Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Staat van de Taxatiesector

2026: 10 jaar NRVT

Inhoudsopgave

Voorwoord

Elanor Boekholt-O'Sullivan
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening — 04

Inleiding

Bestuur NRVT — 06

01 Data & digitalisering

Joël Scherrenberg, RICS
Ruud Kathmann, Waarderingskamer en Commissie Taxatiedata & Modelmatig waarderen NRVT
Matthieu Zuidema, Kadaster
Pieter Jager, StiVAD
Raymond Havekes, Ortec Finance — 08

02 Educatie & vakbekwaamheid

Jantine van de Stroet, Calcant
Peter van Gool, emeritus-hoogleraar Vastgoedeconomie
Jacques Boeve, NAI Netherlands
Niels Koenen, Colliers
Jeroen Lokerse, Colliers — 22

03 Toezicht & regelgeving

Jef Holland, Deloitte en Commissie Regelgeving & Kwaliteit NRVT
Nienke Wolfs, NWWI
Esther Jaspersen, NWWI
Arita Jol, Tucht RT
Toon van Mierlo, Tucht RT
Joël Scherrenberg, RICS
Michael MacBrien, TEGOVA
Nick Talbot, IVSC — 36

04 Toekomst & employability

Hans van der Ploeg, Vastgoed Nederland
Nico Stolwijk, Vereniging Eigen Huis
Rolf Harder, NVM
Fahid Minhas, NEPROM
Jantine van de Stroet, Calcant — 54

Slotbeschouwing

Bestuur NRVT — 74

Oktober 2026 © Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Voorwoord

Toezicht draagt bij aan vertrouwen. Sinds de kredietcrisis is het belang van betrouwbare, objectieve en kwalitatief hoogwaardige taxaties voor de samenleving nadrukkelijk naar voren gekomen. Een betrouwbare taxatie beschermt consumenten tegen het risico op overkreditering en draagt daarmee bij aan de stabiliteit van het financiële stelsel.

De totstandkoming van NRVT in 2016 als zelfregulerende toezichthouder vormde een belangrijke stap in het bevorderen van de vakbekwaamheid, integriteit en kwaliteit van taxateurs in Nederland. In de daaropvolgende jaren heeft NRVT verschillende verbeteringen doorgevoerd. Tegelijkertijd zijn bij het ministerie signalen ontvangen dat de onafhankelijkheid van NRVT nog onvoldoende was geborgd. De basis voor een professioneel en kwalitatief stelsel was gelegd, maar verdere versterking van de organisatie was noodzakelijk.

Om die reden hebben het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en NRVT het afgelopen jaar gezamenlijk verdere stappen gezet. Dit heeft geleid tot het sluiten van het convenant *Versteviging onafhankelijkheid Nederlands Register Vastgoed Taxateurs*. In dit convenant zijn de verantwoordelijkheden en toezichtstaken van NRVT nader vastgelegd. Daarnaast zijn zeven doelstellingen geformuleerd die moeten bijdragen aan een verdere versterking van de positie, onafhankelijkheid en het functioneren van NRVT.

De totstandkoming van deze eerste *Staat van de Taxatiesector* is een belangrijke stap in de uitvoering van de gemaakte afspraken en verbetervoorstellen. Met deze rapportage wordt voor het eerst op een samenhangende en meetbare wijze inzicht geboden in de ontwikkelingen binnen de taxatiesector. Dat inzicht is van belang voor de sector zelf, maar zeker ook voor de overheid. Een eerste waardevolle uitkomst is dat uit de beschikbare gegevens een groter evenwicht tussen taxatiewaarde en koopsom naar voren lijkt te komen. Het gebruik van data is van belang om ontwikkelingen binnen de taxatiemarkt goed te kunnen volgen. Door dit op consequente basis te herhalen wordt een belangrijke basis gelegd om de ontwikkelingen in de sector beter te kunnen volgen en waar nodig tijdig bij te sturen.



Fotografie: Piet Douma

Daarnaast is gebleken dat ook overige afspraken uit het convenant voortvarend zijn opgepakt. Zo zijn binnen NRVT verschillende organisatorische wijzigingen doorgevoerd die bijdragen aan een verdere versterking van de onafhankelijkheid in de uitvoering van de toezichtstaak.

Ook de taxatiesector zelf heeft de afgelopen jaren niet stilgestaan. Technologische ontwikkelingen, zoals de opkomst van kunstmatige intelligentie en modelmatige waardering, hebben een steeds grotere invloed op de wijze waarop taxaties tot stand komen. Ook het koopproces is in doorontwikkeling. Zo is er in taxatierapporten sinds april meer aandacht voor informatie over de funderingsstaat van woningen. Het professionele en onafhankelijke oordeel van de taxateur in het taxatierapport wordt hierdoor steeds belangrijker.

Nu de eerste tien jaar van NRVT achter ons liggen, ligt er voor de komende jaren de opgave om deze ontwikkeling voort te zetten en de positie van NRVT als onafhankelijke en gezaghebbende toezichthouder te bestendigen.

Elanor Boekholt-O'Sullivan
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Tien jaar ontwikkeling, nieuwe vragen voor de toekomst

Vastgoedwaarderingen spelen een belangrijke rol bij financiering, investeringen, wonen, gebiedsontwikkeling en financiële stabiliteit. Wie een woning koopt, wie geld uitleent, wie investeert of beleid maakt, moet kunnen vertrouwen op de kwaliteit van een waardering. Dat maakt vastgoedwaarderen tot een vak met grote maatschappelijke impact.

De afgelopen tien jaar is de sector sterk veranderd. Met de oprichting van NRVT in 2016 nam de sector zelf verantwoordelijkheid om kwaliteit, onafhankelijkheid en vertrouwen beter te borgen. Sindsdien zijn normen aangescherpt, toezicht verder ontwikkeld, opleidingen verbeterd en is er meer aandacht gekomen voor onderbouwing, transparantie en professioneel handelen. Die ontwikkeling is het resultaat van het samenspel tussen veel partijen. Taxateurs, brancheorganisaties, opdrachtgevers, banken, validatie-instituten, opleiders, dataorganisaties, overheid en toezichthouders hebben ieder vanuit hun eigen rol bijgedragen aan een sector die er vandaag anders voorstaat dan tien jaar geleden.

Dat is ook precies waarom dit een goed moment is voor de Staat van de Taxatiesector. De sector heeft veel bereikt en staat tegelijk voor nieuwe veranderingen. Data en AI ontwikkelen zich snel. De manier waarop waarderingen tot stand komen verandert. Andere kennis en vaardigheden worden belangrijker. De rol van de taxateur verschuift en ook normen en toezicht zullen mee moeten bewegen. De vraag is daarom niet alleen waar we vandaag staan, maar vooral wat nodig is om ook de komende tien jaar het vertrouwen in vastgoedwaarderingen te blijven verdienen.

In deze uitgave kijken we daarom aan de hand van vier thema's naar de toekomst van het vak en het stelsel.

Data en digitalisering gaan over nieuwe mogelijkheden om sneller, slimmer en gerichter te waarderen. Educatie en vakbekwaamheid gaan over wat professionals moeten kennen, kunnen en blijven ontwikkelen. Toezicht en regelgeving gaat over de manier waarop kwaliteit, onafhankelijkheid en vertrouwen ook in een veranderende praktijk geborgd blijven. Toekomst en employability gaat over de veranderende rol van de taxateur, het taxatievak en het samenspel in de keten. We hebben er bewust voor gekozen om daarbij uiteenlopende stakeholders aan het woord te laten. Een taxateur kijkt anders naar de toekomst dan een bank, een consument, een opleider, een dataorganisatie of een toezichthouder. Juist dat brede spectrum helpt om te begrijpen waar de sector staat en welke vragen voor ons liggen. De interviews laten verschillende ervaringen, verwachtingen en soms ook spanningen zien. Vanzelfsprekend vertegenwoordigen de interviews niet noodzakelijkerwijze de mening van NRVT. Vanuit NRVT reflecteren we op die geluiden en plaatsen we ze in het bredere perspectief van kwaliteit, onafhankelijkheid en vertrouwen.

Naast verhalen gebruiken we cijfers om ontwikkelingen zichtbaar te maken. Infographics laten zien hoe de sector, de markt en het beroep zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. Zo ontstaat een beeld dat zowel menselijk als feitelijk is.

Deze publicatie is daarmee geen terugblik op tien jaar NRVT alleen. Het is een momentopname van een sector die veel heeft bereikt, die opnieuw verandert en die ook de volgende stap samen zal moeten zetten.

Mario Cosman, Ad Buisman, Jaap Reijnders
Bestuur NRVT

Data & digitalisering

“Het taxatievak staat aan de vooravond van een nieuwe fase”

Systemen die het denken overnemen, die zelfstandig analyses maken en daarbij putten uit een oneindig diepe databron of zelfs met elkaar samenwerken zonder menselijke tussenkomst. Kunstmatige intelligentie stort zich over elke sector uit. Ook Register-Taxateurs ontkomen er niet aan. Welke impact heeft de voortschrijdende technologie op het taxatievak? En vinden taxateurs een weg om met de uitdagingen mee te bewegen?

Joël Scherrenberg, zelf Register-Taxateur, doet er luchtig over. “Elke industriële revolutie heeft ons uiteindelijk meer gezondheid en meer welvaart gebracht. Maar in het transitieproces, ja, daar gebeuren ook af en toe ongelukken.”

De opmars van digitale systemen die menselijke taken overnemen is in zijn optiek niet te stoppen. Zelfs regulering van AI zal lastig worden. Het gaat banen kosten én levert nieuwe banen op. “Ik ben totaal niet bang voor AI. Sterker nog, ik omarm het, maar ik vertrouw er zeker niet blindelings op.”

Data en AI veranderen het taxeren én het toezicht

De vastgoedsector is de afgelopen tien jaar in hoog tempo digitaler geworden. Data zijn sneller beschikbaar (maar helaas niet altijd voor iedereen toegankelijk), waarderingsmodellen zijn beter geworden en steeds meer informatie kan automatisch worden verzameld en verwerkt. Die ontwikkeling heeft het taxatieproces efficiënter gemaakt en nieuwe vormen van waarderen mogelijk gemaakt. Tegelijk is duidelijker geworden hoe afhankelijk de kwaliteit van een waardering is van betrouwbare brondata en van een professional die begrijpt wat een model wel en niet kan.

De komende tien jaar versnelt die ontwikkeling verder. Voor de taxateur betekent dat minder handwerk maar meer verantwoorden. Door middel van data en AI kan steeds meer informatie worden verzameld, geanalyseerd en gepresenteerd. De professionele waarde verschuift daardoor naar beoordelen, duiden en verantwoorden. Een taxateur moet kunnen doorgronden waarom een uitkomst afwijkt, daar een standpunt over innemen en dat professioneel kunnen verdedigen.

Die verantwoordelijkheid blijft ook gelden wanneer AI delen van een rapport opstelt. Technologie neemt geen professionele verantwoordelijkheid over. De taxateur blijft verantwoordelijk voor wat hij in zijn rapport opneemt en moet voldoende inhoudelijke kennis hebben om te herkennen wanneer een AI-uitkomst wel of niet deugt.



