiën. De onderstaande lijst weergeeft de gesprekspartner. Uitspraken van de gesprekspartners zijn niet herleidbaar opgenomen in het rapport. Tevens zijn de gesprekspartners niet gevraagd de uitkomsten van het rapport te onderschrijven.

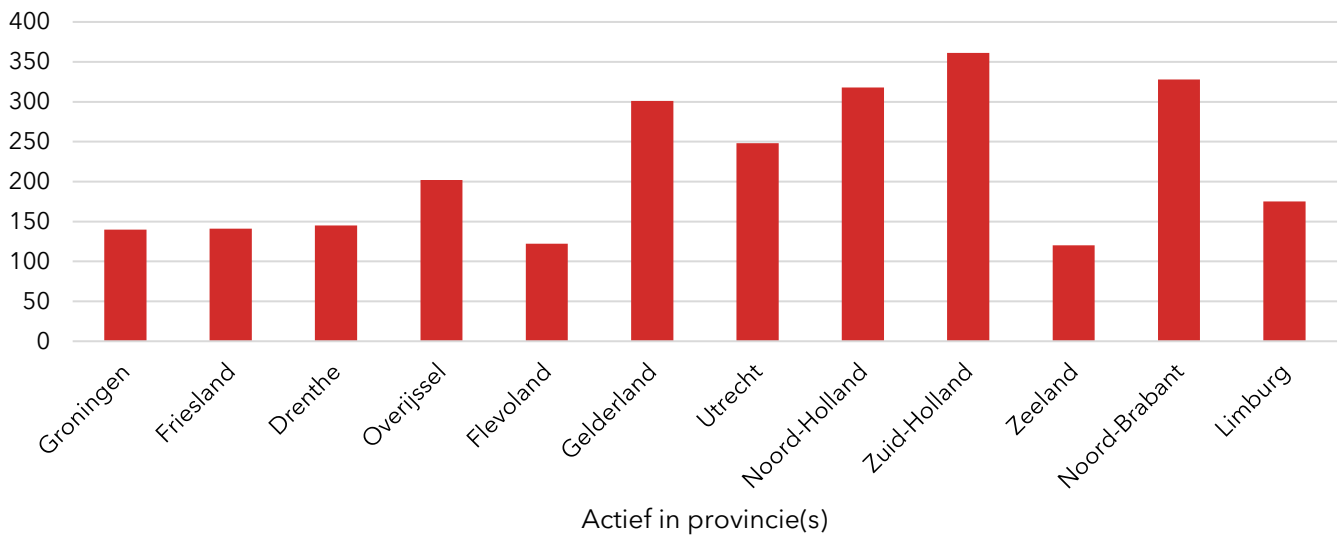
- Ad Buisman - NRVT (Bestuur)
- Ad van de Wouw - taxateur
- Adriaan Post - NWWI
- Arita Jol - Stichting Tucht NRVT
- Belastingdienst mkb Waardenonderzoek
- Bibi de Vries - NRVT (Bureau)
- Cees Schekkerman - taxateur
- Dirk Brounen - professor of Real Estate Economics
- Eric Horsmans - taxateur
- Ingrid Streppel - NVM
- Jaap Reijnders - NRVT (Bestuur)
- Jan Peter Nederstigt - NRVT (Centrale Raad) en Aedes
- Jeroen Recourt - Stichting NRVT Tucht
- Joël Scherrenberg - NRVT (Centrale Raad) en RICS
- Joost Gijsbers - NRVT (Expertcommissie)
- Linda Hennink - NRVT (Centrale Raad) en Waarderingskamer
- Maaïke Vermeer - ministerie van BZK
- Mario Cosman - NRVT (Bestuur)
- Mark Damink - ministerie van Financiën
- Matthijs Snijder - AFM
- Maurice Hoogstra - taxateur
- Menno Grootenboer - NRVT (Bureau)
- Michel Ligtleë - Vereniging Eigen Huis
- Michele Kalverla - taxateur
- Nico Stolwijk - Vereniging Eigen Huis
- Nienke Wolfs - NWWI
- Paul Klijn - NWWI
- Peter Keur - NRVT (Raad van Toezicht)
- Peter van Gool - NRVT (Centrale Raad)
- Pieter Swagemakers - NRVT (Bureau)
- Pim Klamer - NWO en gepromoveerd op klantgerichte oordeelsbias in vastgoedtaxaties
- Remco van der Molen - DNB
- Rob Velders - Velders & Novak
- Roderick Smorenburg - taxateur
- Roderick van der Horst - taxateur
- Roger Felix - taxateur
- Rolf Harder - NVM
- Rolph Limpens - Vastgoedpro

- Ruud Kathman - taxateur en Waarderingskamer
- Stanley Rotinsulu - NRVT (Expertcommissie) en taxateur
- Thijs Pellemans - Calcasa
- Tom-Peter Twigt - taxateur
- Toon van Mierlo - Stichting NRVT Tucht
- Wessel Berghuis - taxateur
- Wim Flikweert - NVB en ING
- Zwany van Brussel - NRVT (Expertcommissie) en taxateur

Bijlage B Verdieping: enquête onder taxateurs

De verdeling van de geënquêteerde taxateurs over de twaalf provincies volgt bij benadering de verdeling van het aantal inwoners per provincie. De meeste geënquêteerde taxateurs zijn dan ook actief in Zuid-Holland, de provincie met het grootste aantal inwoners.

Figuur B.1 Verdeling van geënquêteerde taxateurs over provincies



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Vraag: In welke provincie(s) bent u actief als taxateur?

