



TER BESPREKING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2025-0000393474

Datum

22 januari 2025

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

1

Aan
Van

Minister VRO
Directie Wonen

nota

Opties versterken NRVT

Aanleiding

In 2024 heeft onderzoeksbureau SEO Economisch Onderzoek (SEO) in hun evaluatie zes aanbevelingen gedaan om het toezicht op taxateurs door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te verbeteren. U heeft de Tweede Kamer toegezegd medio 2025 hen te informeren over de voortgang ten aanzien van deze aanbevelingen. Met deze brief aan de Tweede Kamer komt u daaraan tegemoet.

Geadviseerd besluit

Akkoord gaan met en ondertekenen van bijgevoegde Tweede Kamerbrief. U tekent mede namens de minister van Financiën. De brief wordt gelijktijdig aan hem voorgelegd.

Kern

- In uw brief aan de Tweede Kamer geeft u de voortgang op de aanbevelingen van SEO weer. Alle aanbevelingen zijn door het NRVT en Stichting Tucht NRVT opgepakt.
- Voor aanbeveling 1 en 2 zijn de ministeries van VRO en het Ministerie van Financiën hoofdzakelijk aan zet. Deze gaan over 1) het omvormen van de Centrale Raad (CR) van het NRVT tot een adviesraad en 2) het aanpassen van de verhouding van het NRVT met de overheid en toezichthouders op financiële instellingen (DNB en AFM).

Ten aanzien van het aanpassen van de verhouding van het NRVT met de overheid en toezichthouders kondigt u in de brief een convenant aan tussen het NRVT en het ministerie van VRO. Doel van het convenant is dat het NRVT voldoende gelegitimeerd wordt om onafhankelijker te opereren en het publieke belang van taxaties beter te borgen. Het convenant bevat daarom afspraken over de verantwoordelijkheden van het NRVT, de toezichtstaken van het NRVT en afspraken ter versteviging van de organisatie van het NRVT conform de SEO-aanbevelingen. Het NRVT en de belangrijkste stakeholders zijn positief over de optie van een convenant, maar het NRVT benoemt wel alvast expliciet de wens voor een combinatie van het convenant met een subsidie. Op dit moment is er geen budget gereserveerd voor dergelijke subsidie, daarom wordt er met het NRVT afgestemd welke posten er in aanmerking komen voor een incidentele bijdrage. Door nu deze brief naar de Kamer te sturen wordt de Kamer niet verrast door het convenant (verwacht einde van de zomer).

Toelichting

Achtergrond en evaluatie

Goede, betrouwbare taxaties zijn belangrijk voor een goed functionerende woning- en vastgoedmarkt. Ze geven kopers inzicht in de waarde van hun bezit of aankoop en helpen financiële instellingen bij het inschatten van kredietrisico's, wat belangrijk is voor financiële stabiliteit en vertrouwen. Het NRVt is daarom in 2015 opgericht om toezicht te houden op woningtaxateurs, mede op initiatief van DNB en AFM. In 2018 bleek echter dat het toezicht op taxaties onvoldoende was. Een werkgroep onder leiding van de toenmalige minister van BZK deed aanbevelingen en afspraken om het toezicht te verbeteren, SEO heeft dit in 2024 geëvalueerd. Op 25 oktober 2024 heeft u, mede namens de minister van Financiën, een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met de uitkomsten van de evaluatie.¹

Onze referentie

2025-0000393474

Datum

22 januari 2025

De evaluatie toont aan dat het NRVt sinds 2019 duidelijke verbeteringen heeft doorgevoerd, maar er zijn nog zorgen over de borging van publieke belangen en de onafhankelijkheid van het toezicht. SEO doet daarom zes aanbevelingen om de onafhankelijkheid, effectiviteit en slagvaardigheid van het NRVt te versterken. Bij aanbeveling 1 en 2 is de overheid aan zet de verhouding tussen het NRVt en de overheid te formaliseren. Aanbevelingen 3-6 zijn voor het NRVt en Stichting Tuchtpraak NRVt.

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

Aanbeveling 1 en 2

Om adequaat invulling te kunnen geven aan de eerste twee aanbevelingen van SEO is geformuleerd wat wij als overheid in verwachten van het toezicht van het NRVt. Daartoe is een 'opdrachtformulering' gemaakt, waarin verwachtingen staan ten aanzien van het algehele functioneren van het NRVt (onafhankelijk, publieke belang van taxaties als eerste prioriteit, risico-gedreven toezicht, bijdragen aan normbesef, zorgvuldigheid, etc.) als specifieke verwachtingen voor de drie toezichthoudende taken van het NRVt (normering, toezicht en handhaving).