Ruud Kathmann
Waarderingskamer en Commissie Taxatiedata & Modelmatig waarderen NRVT

Komende tien jaar nóg ingrijpender
Dat het vak van taxateur tot de oude ambachten zal vervallen, lijkt een onterechte vrees. Wel zullen taxatiedata, kunstmatige intelligentie en modelmatig waarderen het taxatievak transformeren, voorspelt Ruud Kathmann. Als voorzitter van NRVT’s Commissie Taxatiedata & Modelmatig waarderen (CTM) heeft hij een missie te volbrengen: het creëren van een ontmoetingsplaats waar verschillende perspectieven op taxatiedata samenkomen.

In zijn commissie zitten taxateurs uit verschillende Kamers, maar ook modelwaardeleveranciers, het Kadaster, woningcorporaties, banken en andere opdrachtgevers. Samen delen ze een heldere visie: modellen zijn hulpmiddelen, maar de taxateur blijft verantwoordelijk voor de interpretatie. “De kennis die je als taxateur hebt opgebouwd, blijft een onmisbare schakel”, benadrukt Kathmann. “Het gaat dus niet om een tegenstelling tussen menselijke en kunstmatige intelligentie, maar om het vinden van de juiste balans.”

Een uitdaging is het vinden van die balans wel, want niemand heeft het totaaloverzicht of een glazen bol met een kristalhelder zicht op de toekomst. Zeker is dat het taxatievak aan de vooravond staat van een nieuwe fase, stelt hij. “De afgelopen tien jaar is er al veel veranderd, maar de komende tien jaar worden ongetwijfeld nóg ingrijpender.”

Samenwerken aan een digitale vastgoedketen

De digitale ontwikkeling raakt de hele vastgoedketen. Banken, opdrachtgevers, taxateurs, data-aanbieders, modelmakers en toezichthouders zijn steeds meer van elkaar afhankelijk. Daarbij wordt het delen van informatie belangrijker. “Zorg dat de informatie ook wordt uitgewisseld.” Meer data hebben alleen waarde wanneer partijen bereid zijn die toegankelijk en bruikbaar te maken en duidelijk is waar de informatie vandaan komt.

Gebruik van data makkelijker maken
Matthieu Zuidema, expert woningmarkt bij het Kadaster, ondersteunt de woorden van Kathmann. “Een model zal ook nooit 100% eenduidig zijn. Dus moet je als taxateur kunnen doorgronden wat het verhaal achter de door AI gegenereerde cijfers is. Hoe is de informatie tot stand gekomen? En wat heeft het model niet meegenomen?” Van taxateurs mag je verwachten dat ze doorhebben wanneer een AI-model gaat hallucineren, stelt hij.

Ook bij het Kadaster zien ze de voordelen van AI-tools. Die tools kunnen je veel werk uit handen nemen, zegt Zuidema. “Er is nog een lange weg te gaan, maar uiteindelijk zullen de taalmodellen van AI waarschijnlijk veel beter én sneller notariële akten lezen dan ik. Dan zal AI ook verder kunnen kijken dan de basisgegevens die wij als Kadaster op dit moment al uit een akte halen, zoals koper, verkoper, object en koopsom. Door relevante informatie uit andere passages van de akten mee te nemen kunnen we onze basisgegevens dan van context voorzien.” Voor het Kadaster is dat een belangrijk doel. “We zijn voortdurend op zoek naar mogelijkheden om het gebruik van onze data gemakkelijker te maken voor taxateurs, zodat zij efficiënter kunnen werken.”

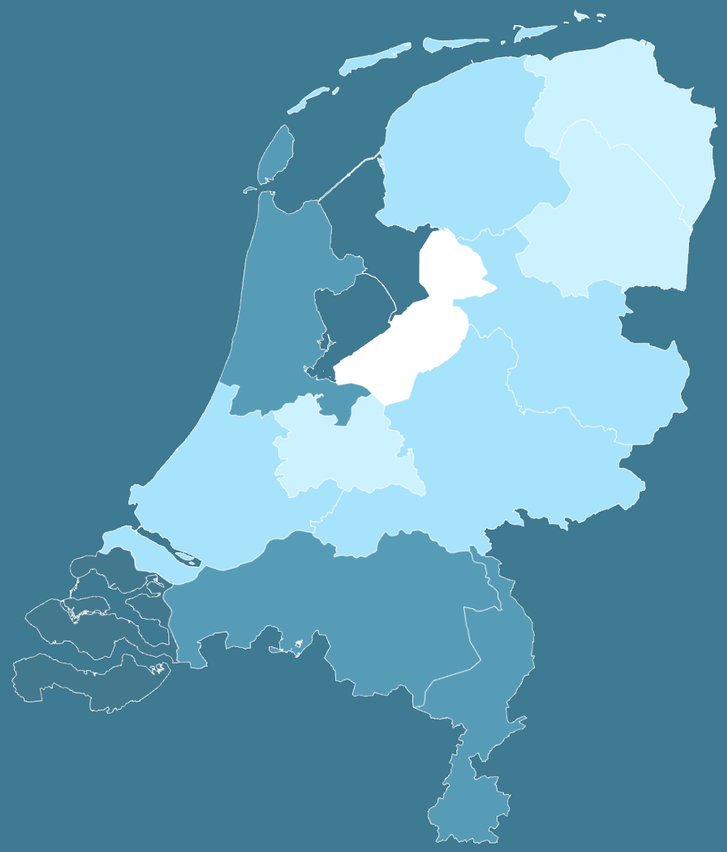
“Je moet als taxateur kunnen doorgronden wat het verhaal achter de door AI gegenereerde cijfers is”

Digitalisering versnelt vastgoedwaardering

Snelheid wordt in een digitale vastgoedsector belangrijker. “We moeten als sector sneller gaan acteren op het geheel. Ook taxaties moeten sneller in de markt komen.” Digitalisering maakt dat mogelijk. Waarderingen kunnen bovendien dynamischer worden gebruikt. Taxaties kunnen vaker beschikbaar komen en zich ontwikkelen richting scenario’s waarin bijvoorbeeld rente, de ontwikkeling van een gebouw of netcongestie direct zichtbaar maken wat er met de waarde kan gebeuren. Vastgoedwaardering komt daarmee dichter bij het moment waarop beslissingen worden genomen.

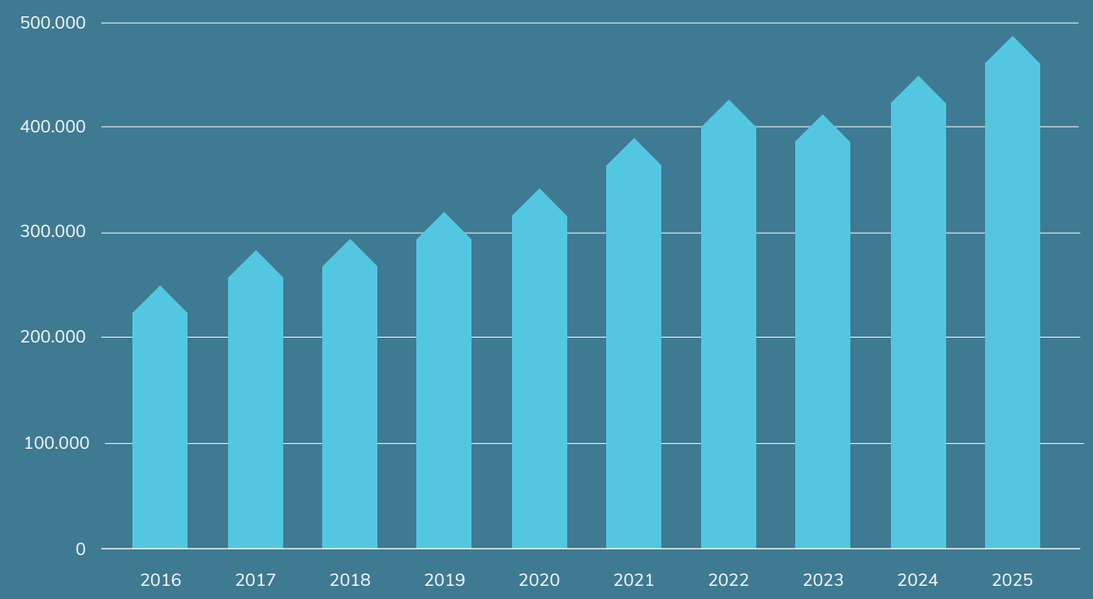


Matthieu Zuidema, Kadaster

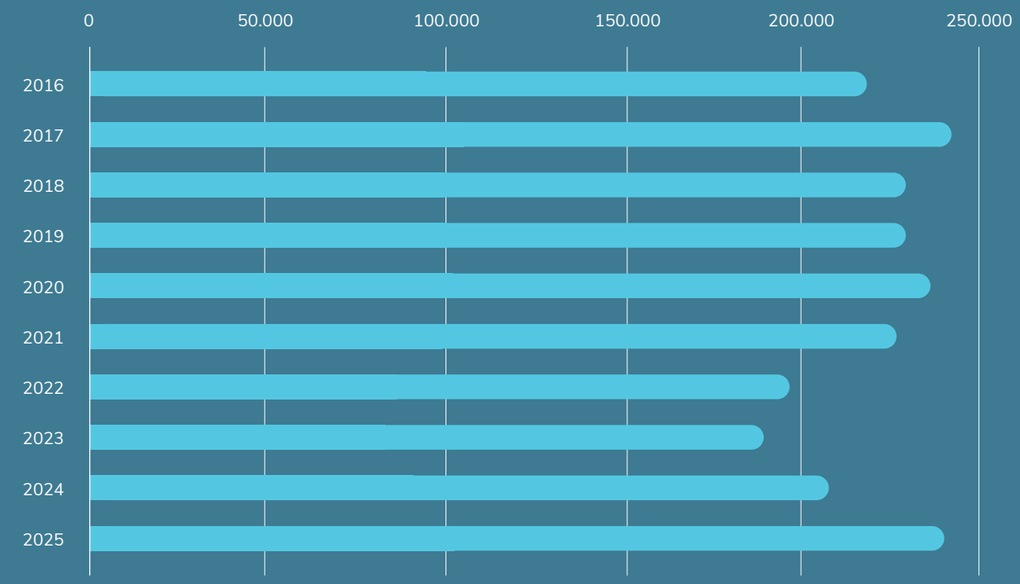


	Index 2025 (2016=100)
Flevoland	**228,6**
Groningen	**214,8**
Drenthe	**213,3**
Utrecht	210,2
Gelderland	209,5
Zuid-Holland	207,8
Overijssel	203,9
Friesland	202,8
Noord-Brabant	198,9
Noord-Holland	197,5
Limburg	193,6
Zeeland	184,3

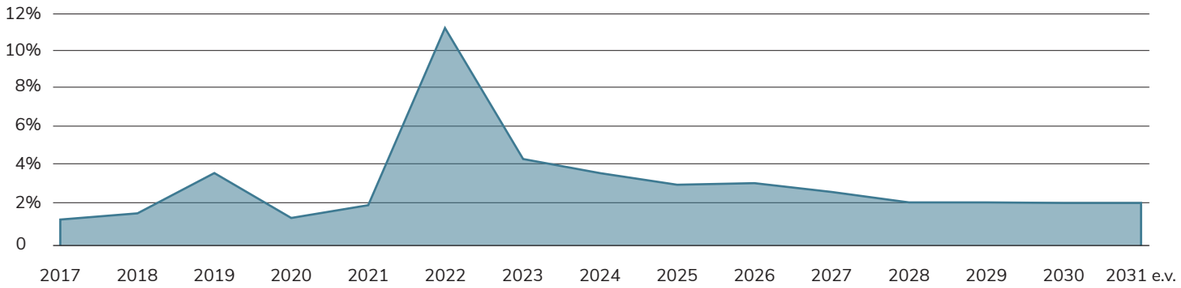
Figuur 1.1: Prijsindex bestaande koopwoningen per provincie, 2025 (2016=100) (Bron: Kadaster)



Figuur 1.2: Gemiddelde koopsom 2016 - 2025 (Bron: Kadaster)



Figuur 1.3: Aantal geregistreerde verkochte woningen 2016 - 2025 (Bron: Kadaster)



Figuur 1.4: Ontwikkeling inflatiescenario voor de Vastgoedindex op basis van peildata september 2017–september 2026, doorgetrokken tot 2031 e.v.