Bijna een kwart van de geënquêteerde taxateurs bedrijft het vak minder dan tien jaar, en ruim de helft heeft minstens twintig jaar werkervaring als taxateur. Kortom, de enquête heeft voornamelijk taxateurs met veel werkervaring bereikt.

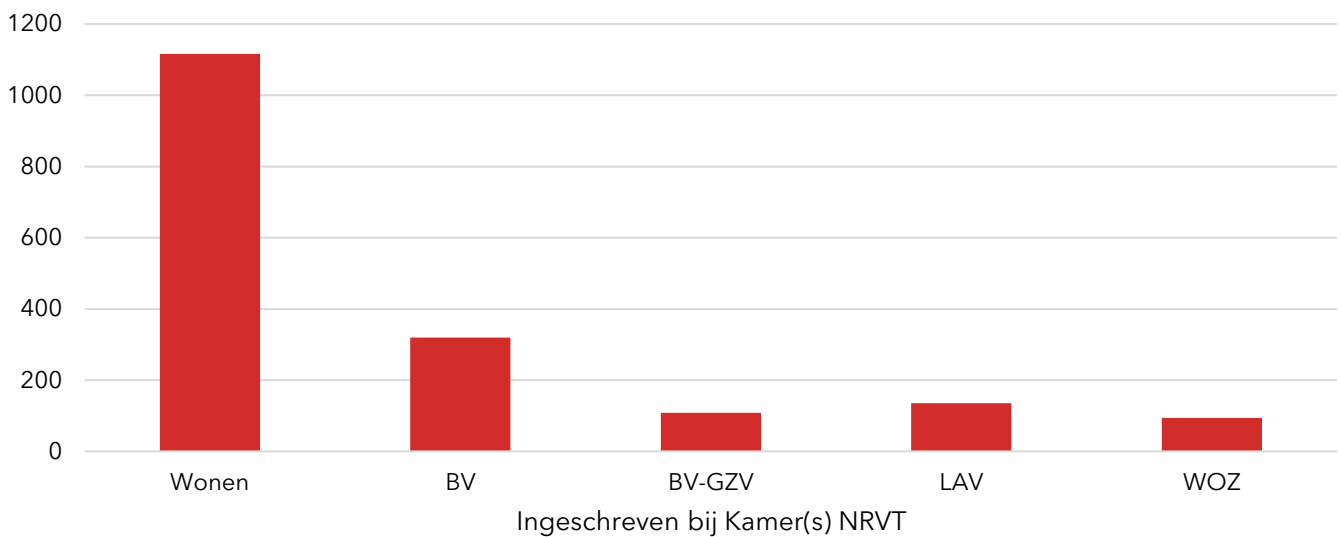
Figuur B.2 Ruim de helft van geënquêteerde taxateurs bedrijft het vak al minstens twintig jaar



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Vraag: Hoeveel jaar bent u actief als taxateur?

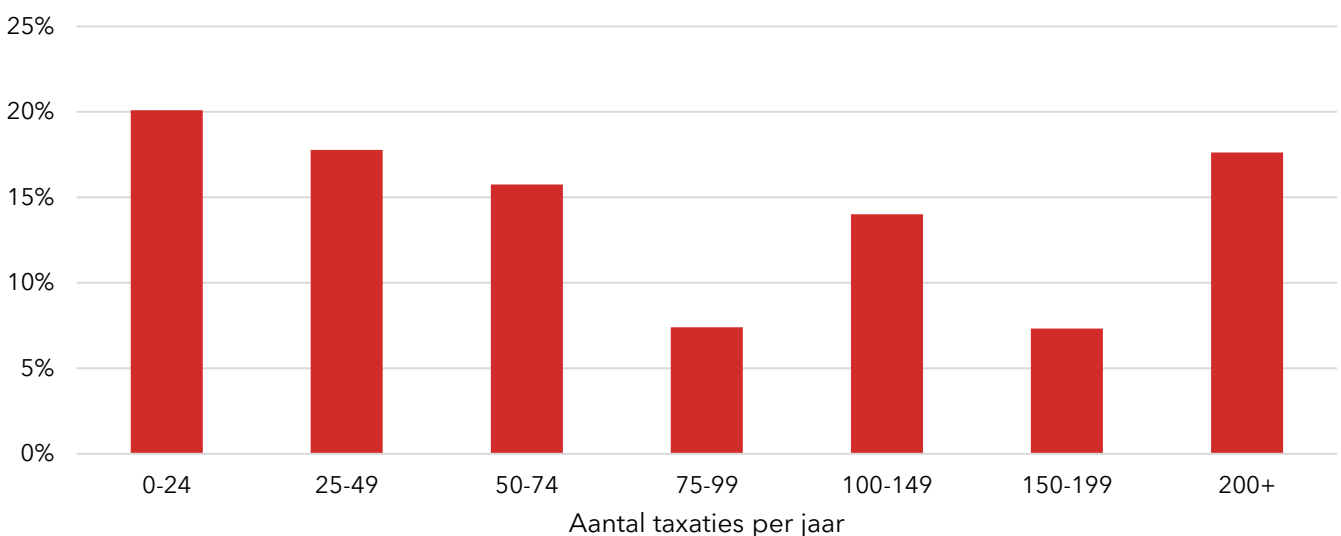
De verdeling van de geënquêteerde taxateurs over Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed (BV-GZV), Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) en Kamer Waardering Onroerende Zaken (WOZ) volgt bij benadering de verdeling van het landelijk aantal Register-Taxateurs per Kamer. In dit opzicht is de populatie van geënquêteerde taxateurs een accurate representatie van de populatie Register-Taxateurs in Nederland.