Aan de hand van deze 'opdrachtformulering' zijn vervolgens in een gezamenlijke inspanning van VRO, Financiën en BZK/DGDOO (afdeling organisatiebeleid, die gaat over overheidsorganisaties waaronder vorming van ZBO's) verschillende opties verkend om invulling te geven aan deze verwachtingen. Deze opties varieerden van lichte tot zware interventies – van deelname van de overheid aan de CR tot aan beroepsregulering van taxateurs. Deze opties zijn gewogen aan de hand van verschillende criteria (o.a. effectiviteit, complexiteit, kosten en de verschillende beleidskaders van zowel Financiën (i.e. het Stichtingenkader) als BZK (i.e. de Kaderwet ZBO's). Deze exercitie heeft geleid tot een tweetal opties die als realiseerbaar en mogelijk passend worden beschouwd: het sluiten van een convenant of oprichten van een ZBO.

¹ [Kamerbrief over evaluatie voortgang en ontwikkeling taxaties voor woningaankoop | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

Op dit moment heeft het afsluiten van een convenant met het NRVt de voorkeur boven het oprichten van een ZBO. In het convenant kunnen afspraken worden vastgelegd over de verwachtingen die de overheid heeft van het NRVt, de toezichtstaken van het NRVt en afspraken ter versteviging van de organisatie van het NRVt conform de SEO-aanbevelingen. Doordat het NRVt nauw betrokken is bij de totstandkoming van het convenant, zal dit bijdragen aan een groter draagvlak onder het bestuur. De afspraken in een convenant kunnen doorgaans sneller en tegen relatief lagere kosten tot stand komen dan in een wet- en regelgevend traject. Bovendien kunnen er voorwaarden in een convenant worden opgenomen om de afspraken met het NRVt tussentijds te herzien, waardoor bijsturing mogelijk blijft.

Onze referentie
2025-0000393474

Datum
22 januari 2025

Het NRVt heeft kenbaar gemaakt dat het opnemen van afspraken omtrent subsidies in het convenant een voorwaarde en blijk van legitimatie zijn. In overleg met het NRVt worden relevante mogelijkheden voor incidentele subsidies besproken.

Stakeholders hebben in overleg met VRO kenbaar gemaakt de keuze van een convenant te ondersteunen. De toezichthouders AFM en DNB steunen de keuze ook, maar vinden het een goed idee om de optie van een ZBO achter de hand te houden wanneer blijkt dat het convenant onvoldoende doelmatig blijkt uit tussentijdse evaluaties.

Advies: Convenant in combinatie met subsidies

Wij adviseren te kiezen voor de optie voor een convenant gegeven de verwachte effectiviteit, de verwachte snelheid van realiseren en de lagere kosten van het alternatief. Het NRVt heeft kenbaar gemaakt dat deze optie kan rekenen op voldoende draagvlak binnen de CR en is zelf tevreden met de legitimering die uitgaat van een convenant. Het NRVt heeft subsidies en doeleindes geformuleerd. Met het NRVt wordt verkend welke zaken mogelijk voor incidentele subsidie in aanmerking kunnen komen.

SEO raadt aan om naast het aanpassen van de verhouding van het NRVt met de overheid ook de verhouding met de toezichthouders aan te passen. Het NRVt is in dit kader met DNB en AFM in gesprek om overleg tussen het NRVt en de toezichthouder te intensiveren en eventueel te formaliseren.

Aanbeveling 3 tot en met 6

Ten aanzien van de aanbevelingen 3 tot en met 6 schetst u aan de Tweede Kamer de voortgang die het NRVt en de Stichting NRVt Tucht hebben gemaakt.

Daarvoor:

- Heeft het NRVt stappen gezet ten aanzien van het verbeteren van de samenwerking tussen het NRVt en het NWWI (aanbeveling 3).
- Werkt het NRVt aan het meetbaar maken van de effectiviteit van toezicht door in samenspraak met relevante stakeholders maatstaven te formuleren (aanbeveling 4).
- Heeft het NRVt een begrotingsplan opgesteld voor 2025 waarin een toename van het personeelsbestand is opgenomen naar 25 FTE (aanbeveling 5). ² De CR heeft hier positief of gereageerd.

² Lastenverhogingen van het NRVt worden doorberekend aan de aangesloten taxateurs via de jaarbijdrage, dit kan invloed hebben op de consumentenprijs van een woningtaxatie.

- Heeft de Stichting NRV Tucht onderzoek gedaan of opgelegde maatregelen door tucht te licht zouden zijn. Het opleggen van lichte maatregelen is geen uitgangspunt maar voor zwaardere maatregelen zijn volgens NRV Tucht geen overeenkomstige gedragingen geconstateerd. NRV Tucht zal het NRV in de toekomst eerder betrekken bij klachten van particulieren zodat ernstige zaken die niet als officiële klacht zijn ingediend alsnog aan het Tuchtcollege kunnen worden voorgelegd (aanbeveling 6).

Onze referentie
2025-0000393474

Datum
22 januari 2025

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

n.v.t.

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.