Inflatiescenario voor de Vastgoedindex

Het inflatiescenario voor de Vastgoedindex wordt gepubliceerd ten behoeve van taxaties voor beleggers die participeren in de Nederlandse Vastgoedindex. In overleg met IVBN publiceert NRVT het inflatiescenario op haar website. Voor de eerste twee jaar sluit het inflatiescenario aan bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau[1]. De rest van de prognoseperiode is gebaseerd op de lange-termijnverwachting, conform het maximale streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

Het actuele inflatiescenario wordt verwerkt in de Discounted Cashflow modellen. Het flexibele inflatiescenario geniet de voorkeur. Sommige taxatiemodellen zijn daar echter niet op ingericht. In dat geval hanteren taxateurs het gemiddelde scenario.

Is AI een vloek of juist een zegen?
Voor Stichting Vastgoeddata (StiVAD) is de data van het Kadaster onmisbaar. Pieter Jager, algemeen directeur van de stichting, constateert dat het omzetten van vastgoeddata in bruikbare informatie een enorme vlucht heeft genomen. “Bij onze oprichting in 2011 zijn we uitgegaan van wat taxateurs nodig hebben: betrouwbare marktreferenties, direct van vastgoedeigenaren. Alles met de bedoeling om de transparantie en stabiliteit van de vastgoedmarkt te bevorderen.” Inmiddels delen 95 aangesloten partijen hun gegevens volgens het principe ‘wie haalt, moet ook brengen’.

Jager voorspelt dat de taxateur van de toekomst minder bezig zal zijn met het verzamelen van referentiedata. Referenties komen immers makkelijker beschikbaar. Hij wijst met trots naar een groot beeldscherm aan de muur, waarop de online monitor van StiVAD te zien is. Hij selecteert met een muisklik zakelijke panden waar onmiddellijk tal van referentieobjecten bij verschijnen, compleet met financiële gegevens en trendanalyses. Imposant, zondermeer. Bruikbare referenties in een flits.

Tegelijkertijd blijft Jager realistisch. AI-modellen zijn niet onfeilbaar en kunnen zelfs schijnzekerheid opleveren, nuanceert hij. “Wat dat betreft kan AI dus zowel een vloek als een zegen zijn.”

[1] Het CPB publiceert tweejaarlijks een prognose: in februari/maart in het Centraal Economisch Plan (CEP) en in september in de Macro Economische Verkenning (MEV). Het meest recente scenario is van 15 september 2026 (MEV 2027) | CPB Website.

Daarom is hij van mening dat taxateurs in hun eigen data-analyse en business intelligence moeten investeren. “Door die professionaliseringsslag te maken, kun je je echt onderscheiden als taxateur. Je kunt dan meer duiding geven en waarde toevoegen aan je adviesrol.”


Pieter Jager, StiVAD

Digitalisering maakt maatwerk mogelijk

Digitalisering biedt ook ruimte om beter aan te sluiten op de vraag. Een financier, belegger, consument of andere opdrachtgever gebruikt een waardering vanuit een ander doel en heeft daardoor behoefte aan andere informatie. Meer beschikbare data en slimmere systemen maken het mogelijk om de aanpak daarop af te stemmen. Dat kan ook gevolgen hebben voor de kosten. Eenvoudige waarderingsvragen kunnen sneller en goedkoper worden afgehandeld, terwijl bij complexe objecten en grotere risico’s juist ruimte blijft voor verdiepend onderzoek en professioneel oordeel. Zo ontstaat meer maatwerk in plaats van één steeds zwaarder proces voor iedere taxatie.



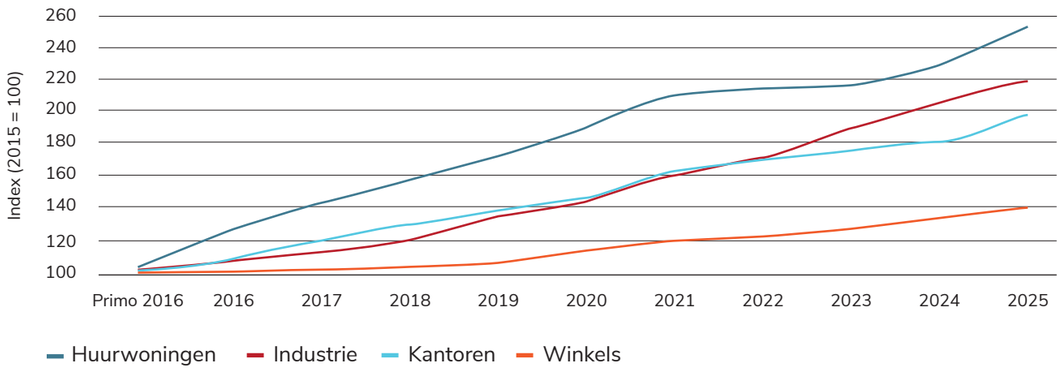
Raymond Havekes, Ortec Finance

Model en taxateur alleen samen sterk
“Ondanks de beperkingen zijn waarderingsmodellen de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd”, geeft Raymond Havekes aan. Hij is senior consultant Real Estate Valuation bij modelmaker Ortec Finance. “We beschikken over steeds meer en gedetailleerdere vastgoeddata en verwerken maandelijks nieuwe Kadastergegevens om onze modellen te actualiseren en te herijken.”

Voor woningen leidt dat tot steeds betrouwbaardere waarderingen, constateert hij. Maar bij commercieel vastgoed ligt dat anders. “Kantoren, winkels en andere bedrijfspanden vormen een veel complexere markt. Er is minder betrouwbare data voorhanden, er bestaan grotere verschillen tussen objecten en er zijn minder vergelijkbare transacties. Voor zeer specifieke of zeldzame panden ontbreken soms zelfs voldoende referenties om een modelwaarde vast te stellen.”

Onzekerheid zal altijd onderdeel blijven van vastgoedwaarderingen via modellen, voorspelt hij. “Een model en een taxateur zijn samen sterker dan elk apart. Het gaat om het samenspel.”

“Een model en een taxateur zijn samen sterker dan elk apart”

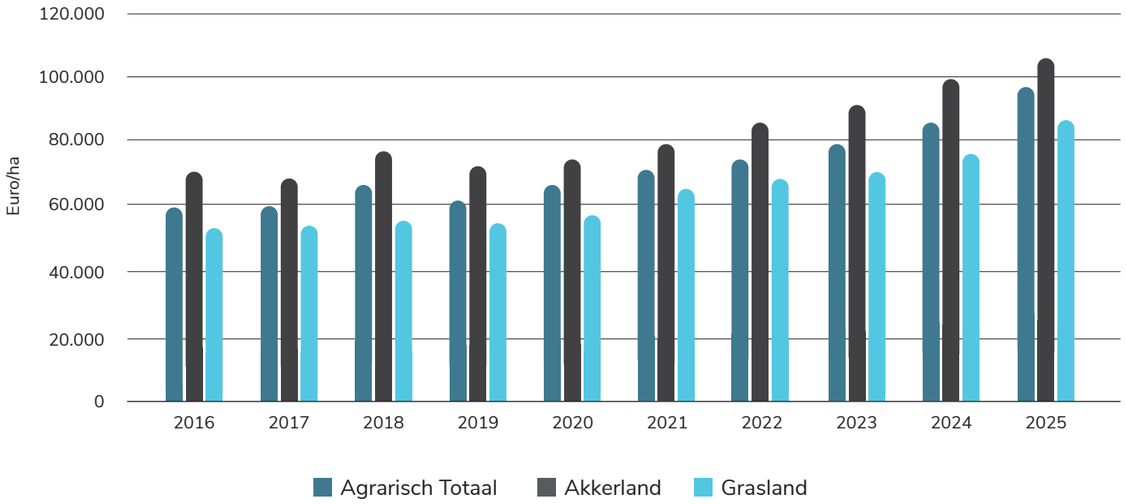


Figuur 1.5: Prijsindex commercieel vastgoed 2016 - 2025 (Bron: CBS)

Met primo 2016 (Q4 2015) als startpunt komt de stijging tot en met eind 2025 uit op circa 139% voor huurwoningen, 112% voor industrie, 90% voor kantoren en 35% voor winkels.

In een niche draait het om de eigen deskundigheid
Joël Scherrenberg heeft die boodschap goed begrepen. Hij taxeert regelmatig ziekenhuizen en zorginstellingen en merkt dat AI dan vaak in gebreke blijft. “Het is een niche, dus moet je echt vertrouwen op je eigen kundigheid. Er is in Nederland nog nooit een ziekenhuis verkocht met het behoud van de functie ziekenhuis.” Ook de overname van een zorginstelling, inclusief de panden, is zo’n voorbeeld. “Tegen welke waarde zijn die panden verkocht? Daar moet je als taxateur vervolgens toch een aannemelijke waardering op plakken.”

Het ultieme niche-voorbeeld heeft hij ook paraat: de sterrenwacht in Dwingeloo. “Die heb ik in 2025 getaxeerd. Het is de enige in zijn soort in heel Europa. En er zijn geen potentiële kopers voor. Dus hoezo markbewijs? Dat is er gewoon niet!”



Figuur 1.6: Gemiddelde prijs agrarische grond per grondgebruikstype 2016 - 2025 (Bron: Kadaster)

Van achteraf controleren naar vroegtijdig borgen

De komende tien jaar draait het om het samenspel tussen technologie en professionele verantwoordelijkheid. Data en AI kunnen vastgoedwaarderingen sneller, rijker en bruikbaarder maken. De sector moet tegelijk zorgen voor goede informatie en beschikbaarheid van data, heldere verantwoordelijkheden en professionals die begrijpen wat systemen opleveren. Voor NRVT ligt de opgave in het laten meebewegen van normen en toezicht, zodat technologische vooruitgang ook daadwerkelijk bijdraagt aan betrouwbare vastgoedwaarderingen.

“Het toezicht moet door al deze ontwikkelingen op z’n kop.” Met de huidige technologie kunnen we meer kwaliteitsborging doen voordat taxaties in het maatschappelijk verkeer komen, daardoor wordt toezicht achteraf steeds minder passend. De beweging gaat daarom richting toezicht dat eerder in het proces plaatsvindt en kwaliteit zo vroeg mogelijk borgt. “De markt vraagt dat.”