Figuur B.3 De meeste (geënquêteerde) taxateurs staan ingeschreven bij Kamer Wonen



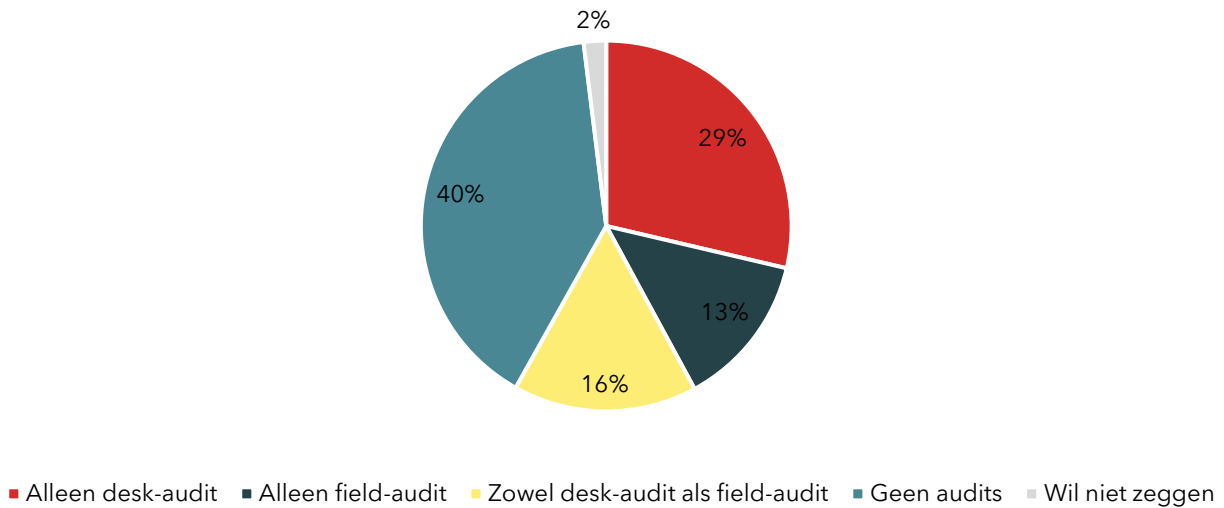
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Vraag: In welke Kamer(s) staat u ingeschreven bij het NRVT?

Figuur B.4 Bij ongeveer de helft van de taxateurs is het aannemelijk dat ze het erbij doen



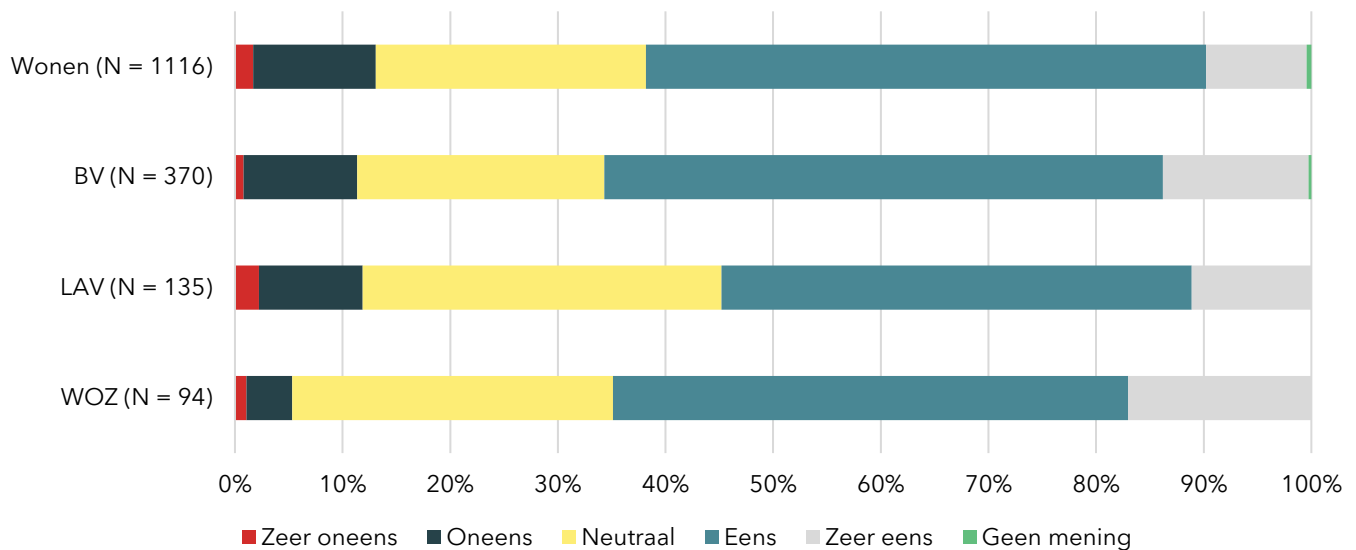
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Vraag: Hoeveel taxaties verricht u gemiddeld per jaar? Een inschatting volstaat.

Figuur B.5 Bij het merendeel van geënquêteerde taxateurs is wel eens een audit uitgevoerd



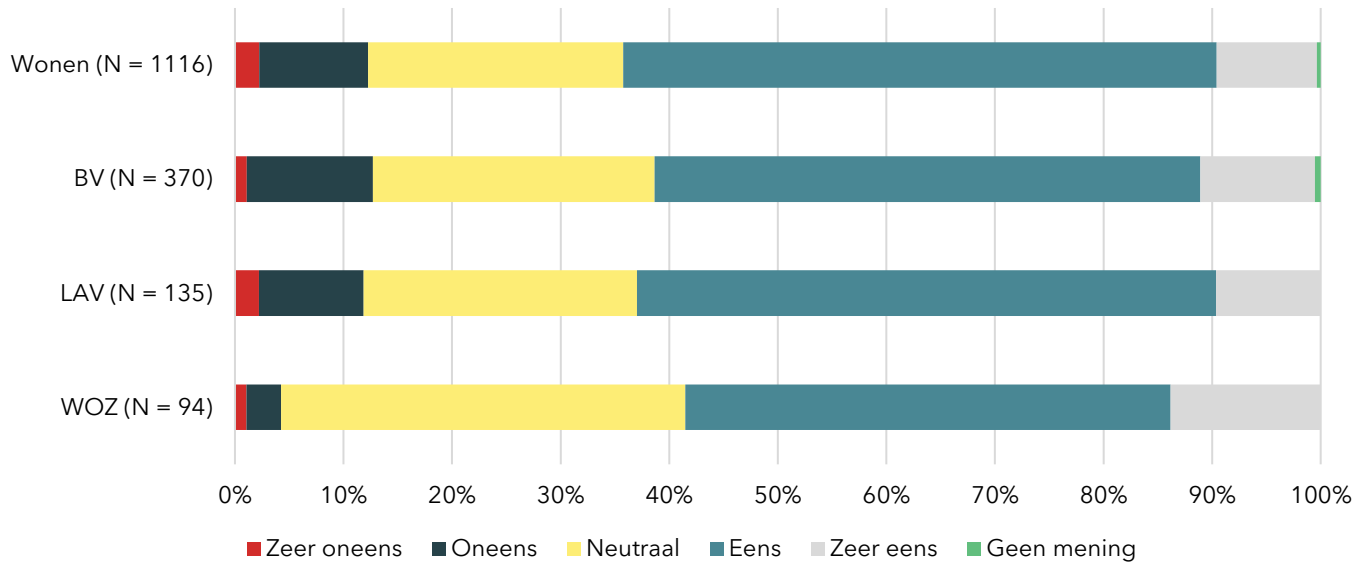
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Vraag: Is er bij u wel eens een audit uitgevoerd?

Figuur B.6 Meninge vanuit verschillende Kamers over de duidelijkheid van NRVT-regelgeving



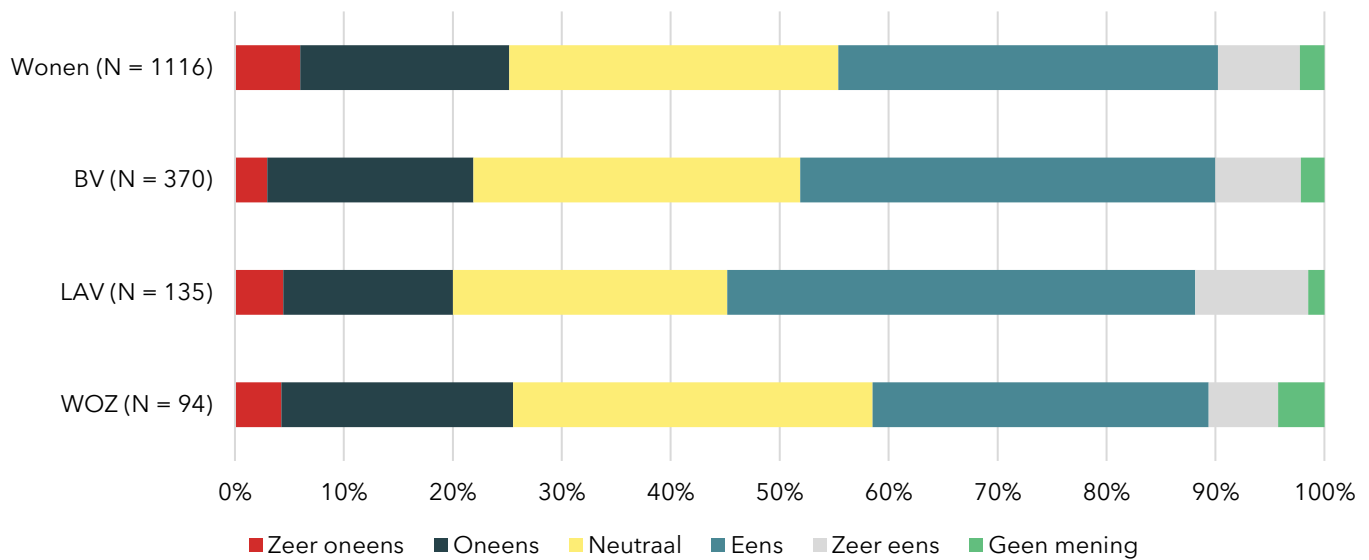
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: De regelgeving van NRVT (Reglementen en Praktijkhandreikingen) is duidelijk.

Figuur B.7 Meningen vanuit verschillende Kamers over de communicatie door het NRVT