Joël Scherrenberg, RICS

Educatie & vakbekwaamheid

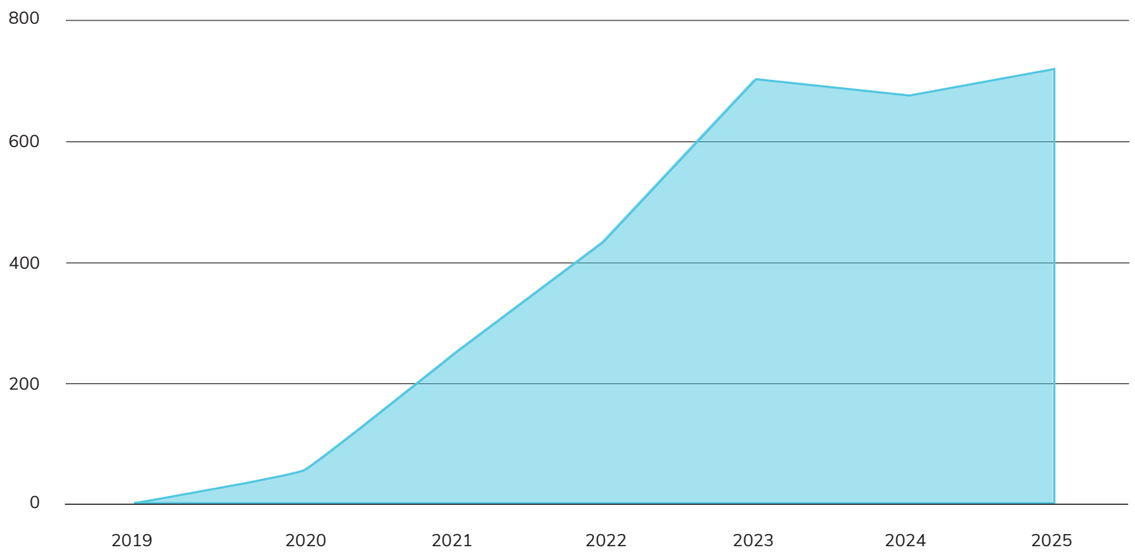
“Vlieguren maken is de beste leerschool”

Eerst de havo, toen hbo-Bedrijfskunde en daarna de opleiding tot taxateur. Dat was de route die Jantine van de Stroet nam. “Op een gegeven moment mocht ik het meester-gezeltraject met mijn studie combineren, iets wat in het begin nog niet kon. Een meevaller.” Al op 22-jarige leeftijd kon Jantine zich laten registreren. Dat deed ze opmerkelijk sneller dan de meeste van haar collega’s.

Voor de opleiding tot taxateur ben je al snel zeven jaar bezig. En daar zit precies de oplossing om het taxatievak aantrekkelijk te houden, zegt emeritus -hoogleraar Vastgoedeconomie Peter van Gool. Zijn oproep: “Maak de opleidingsroute korter! Als je het meester-gezeltraject niet volgtijdelijk hoeft te doorlopen, zijn daar jaren mee te winnen. Je kunt dan eerder zelfstandig aftekenen en een volwaardig salaris ontvangen. Dat biedt een aantrekkelijk perspectief.”

“Maak de opleidingsroute korter. Dat biedt een aantrekkelijk perspectief”

Van Gool ziet de nieuwe opleiding tot makelaar, taxateur en rentmeester in Dronten als lichtend voorbeeld. “Die is sneller en flexibeler af te ronden, direct na het behalen van een mbo-, havo- of vwo-diploma.”



Figuur 2.1: Ontwikkeling aantal gezellen in het meester-gezeltraject (2019 - 2025)

Learning-by-doing
Ook Jacques Boeve, doorgewinterd taxateur bij NAI Netherlands, ziet voordelen in het combineren van de opleiding en het meester-gezeltraject. Hij is er sowieso voorstander van de opleiding minder theoretisch in te richten. “Taxeren is vooral in de praktijk heel boeiend. Ik zou het daarom een goede zaak vinden als de opleidingen meer casuïstiek oppakken. Trek bijvoorbeeld eens een paar uurtjes uit om samen een hotel of een ziekenhuis te taxeren. Want naast een grondige theoretische basisopleiding is taxeren toch voornamelijk learning-by-doing.”

De praktijk als leeromgeving

De praktijk blijft belangrijk. Het meester-gezeltraject biedt ruimte om ervaring op te bouwen onder verantwoordelijkheid van een Register-Taxateur. Binnen dat traject liggen mogelijkheden om slimmer te kijken naar wat een gezel al kan doen en hoe leren en werken beter op elkaar kunnen aansluiten. Ook meer werken met concrete casuïstiek past bij een vak waarin kennis uiteindelijk in de praktijk zijn waarde moet bewijzen. De kwaliteit van de beroepsuitoefening blijft daarbij leidend.



Fouten maken is leerzaam
‘Vlieguren maken’, is de term die Niels Koenen gebruikt voor learning-by-doing. Tot voor kort was hij werkzaam bij de Nederlandse tak van BNP Paribas Real Estate, waar hij in 2020 de taxatieafdeling mocht opzetten. Daar begeleidde hij ook junioren en werkstudenten binnen zijn team. Recentelijk maakte hij de overstap naar Colliers.

Ziet hij verschillen tussen de starters van nu en zijn eigen beginjaren? En hoe doen jonge taxateurs het op de werkvloer?

“De jonge garde wil het heel goed doen en hoort liever geen kritiek”, valt hem op. “Voor kritiek lijken ze zich te verschuilen. Als ze een klant bellen, zoeken ze liever een belhokje op. Niemand van de ervaren taxateurs hoort dan wat ze doen en zeggen.” Dat wegduiken vindt hij een gemiste kans. “In mijn beginjaren belde je in het bijzijn van ervaren taxateurs. Dan kreeg je weleens te horen hoe je dat gesprek anders had kunnen insteken. Niet leuk, maar van die kritiek leerde je veel.”

“Je leert het vak in de praktijk en het maken van fouten hoort daarbij”

Begrijpen doet hij het gedrag van de jonge garde wel. De sociale media schotelen jongeren een wereld voor van perfectie en succes. Mislukken bestaat er niet en voor rijkdom en succes krijg je eenvoudige formules aangereikt. “Onrealistisch natuurlijk, want een goede taxateur worden is vooral een kwestie van veel vlieguren maken. Je leert het vak in de praktijk en het maken van fouten hoort daarbij. Die leercurve moet je omarmen, niet ontwijken.”

Vakbekwaamheid is een blijvende verantwoordelijkheid

“Vlieguren maken is de beste leerschool”, luidt de kop boven de weergave van de gesprekken met verschillende stakeholders. Die uitspraak raakt aan een belangrijk punt. Vakbekwaamheid ontstaat door kennis op te doen én die kennis in de praktijk toe te passen. Opleiding, ervaring, feedback en reflectie grijpen daarbij in elkaar.

De afgelopen tien jaar is de lat voor taxateurs duidelijk hoger komen te liggen. Taxaties vragen meer onderbouwing, meer aandacht voor risico’s en een heldere verantwoording van gemaakte keuzes. Permanente educatie, normering en toezicht hebben bijgedragen aan de professionalisering van het vak en aan een hogere gemiddelde kwaliteit. Dat is een ontwikkeling om op voort te bouwen.



Niels Koenen, Colliers



Jeroen Lokerse, Colliers

De lat ligt almaar hoger
“Leren doe je vooral door veel te zien en door met mensen te spreken, op alle niveaus, ook in je eigen organisatie, bevestigt Jeroen Lokerse, ceo van Colliers Nederland. Vooral van het uitvoeren van inspecties leer je veel, benadrukt hij. “Het is belangrijk dat je niet alleen kunt opschrijven wat je ziet, maar dat je ook leert interpreteren wat je ziet.” Hij voegt daar het werken met een buddy aan toe. “Bij Colliers werk je bij voorkeur samen met iemand die niet in dezelfde service-line actief is. Want dan kun je vastgoed in de breedte leren kennen.”

Leren van en met collega’s is inderdaad onmisbaar in het taxatievak, spreekt Jacques Boeve uit eigen ervaring. Op het kantoor van NAI Netherlands zijn 11 mensen werkzaam die dat in praktijk brengen. “We klankborden met elkaar, bijvoorbeeld om de marktontwikkelingen goed in beeld houden.” Boeve zou die interactie niet kunnen missen. Hij doet het operationele werk helemaal zelf, wat betekent dat hij zijn vakbekwaamheid als taxateur op een breed vlak op peil moet houden. En dan is kennis van collega’s aanboren wel prettig. “Op alle vlakken is de lat de afgelopen tien jaar veel hoger komen te liggen. De regels zijn almaar strenger geworden, zowel inhoudelijk als procedureel.”

Klanten met verwachtingen
Niet alleen de regelgeving en protocollen zijn aangescherpt, ook klanten verwachten méér van taxateurs. Dat betekent dat ze hun vakbekwaamheid moeten verruimen. “Bij waardebepalingen zullen taxateurs nog nadrukkelijker naar de toekomst gaan kijken”, voorziet Jeroen Lokerse. De afgelopen jaren heeft hij het aandachtsveld al zien verschuiven naar het inschatten van risico’s en het helpen van klanten met scenario’s om de waarde van hun vastgoed te optimaliseren. Dat maakt het meteen een uitdagende baan, vindt hij. “Wat vastgoedwaarde in de toekomst doet, is namelijk altijd een subjectieve inschatting, maar die inschatting moet wél betrouwbaar en goed onderbouwd zijn. Je moet als klant dus heel erg kunnen vertrouwen op de expertise en integriteit van je taxateur. Ook omdat de belangen die meespelen groot zijn.”

“Een taxateur die vandaag stopt met leren, is over vijf jaar geen senior taxateur meer, maar een risico”

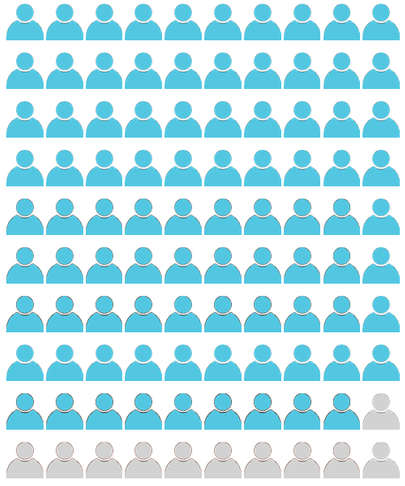
Ook de banken hebben hun eisen aangescherpt, vult Jacques Boeve aan. Ze vragen om uitgebreide rapporten, met een gedegen verantwoording en veel bijlages. “Een verantwoording in heldere bewoordingen in je taxatierapport opnemen is een vaardigheid die je voorheen minder nodig had. Banken zien je nu als een gatekeeper die ze kan behoeden voor risico’s. Ze zijn dan ook veel kritischer geworden op risico’s, onvolledigheden en aannames. Daarnaast is er veel meer aandacht gekomen voor de energielabels en duurzaamheid van gebouwen en wat dat voor de toekomst betekent.”

Net als Lokerse ziet Boeve het taxatievak veranderen. “Elke taxateur zal zich moeten inspannen om die veranderingen bij te benen. Een taxateur die vandaag stopt met leren, is over vijf jaar geen senior taxateur meer, maar een risico.” Blijven leren is het devies.

Vakbekwaamheid en eigenaarschap

Voor NRVT gaat vakbekwaamheid verder dan kennis alleen. Een Register-Taxateur moet deskundig zijn, zelfstandig kunnen oordelen, zijn keuzes kunnen onderbouwen en verantwoordelijkheid nemen voor het taxatierapport. Daar horen ook onafhankelijkheid, eigenaarschap en het vermogen bij om te beoordelen of je voor een opdracht over de juiste kennis en ervaring beschikt.

Die verantwoordelijkheid ligt in de eerste plaats bij de taxateur zelf. Opleidingen, werkgevers en brancheorganisaties kunnen ontwikkeling ondersteunen. Iedere Register-Taxateur moet uiteindelijk zelf zorgen dat zijn vakbekwaamheid op peil blijft. NRVT bepaalt wat aantoonbaar professioneel en vakbekwaam handelen vraagt, stelt daarvoor de kaders en ziet erop toe dat die kwaliteit ook zichtbaar wordt in de praktijk. Die norm moet blijven meebewegen met het vak.



89%

Gemiddeld percentage van aantal Register-Taxateurs dat tijdig de vereiste PE-punten behaalde.

Figuur 2.2: Gemiddeld % Register-Taxateurs dat over de afgelopen 10 jaar tijdig aan de PE-verplichtingen heeft voldaan

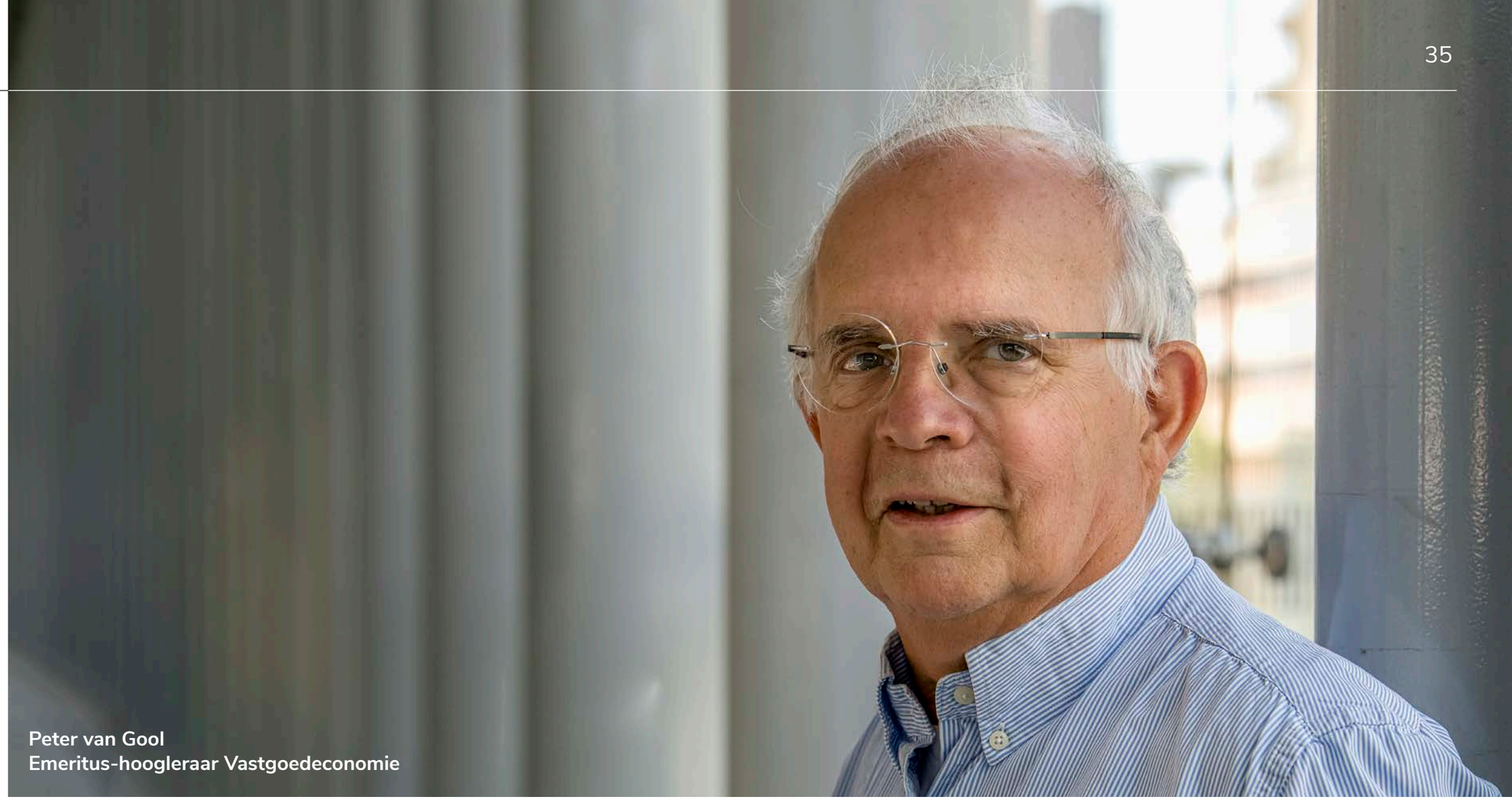
Permanente educatie
‘Leven Lang Leren & Ontwikkelen’ is ook de achterliggende gedachte van de PE-punten die elke taxateur jaarlijks moet behalen om in het register opgenomen te blijven. Volgens Boeve heeft deze voorgeschreven permanente educatie er mede toe geleid dat de kwaliteit van de gemiddelde taxateur is verbeterd. Hij noemt de cursussen die hij jaarlijks volgt dan ook heel waardevol. “De opleidingen voor geregistreerde taxateurs worden ook steeds beter georganiseerd.” Toch zou hij liever zien dat de kennis die taxateurs daar opdoen ook getoetst wordt. Vooralsnog volstaat deelname aan deze cursussen. “Dat kan uitmonden in afvinken.”



De professionele norm blijft in ontwikkeling

Nieuwe technologie, andere waarderingsvormen en veranderende eisen uit de markt kunnen ook andere kennis en vaardigheden vragen. Voor NRVT ligt daar de opgave om tijdig te signaleren wat verandert, de professionele norm daarop aan te passen en vakbekwaamheid toetsbaar te houden.

“Pas op voor de AI-valkuil”



Peter van Gool
Emeritus-hoogleraar Vastgoedeconomie

AI-valkuil
Kan ook kunstmatige intelligentie het werk van taxateurs een kwaliteitsimpuls geven? Peter van Gool is daar sceptisch over. “Als de datakwaliteit en databeschikbaarheid gering is, kan AI gaan hallucineren.” Zeker voor verhuurgegevens gaat dat op, geeft hij als voorbeeld. “Daar ligt vaak weinig marktbewijs onder. Door alle huurincentives ligt de huur effectief gezien soms veel lager dan de huur die in het contract staat. Een goede taxateur ziet dat, maar een AI-model kan zulke foutieve gegevens blindelings overnemen. Je moet dan kunnen doorgronden waar het fout gaat. Dat is simpelweg je vak.”

Niels Koenen was bij BNP Paribas altijd al scherp op de manco’s van AI. Hij zag dat zijn trainees wel erg snel naar AI-tools grepen. “Die tools kunnen mooie teksten genereren die heel geloofwaardig overkomen, maar het is gevaarlijk die klakkeloos over te nemen.”

Liever liet hij deze starters daarom wat langer de traditionele weg bewandelen. “Zeker als je nog niet veel vlieguren hebt, moet je oppassen voor de AI-valkuil. In zulke gevallen kun je beter vertrouwen op alles wat je in de opleiding hebt geleerd.”

Jeroen Lokerse is nog het minst sceptisch over het inzetten van AI. De huidige tijd biedt volop mogelijkheden om handmatige basistaken te automatiseren, constateert hij. “Dat geeft je dus meer ruimte om kwaliteit te leveren en meer gelegenheid om je inzichten te delen met klanten. Dat serviceaspect is belangrijk, het maakt je relevant voor een klant en levert je hun waardering op. Het zorgt ervoor dat je trots kunt zijn op je werk.”

De versnelling in AI-toepassingen, de toenemende rekenkracht van computers en de ontsluiting van almaar grotere hoeveelheden vastgoeddata zijn daarbij welkome extra’s. “Omarm de technologie én combineer haar met je domeinkennis, je ervaring, kennis en expertise”, geeft hij de taxateurs van nu mee. “Het zal je werk nog leuker maken. De kansen liggen er.”

Van educatie naar professionalisering

De komende tien jaar zullen andere en hogere eisen aan vakbekwaamheid worden gesteld. Een deel van het uitvoerende werk verdwijnt. Het denkwerk wordt alleen maar meer. Digitalisering, data en AI nemen taken over, terwijl van de taxateur juist meer wordt gevraagd in het beoordelen, duiden en verantwoorden van uitkomsten. “Het denkwerk krijgt meer gewicht en daarmee ook het professionele oordeel.”

Dat vraagt ook om een volgende stap in de manier waarop vakbekwaamheid wordt geborgd. Het verzamelen van PE-punten zegt uiteindelijk minder dan aantonen dat iemand het vak daadwerkelijk beheerst. Daarom ligt er een gedachte om sterker toe te werken naar periodieke toetsing of accreditatie, waarbij een Register-Taxateur na verloop van tijd opnieuw laat zien dat hij of zij aan het vereiste niveau voldoet.

Zo verschuift het perspectief van educatie naar professionaliseren. De afgelopen tien jaar lag veel nadruk op het verhogen en borgen van kwaliteit. De komende tien jaar komt daar een nieuwe opgave bij. Register-Taxateurs moeten aantoonbaar vakbekwaam blijven, verantwoordelijkheid nemen voor hun oordeel en meegroeien met de nieuwe eisen die hun omgeving aan het vak stelt.

Toezicht & regelgeving

Van kwaliteitsopgave naar stevig fundament

Tien jaar geleden stond de taxatiesector voor een brede kwaliteitsopgave. De financiële crisis had zichtbaar gemaakt hoe groot het maatschappelijke belang van betrouwbare vastgoedwaarderingen was en hoe kwetsbaar het systeem kon zijn wanneer kwaliteit, onafhankelijkheid, transparantie en onderbouwing onvoldoende waren geborgd. De sector kende verschillende registers, regels en vormen van toezicht en er was behoefte aan meer samenhang en duidelijkheid. Vanuit de sector zelf ontstond de beweging om daar gezamenlijk verantwoordelijkheid voor te nemen. Met de oprichting van NRVT kwam er vanaf 2016 één register, een duidelijker normenkader en een stevigere basis voor toezicht. Daarmee begon een ontwikkeling die niet alleen de kwaliteit van taxaties moest verhogen, maar vooral ook het vertrouwen in vastgoedwaarderingen moest versterken.

Sindsdien is veel ten goede veranderd. Er kwamen duidelijkere normen, meer samenhang in het toezicht en een vaste plek voor onafhankelijk tuchtrecht. Taxateurs moeten hun keuzes beter onderbouwen, hun werkwijze transparanter maken en hun oordeel beter kunnen uitleggen. Daarmee is de kwaliteit van taxaties gestegen en is het vertrouwen in het vak versterkt. Die ontwikkeling vormt een sterke basis voor de volgende fase.

“De kwaliteit van het rapport waarborgen, dáár gaat het om”



Jef Holland
Deloitte en Commissie Regelgeving & Kwaliteit NRVT

Er is veel ten goede veranderd waar het gaat om de professionalisering van het taxatievak en de kwaliteit van taxatierapporten. Daarvoor hoeft Jef Holland maar terug te kijken op zijn eigen beginjaren. Als net afgestudeerd accountant kreeg hij in 1999 zijn eerste vastgoedklant. “De wereld was toen heel anders. Er was veel opportunisme. En waarderingen werden niet altijd serieus genomen.” Intussen zorgen de regelgeving en het systeem van toezicht voor duidelijke kaders. Ook het maatschappelijke belang van het taxatievak wordt alom erkend.