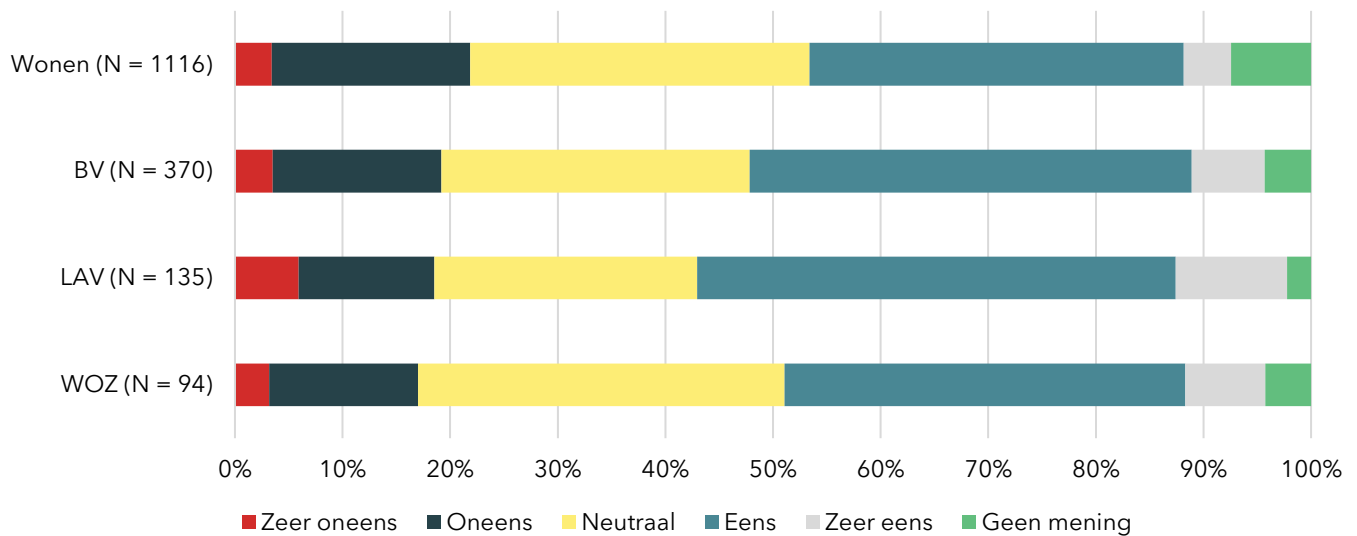
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: Het NRVT communiceert helder over regelgeving en als daar aanpassingen in zijn.

Figuur B.8 Meningen vanuit verschillende Kamers over de invloed van doorlopend toezicht door het NRVT op nalevingsgedrag van de regelgeving



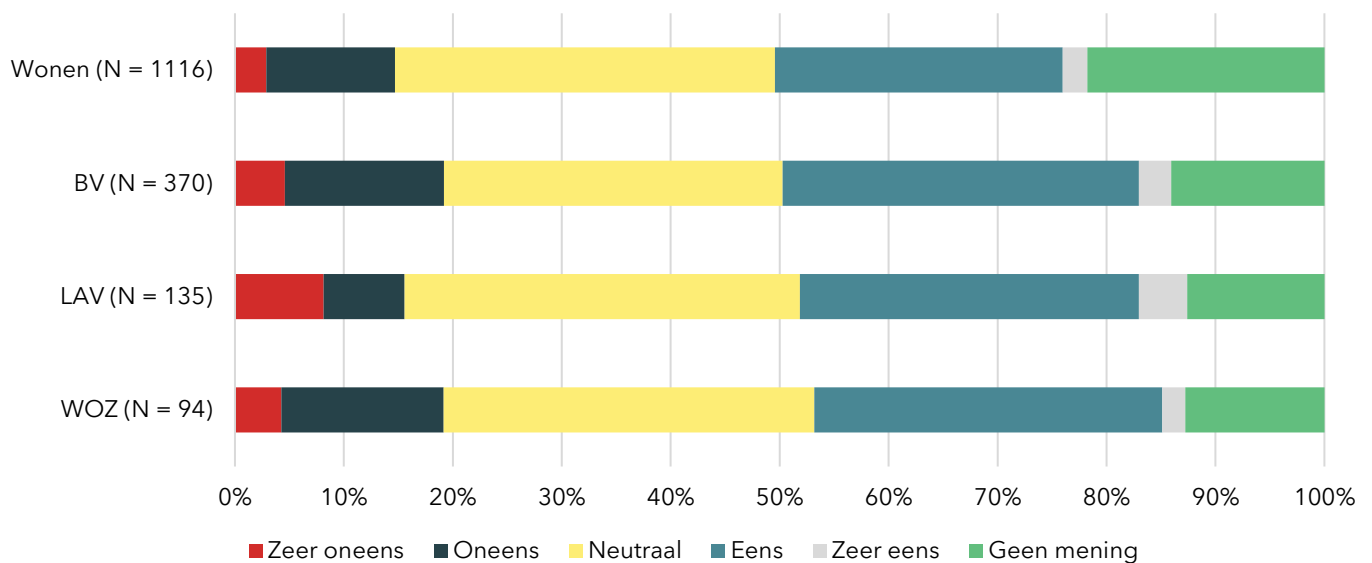
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: Het doorlopend toezicht van NRVT verbetert mijn nalevingsgedrag van de regelgeving.

Figuur B.9 Meningen vanuit verschillende Kamers over het vermogen van NRVT om misstanden in de sector effectief aan te pakken



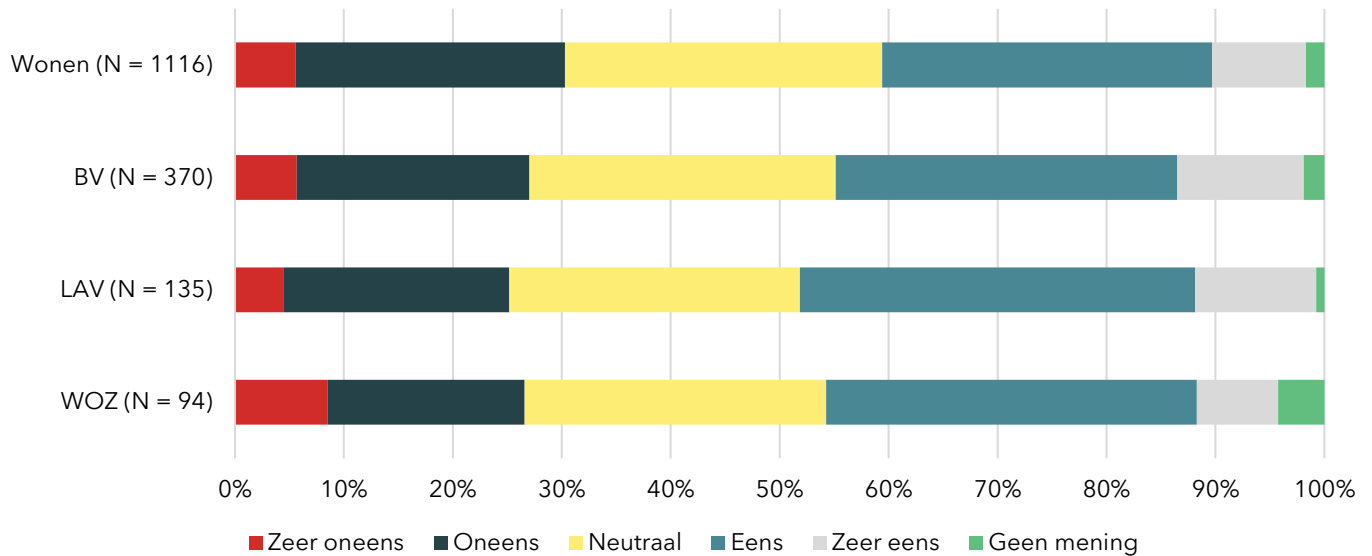
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: Het NRVT is in staat om misstanden in de sector effectief aan te pakken.

Figuur B.10 Meningen vanuit verschillende Kamers over de proportionaliteit van tuchtmaatregelen



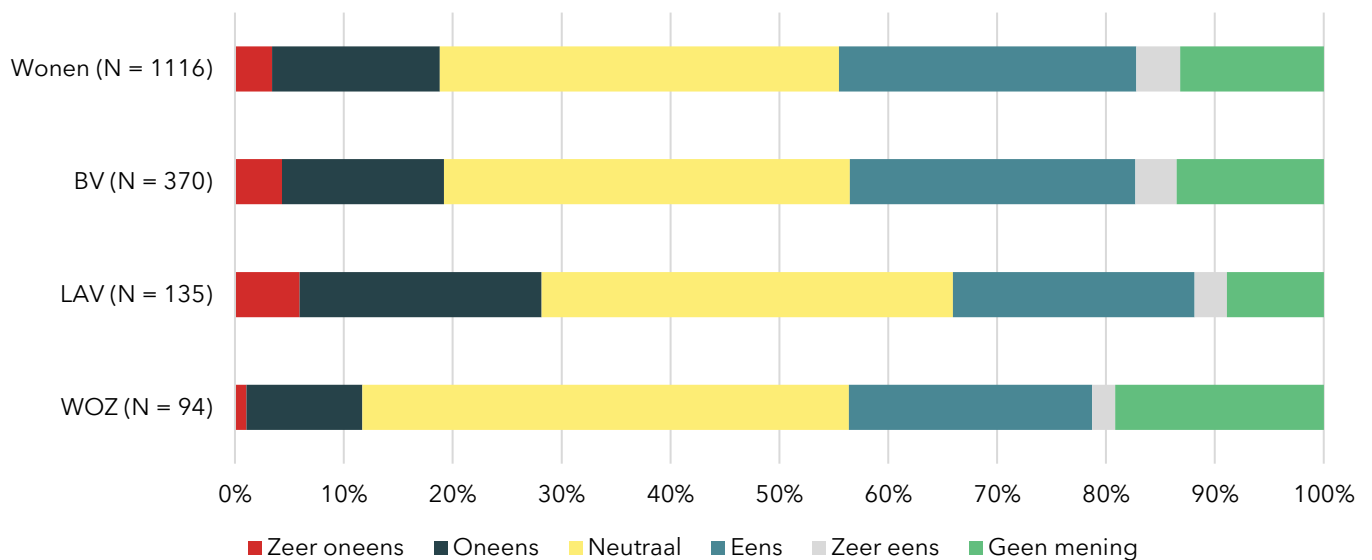
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: De maatregelen in tuchtzaken staan in verhouding tot hoe zwaar de overtreding is.

Figuur B.11 Meningen vanuit verschillende Kamers over de invloed van mogelijke tuchtklachten op de zorgvuldigheid van taxateurs