Jef Holland voert de Commissie Regelgeving & Kwaliteit (CRK) van NRVT aan. Die ging begin 2026 van start met een heldere missie: het borgen van kwaliteit en transparantie door heldere regelgeving. “Niet door steeds meer regels in te voeren, maar door heldere en goed uitlegbare kaders te bieden,” voegt hij eraan toe, “zodat taxateurs weten waar zij aan toe zijn en optimaal gebruik kunnen maken van de geboden ruimte.” Wat hem betreft draait het binnen zijn commissie om de balans tussen kwaliteit, regels, toezicht en professionele ruimte.

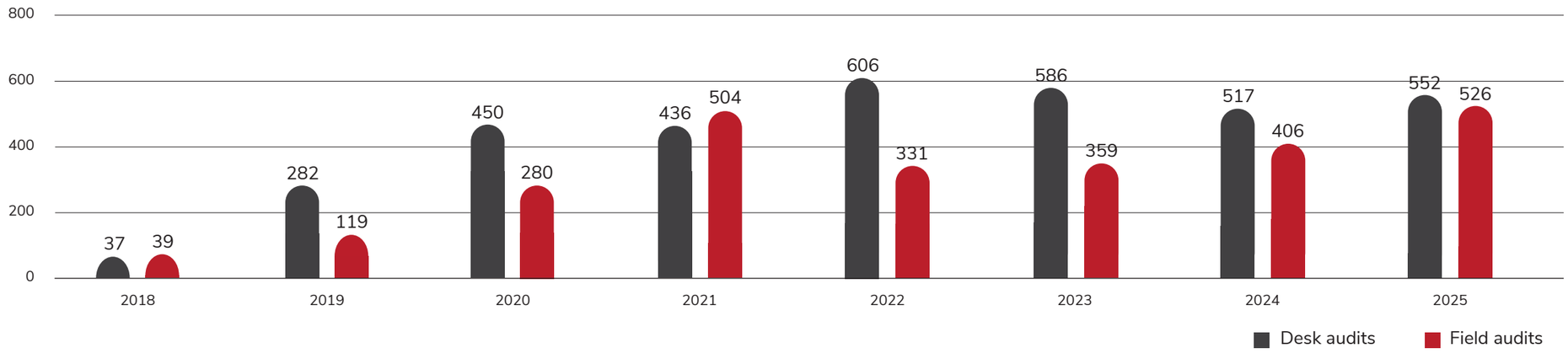
Tijdens de financiële crisis kreeg het thema kwaliteit extra urgentie. Vanuit de beroepsorganisatie van accountants NBA schreef Holland toen mee aan ‘Goed gewaardeerd vastgoed’, de publicatie met 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten. “Het heeft rechtstreeks bijgedragen aan de oprichting van NRVT”, blikt hij terug.

Oog houden voor de taxatiepraktijk kenmerkt zijn aanpak als voorzitter van de Commissie Regelgeving & Kwaliteit. “Taxeren is geen exacte wetenschap. Een taxatie is een schatting van een waarde, dus kunnen verschillende taxateurs tot verschillende uitkomsten komen.” Er bestaat niet zoiets als de enige juiste uitkomst, stelt hij. “Het gaat erom dat het proces transparant is en de kwaliteit van het product gewaarborgd is.”

Balans tussen kaders en professioneel oordeel

De kern blijft vertrouwen. Gebruikers van taxaties moeten erop kunnen rekenen dat een waardering zorgvuldig tot stand komt, onafhankelijk is en goed wordt onderbouwd. Regels en toezicht zijn middelen om dat vertrouwen te ondersteunen. Ze moeten houvast geven en tegelijk ruimte laten voor het professionele oordeel van de taxateur. “Ze willen duidelijke kaders, maar geen overdaad aan protocol en checklist.”

Die ruimte is belangrijk omdat vastgoed en opdrachten van elkaar verschillen. Een regel kan richting geven, terwijl de taxateur altijd moet blijven nadenken over wat in een specifieke situatie relevant is. “Regels moeten ondersteunen. Niet het nadenken van de taxateur vervangen.” Daarmee verschuift het accent van zo veel mogelijk voorschriften naar een stelsel waarin principes, vakkennis en verantwoordelijkheid samen de kwaliteit dragen. Ook toezicht zelf krijgt daarmee een bredere functie. Toezicht moet zichtbaar bijdragen aan kwaliteit en vertrouwen. Dat vraagt om eerder signaleren waar iets mis dreigt te gaan, gericht ingrijpen en ruimte bieden om van fouten te leren. Ernstige of bewuste fouten vragen om een duidelijke reactie. Andere tekortkomingen kunnen juist aanleiding zijn voor verbetering. Zo draagt toezicht bij aan beter professioneel handelen én aan vertrouwen in het stelsel.



Figuur 3.1: Aantal uitgevoerde desk audits en field audits (2018 - 2025)

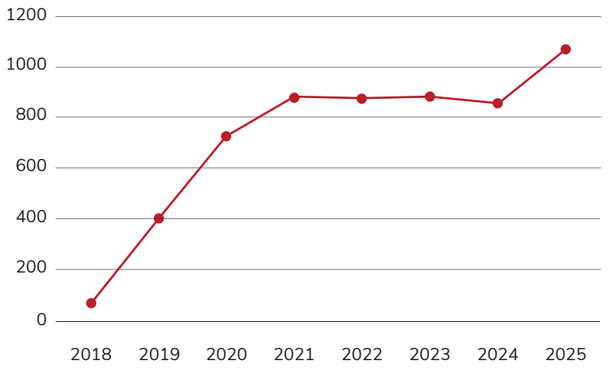
Samen met taxateurs toezicht houden

Het NWWI heeft tot taak de kwaliteit van taxaties van woningen te beoordelen. Bij het validatie-instituut komen jaarlijks ruim 300.000 rapporten binnen. “We willen voorkomen dat rapporten die niet aan de regelgeving voldoen in het maatschappelijke verkeer terechtkomen”, stelt Nienke Wolfs van de afdeling Compliance & Risk.

“Er zijn gelukkig heel veel taxateurs die zeer zorgvuldig werken en kwalitatief goede rapporten aanleveren”, licht haar collega Esther Jaspersen toe. De taxateurs van haar afdeling Validatie beoordelen elk rapport op invulling, navolgbaarheid, logica en aannemelijkheid. Toch is er een ontwikkeling gaande die zorgen baart. Wolfs verwoordt die als volgt: “Er is veel software beschikbaar die alles automatisch invult voor een taxateur. Ook de informatie over onderwerpen waarmee een taxateur minder bekend is, kan AI gemakkelijk bieden. Maar dan sluipen er al snel fouten in je rapport.” Wie toelichtingen door AI laat schrijven, zonder ze inhoudelijk te toetsen aan de eigen kennis en ervaring, loopt het risico een rapport in te leveren dat minder navolgbaar is, legt ze uit. “Op dat vlak kan de techniek ten koste gaan van de kwaliteit.” Ze benadrukt dat het gemak dat technologie brengt de professionele verantwoordelijkheid van de taxateur niet wegneemt.

Soms gaat een taxatierapport retour voor een verbeterslag. Hoewel er van de feedback veel te leren valt – een kans dus – zijn de meeste taxateurs daar niet blij mee. “Maar wij zijn geen validatiepolitie”, benadrukt Jaspersen. “We zitten er echt niet om rapporten af te keuren. We zouden de rapporten die binnenkomen liever in één keer valideren.” Ze benadrukt dat NWWI onderdeel is van een taxatieproces dat gericht is op het leveren van kwaliteit en betrouwbaarheid. De terugkoppeling aan de taxateurs in het validatieproces richt zich specifiek daarop. “De kwaliteit bewaken is iets dat we samen met de taxateurs willen doen. We hebben hetzelfde doel.”

“De kwaliteit bewaken is iets dat we samen met de taxateurs willen doen”



Figuur 3.2: Totaal aantal uitgevoerde audits (2018 - 2025)

De reikwijdte van toezicht verbreedt

De komende jaren wordt de opgave voor NRVT groter. De waarderingspraktijk verandert door data, modellen, AI en nieuwe vormen van waarderen. Daardoor verschuift ook de vraag waarop normen en toezicht zich moeten richten. Het gaat steeds minder alleen om het klassieke taxatierapport en steeds meer om de kwaliteit van waarderingen in bredere zin.



Esther Jaspersen
Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Nienke Wolfs
Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

“Als je de onafhankelijkheid van tuchtrechtspraak niet bewaakt, ben je weg”

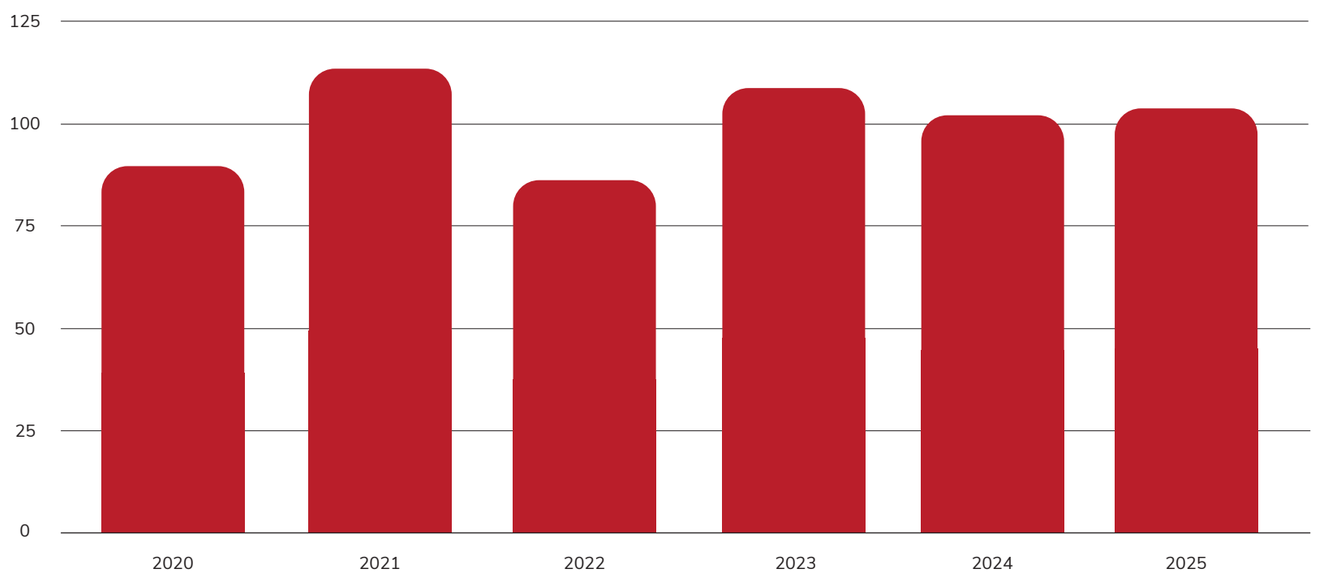
Onafhankelijke tuchtrechtspraak
Als een taxateur echt de fout ingaat – althans in de ogen van klanten of de toezichthoudende instanties – dan komt het tuchtrecht om de hoek kijken. Inmiddels behandelt Tucht RT (voorheen ‘stichting Tuchtrechtspraak NRVT’) jaarlijks ongeveer honderd zaken en is tuchtrecht niet meer weg te denken uit het professionele taxatiestelsel.

In de beginjaren van Tucht RT was dat nog heel anders. Er waren al wel verschillende mogelijkheden om een klacht over een taxateur voor te leggen, maar een vorm van tuchtrecht was er niet. Toen Arita Jol in maart 2016 als secretaris begon bij Tucht RT, moest vrijwel alles nog worden opgebouwd. “Er was eigenlijk nog niets”, vertelt ze. “Maar wat begon als een paar uur werk per week als secretaris, groeide uit tot een vrijwel volledige functie.” Inmiddels stuurt ze als directeur een klein team aan.

Naarmate NRVT het doorlopend toezicht verder ontwikkelde, groeide ook de rol van het tuchtrecht. “In die rol kijken we naar het handelen van de taxateur”, licht Jol de werkwijze toe. “We doen uitspraak over de manier waarop de taxateur tot een bepaalde uitkomst is gekomen. Heeft de taxateur gedaan wat hij moest doen? Dáár gaat het ons om, niet om het bedrag van de waardebepaling.”



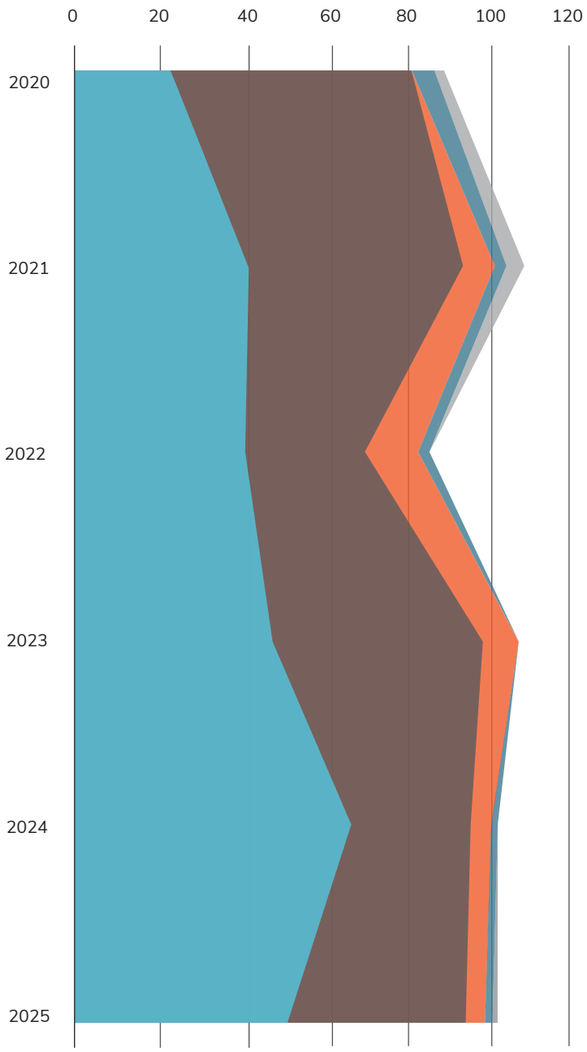
Arita Jol, Toon van Mierlo en Jeroen Recourt, Tucht RT



Figuur 3.3: Aantal tuchtuitspraken (2020 - 2025)

Dat een orgaan als Tucht RT onafhankelijk zijn werk moet doen, staat buiten kijf. NRVT en Tucht RT opereren dan ook strikt gescheiden van elkaar. Toon van Mierlo werd vier jaar geleden bestuurslid van de tuchtrechtorganisatie en is daar heel duidelijk over. “Niemand heeft de tuchtrechters aan een touwtje. Het bestuur van Tucht RT niet en ook NRVT niet. Als je die onafhankelijkheid niet bewaakt, ben je weg.”

Ook Jol benadrukt dat de scheidslijn met NRVT strikt is. “Beide organisaties werken waar nodig samen, maar individuele dossiers en systemen zijn gescheiden.”



Figuur 3.4: Aantal klachten per type klager (2020 - 2025)

Heldere verantwoordelijkheden in de vastgoedketen

Bij een veranderde waarderingspraktijk hoort ook een heldere verdeling van verantwoordelijkheden. Taxateurs, validatie-instituten, banken, opdrachtgevers, brancheorganisaties en overheid hebben ieder een eigen rol. In de praktijk lopen die rollen soms door elkaar heen. Juist daarom is meer duidelijkheid nodig over wie waarvoor verantwoordelijk is en waar toezicht begint en eindigt. Dat is van belang voor de werking van het hele stelsel. Het in 2025 met de overheid gesloten convenant heeft deze verantwoordelijkheden aangescherpt.

Voor NRVT ligt daar een centrale opdracht. Vanuit een onafhankelijke positie stelt NRVT de professionele norm, houdt toezicht en bewaakt de kwaliteit van het stelsel. Die onafhankelijkheid geldt ook ten opzichte van deelbelangen in de sector. Tegelijk vraagt die rol om contact met de praktijk en met andere partijen in de keten. Normen en toezicht werken alleen goed wanneer verantwoordelijkheden helder zijn en ontwikkelingen tijdig worden gezien.

Uitspraken	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Eerste aanleg	76	98	74	93	93	93	**527**
Hoger beroep	13	15	12	15	9	10	**74**
Totaal	**89**	**113**	**86**	**108**	**102**	**103**	

Tabel 3.1: Aantal uitspraken in eerste aanleg en hoger beroep (2020 - 2025)

Liever reflectie dan sancties

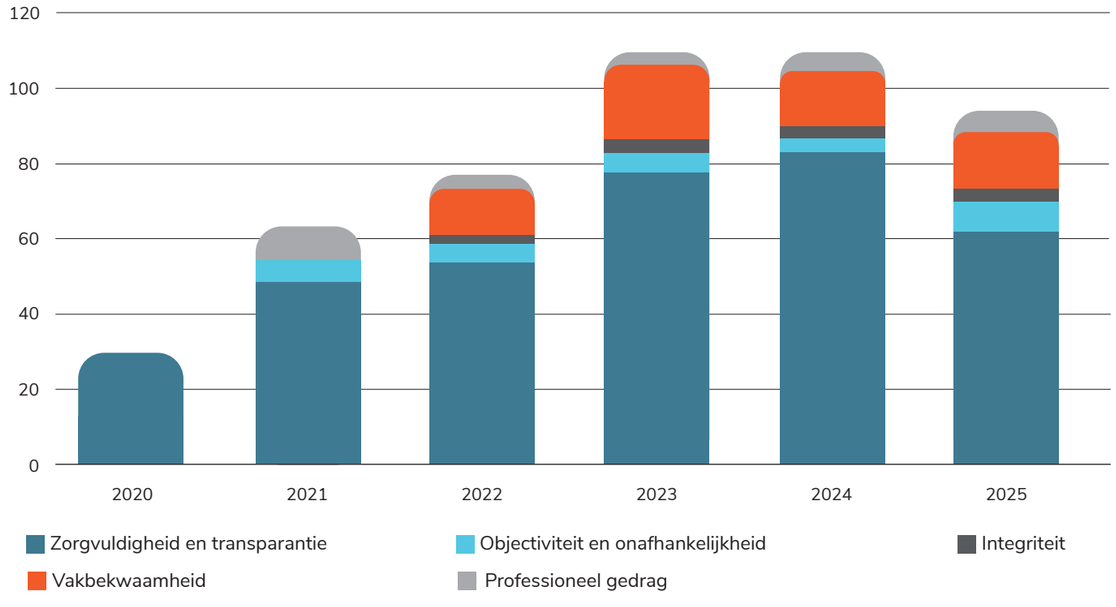
Joël Scherrenberg, zelf taxateur en vastgoedmanager, heeft weinig moeite met een streng sanctiebeleid. “Een taxateur die bewust een fout rapport opstelt, met impactvolle consequenties, mag meteen een rode kaart krijgen.” Wel vindt hij dat er aan de voorkant, bij het houden van toezicht, meer aandacht mag zijn voor leergerichte maatregelen. “Niet tegenover elke fout hoeft een sanctie te staan. Reflecteren op een fout is vaak leerzamer. Dan komt er ruimte om te zeggen hoe iets beter kan, wat leidt tot kwaliteitsverbetering.”

Een puur op sancties gericht systeem heeft bovendien tot gevolg dat taxateurs de luiken sluiten, stelt Scherrenberg. “Ze vertellen dan niets en laten weinig zien. Daarmee willen ze voorkomen dat er foutjes worden ontdekt en er een straf volgt.” Het doet hem dan ook deugd dat audits en toezicht zich naar een meer leergericht systeem ontwikkelen.

Fouten maken mag ook best, vindt hij. En niet iedere afwijking van de protocollen en het vaste vragenstramien is meteen een fout. “Als taxateur moet je soms zaken uitzoeken die volstrekt niet relevant zijn voor het object dat je taxeert”, voert hij ter verdediging aan. Hij stelt ook voor om vooral uit te gaan van principes, in plaats van regels. “De basisprincipes die elke taxateur dient te volgen zijn helder: hij dient deskundig, objectief, onafhankelijk, ethisch en integer te zijn. Als je die principes goed hebt omschreven, vang je eigenlijk alles. Dan heb je minder regels nodig. En daar kun je vervolgens ook streng op toezien.”

Meer professionele ruimte voor taxateurs

De aanbeveling van Scherrenberg om duidelijke kaders te combineren met meer ruimte voor het professionele handelen van de taxateur, is bij Michael MacBrien helder overgekomen. Hij is adviseur van TEGOVA, aanbieder van de European Valuation Standards (EVS), die zijn vastgelegd in het alom bekende Blue Book. Sinds begin 2026 brengt TEGOVA het Blue Book niet meer als papieren uitgave uit, waarbij vervolgens vier of vijf jaar lang niets veranderde.” Voortaan kunnen we een bestaande editie aanpassen zodra dat nodig is, vergelijkbaar



Figuur 3.5: Redenen van opleggen van sancties aan Register-Taxateurs door Tucht RT (2020 - 2025)

met de manier waarop EU-wetgeving wordt bijgewerkt", zegt MacBrien. In alle nieuwe Blue Books staat bovendien duidelijk welke onderdelen verplicht zijn voor taxateurs die volgens EVS werken en welke onderdelen dat niet zijn. "Taxateurs moeten voldoen aan de zes standaarden, de gedragscode en de minimale opleidingseisen." Voor het overige is juist sprake van meer handelingsvrijheid. "De methodologie en Guidance Notes zijn adviezen. De overige onderdelen bieden slechts context."

De kwaliteit van het Nederlandse taxatiewerk zal niet onder de versoepeling lijden, verwacht hij met zekerheid. "Het systeem dat NRVT voor taxateurs heeft opgetuigd, ziet er zeer professioneel en goed ontwikkeld uit. Dat heb je in de meeste andere Europese landen niet. Het is misschien zelfs uniek." Naar zijn oordeel heeft die professionele cultuur een positief effect op de kwaliteit van Nederlandse vastgoedtaxateurs.

beleggingscategorie en standaarden zorgen voor consistentie, kwaliteit, transparantie en vertrouwen in die markt. Als je het vertrouwen wilt winnen van stakeholders en eindgebruikers, heb je een zekere mate van consistentie nodig."