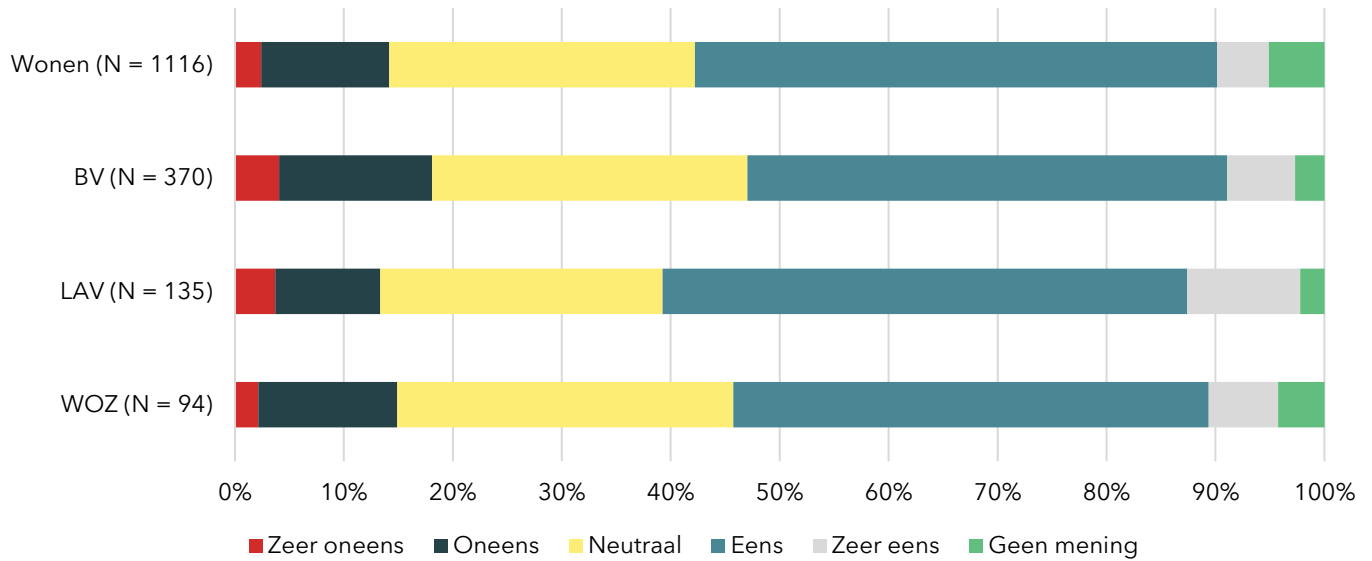
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: De mogelijkheid dat een tuchtklacht tegen mij wordt ingediend (door het bestuur van NRVt dan wel een belanghebbende), maakt mij extra zorgvuldig in mijn werk.

Figuur B.12 Meldingsgedrag vanuit verschillende Kamers ten aanzien van overtredingen door andere taxateurs



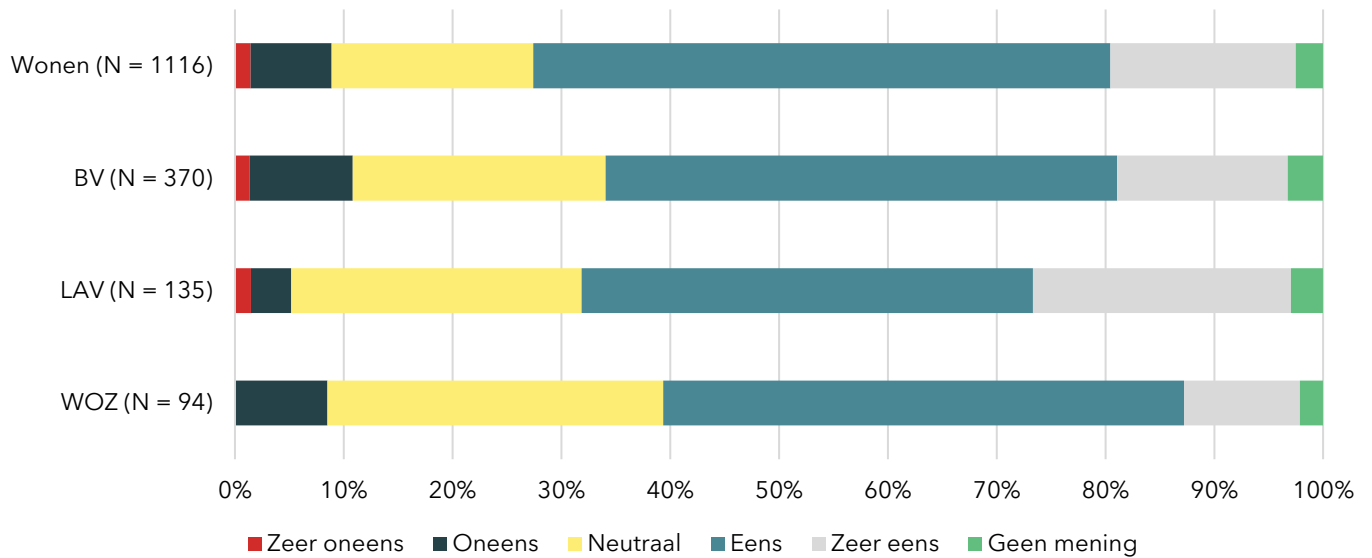
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: Als ik zie dat een andere taxateur (van mijn kantoor of een ander kantoor) de taxatieregels overtreedt, dan meld ik dit bij het NRVt.

Figuur B.13 Meningen vanuit verschillende Kamers over het zicht van NRVT op risico's in de markt



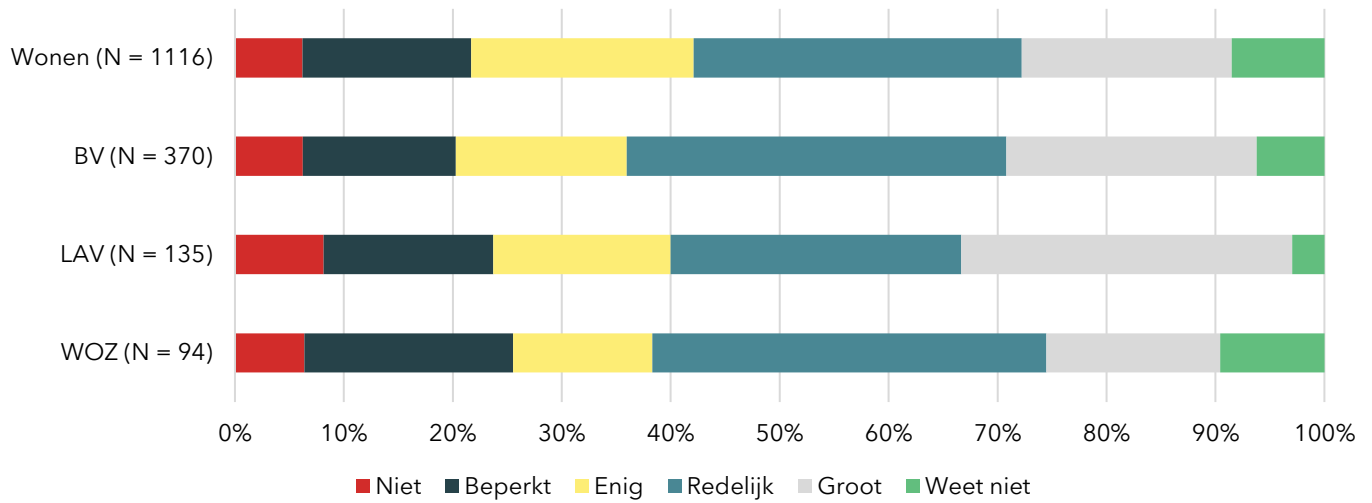
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: Het NRVT weet goed welke risico's er spelen in de markt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit publicaties van het NRVT (zoals de nieuwsbrief), de vragen in de Eigen Verklaring en vragen tijdens audits (voor zover u hier bekend mee bent).

Figuur B.14 Meningen vanuit verschillende Kamers over de kwaliteit van vastgoedtaxaties in Nederland



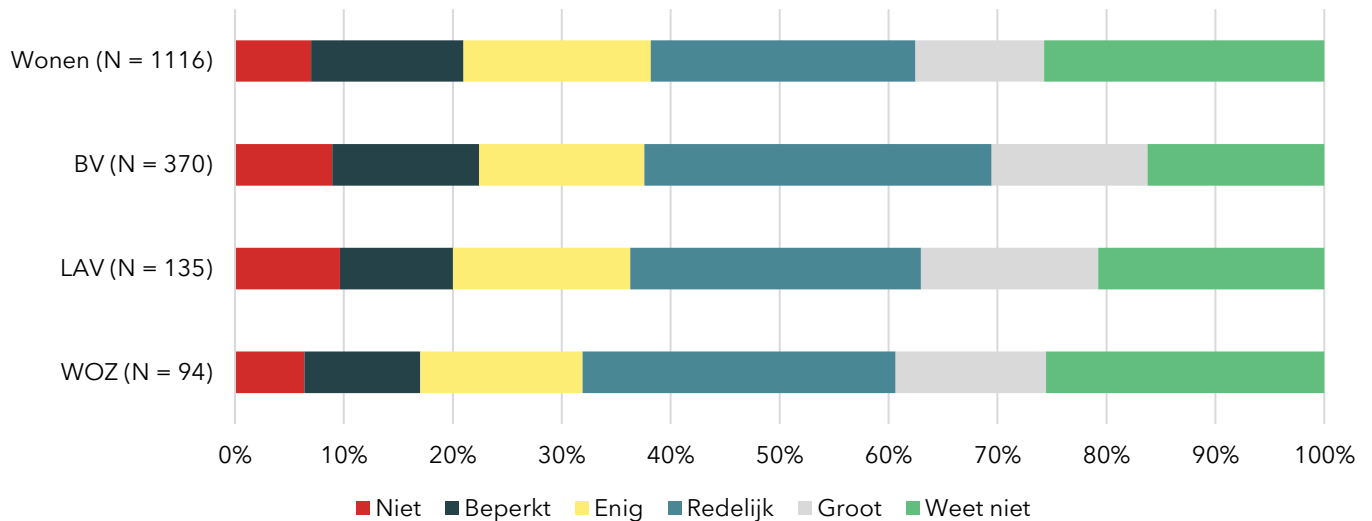
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: De kwaliteit van vastgoedtaxaties in Nederland is op orde.

Figuur B.15 Meningen vanuit verschillende Kamers over de invloed van doorlopend toezicht door het NRVT op de kwaliteit van vastgoedtaxaties



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: In welke mate heeft volgens u het doorlopend toezicht van het NRVT bijgedragen aan betere kwaliteit van vastgoedtaxaties?

Figuur B.16 Meningen vanuit verschillende Kamers over hoe de kwaliteit van vastgoedtaxaties wordt beïnvloed door de wijze waarop Stichting NRVT Tucht het tuchtrecht toepast



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2024) o.b.v. enquête onder Register-Taxateurs. N = 1.378. Stelling: In welke mate heeft de wijze waarop Stichting NRVT Tucht het tucht(recht) toepast bijgedragen aan betere kwaliteit van vastgoedtaxaties?



“De wetenschap dat het goed is.”

SEO Economisch Onderzoek doet onafhankelijk toegepast onderzoek in opdracht van overheid en bedrijfsleven. Ons onderzoek helpt onze opdrachtgevers bij het nemen van beslissingen. SEO Economisch Onderzoek is gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam. Dat geeft ons zicht op de nieuwste wetenschappelijke methoden. We hebben geen winstoogmerk en investeren continu in het intellectueel kapitaal van de medewerkers via promotietrajecten, het uitbrengen van wetenschappelijke publicaties, kennisnetwerken en congresbezoek.

SEO-rapport 2024-77

ISBN 978-90-5220-424-6

Informatie & Disclaimer

SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2023 SEO Amsterdam.

Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via secretariaat@seo.nl.

Roetersstraat 29
1018 WB, Amsterdam

+31 20 399 1255
secretariaat@seo.nl
www.seo.nl