Met internationale standaarden wil IVSC daar een fundament onder leggen. Volgens Talbot heeft Nederland op het gebied van consistentie, kwaliteit, transparantie een voorsprong genomen op de meeste andere landen. Het blijven ontwikkelen van het taxatievak is nodig om in de voorste gelederen te blijven, adviseert hij. "Een organisatie als NRVT moet daarbij naar het grotere geheel blijven kijken: begrijpen wat alle betrokken partijen nodig hebben." De uitgangpositie is volgens hem al goed. "Vanuit internationaal perspectief vind ik dat Nederland een goed systeem van regelgeving en toezicht heeft. Het is iets om echt trots op te zijn."

"Nederland heeft een goed systeem van regelgeving en toezicht, echt iets om trots op te zijn."

"Mede daardoor heeft Nederland de meest professionele en vooruitstrevende vastgoedmarkt van het Europese vasteland."

Vertrouwen winnen van stakeholders

"Sommige taxateurs willen vooral gewoon hun werk doen en hebben een lichte afkeer van verplichtingen en regels", erkent ook Nick Talbot. Hij is de ceo van IVSC, de organisatie achter de International Valuation Standards (IVS). Toch zijn internationaal geldende standaarden voor het waarderen van vastgoed van wezenlijk belang, betoogt hij. "Vastgoed is een belangrijke

Jef Holland gaat grotendeels mee in de redenering van Scherrenberg, MacBrien en Talbot. Ook hij staat een pragmatische, principle-based aanpak voor bij het opstellen van regels, richtsnoeren en handreikingen. Zijn missie voor de toekomst heeft hij scherp voor ogen: het vinden van een balans tussen duidelijke, uitlegbare kaders en flexibiliteit. "Voor taxateurs moet helder zijn wat er van hen verwacht wordt. En ook brancheorganisaties en toezichthouders moeten die kaders kennen. Maar je wilt Register-Taxateurs ook professionele ruimte bieden binnen een veranderende sector."



Nick Talbot, IVSC

Heldere normen, sterkere samenhang

Ook internationaal ligt een duidelijke richting. NRVT hanteert de internationale standaarden en voegt daar alleen eigen regels toe waar de Nederlandse praktijk daar echt om vraagt. Dat helpt om doublures te beperken en het stelsel overzichtelijk te houden. “We willen in Nederland zoveel mogelijk aansluiten op de internationale kant.”

De volgende stap ligt daarom in minder nadruk op steeds meer regels en meer aandacht voor de werking van het geheel. Heldere normen, professioneel oordeel, onafhankelijk toezicht en duidelijke verantwoordelijkheden moeten samen zorgen dat kwaliteit zichtbaar en toetsbaar blijft. Zo kan het stelsel meebewegen met nieuwe vormen van waarderen en blijft het vertrouwen in vastgoedwaarderingen de maatstaf.

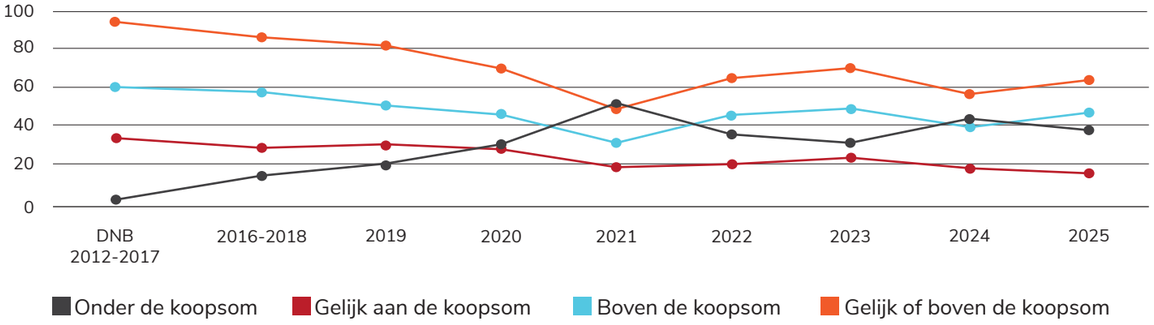
“Standaarden zorgen voor consistentie, kwaliteit, transparantie en vertrouwen in de markt”

Michael MacBrien, TEGOVA

Taxatiewaarden bewegen zich steeds evenwichtiger rond gerealiseerde koopsommen

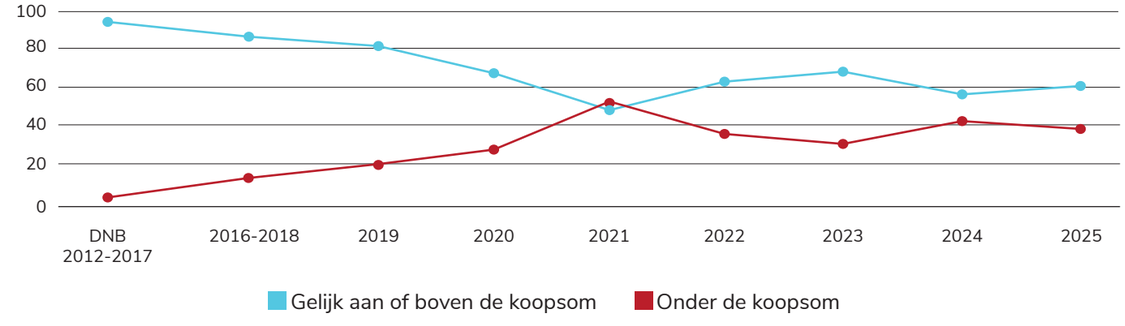
Recent onderzoek van NRVT[2], gebaseerd op ruim 1,1 miljoen gevalideerde taxatierapporten, laat zien dat de verhouding tussen taxatiewaarden en gerealiseerde koopsommen de afgelopen jaren wezenlijk is veranderd. De uitkomsten laten zien dat taxatiewaarden zich in de onderzochte periode steeds evenwichtiger rondom de gerealiseerde koopsom zijn gaan bewegen. Daarbij komen taxaties niet alleen minder vaak boven de koopsom uit, maar zijn de afwijkingen ook kleiner geworden. De resultaten laten daarmee een duidelijk ander beeld zien dan uit eerder onderzoek naar voren kwam en geven inzicht in de ontwikkeling van de Nederlandse taxatiepraktijk.

Van aanleiding naar verandering
Aanleiding voor het onderzoek was het in 2025 verschenen rapport Gedeelde zorg, gedeelde verantwoordelijkheid – Risicoanalyse Taxatiesector. Daaruit bleek dat verschillende stakeholders de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties als belangrijke aandachtspunten binnen de sector zien. De resultaten zijn daarnaast vergeleken met een eerder onderzoek van De Nederlandsche Bank (DNB) over de periode 2012 tot en met 2017.



Figuur 3.6: Ontwikkeling marktwaarde ten opzichte van de koopsom (2012 - 2025)





Figuur 3.7: Vergelijking met de historische DNB-referentie van 95%

Een ander beeld dan tien jaar geleden
Het onderzoek van NRVT laat zien dat het aandeel taxaties dat gelijk aan of boven de koopsom ligt, is gedaald van circa 95 procent in de DNB-periode naar 61,3 procent in 2025. Tegelijkertijd is het aandeel taxaties onder de koopsom toegenomen. Ook de gemiddelde afwijking van taxatiewaarden ten opzichte van de koopsom is sterk afgenomen: van circa +2,9 procent in de eerdere onderzoeksperiode naar circa -0,3 procent in de periode 2019-2025.

De cijfers wijzen daarmee op een duidelijk evenwichtiger verdeling van taxatiewaarden rondom de gerealiseerde koopsom. Dat betekent niet dat een taxatiewaarde exact moet overeenkomen met de uiteindelijke koopsom. Een marktwaarde is immers een professionele inschatting op een bepaald moment in de tijd, terwijl een transactieprijs het resultaat is van onderhandelingen tussen koper en verkoper. Het onderzoek laat wel zien dat taxatiewaarden zich de afgelopen jaren duidelijk evenwichtiger rondom de gerealiseerde koopsom bewegen.

[2] Taxatiewaarden en gerealiseerde koopsommen van woningen. Een onderzoek van NRVT naar de ontwikkeling van de verhouding tussen marktwaarde en transactieprijs (2019–2025)', NRVT, 8 oktober 2026, beschikbaar via www.nrvt.nl.

Toekomst & employability

“Een taxateur zal steeds meer naar risico’s gaan kijken”

Taxateurs vervullen een cruciale maatschappelijke rol. Nu en in de toekomst. “Want iedere taxateur heeft invloed op de financiële stabiliteit van Nederland”, zegt Hans van der Ploeg, directielid bij Vastgoed Nederland. “Een verkeerd getaxeerd object – te hoog of te laag – brengt schade toe aan de maatschappij. Je draagt dus veel verantwoordelijkheid als taxateur en moet daarom kwaliteit leveren.”

De taken van taxateurs zullen veranderen, is een veelgehoorde uitspraak in de vastgoedwereld. Het zal in de toekomst om veel méér gaan dan waardebepaling alleen. Zo heeft Vereniging Eigen Huis (VEH) nadrukkelijke wensen vanuit het consumentenbelang. “Een taxatierapport zou veel meer nuttige informatie moeten bevatten”, stelt Nico Stolwijk, Strategisch Adviseur Belangenbehartiging bij VEH. “De koper van een huis wil ook weten welke risico’s er aan de woning verbonden zijn. Welke verduurzamingskosten komen eraan? Wat betekent een eventuele netcongestie voor het huis? Wat zijn de klimaatrisico’s, zoals de kans op wateroverlast? Hoe zit het met de fundering? En zijn die geconstateerde risico’s ook verzekerbaar? Daar zouden taxateurs veel meer toelichting op kunnen geven.” Hij verwacht daarom dat taxateurs nadrukkelijker naar toekomstige risico’s gaan kijken. “Een taxatierapport zou eerder een woningrisicorapport moeten zijn.”

Kwaliteitseisen opgehoogd

Taxatierapporten zijn de afgelopen tien jaar al flink uitgebreid, merkt Rolf Harder op. Hij is NVM-bestuurder en begon ooit als makelaar en taxateur, een vak dat hij nog altijd met passie naast zijn bestuursfunctie uitoefent. Taxateurs hebben op veel vlakken specialistische kennis moeten verwerven om anno 2026 tot een goed taxatierapport te komen. “Tot 2016 waren ze helemaal geprogrammeerd op het vaststellen van de juiste waarde. Dat is omgeslagen naar het onderbouwen van die waarde. Er wordt ook steeds meer diepgang in het taxatierapport verlangd: uitgebreide onderbouwingen bij een hele reeks onderwerpen. De kwaliteitseisen zijn over de volle breedte van het vak verscherpt.”

Hans van der Ploeg vindt het voortdurend ophogen van de kwaliteitseisen een prima zaak. “Er is de afgelopen tien jaar een waardevol kwaliteitsbouwwerk opgezet, al is het eindpunt zeker nog niet bereikt.” Naar zijn mening zijn aanvullende stappen nodig en is het van belang dat taxateurs daarin meegroeien. Dat is ook goed voor het imago van het vak. “Wie kwaliteit levert, kan vertrouwen verwachten”, redeneert hij. “Als een taxateur niet kan toelichten hoe hij tot een bepaalde waardering is gekomen, is hij geen knip voor de neus waard. Je moet je rapport kunnen verdedigen en staan voor de handtekening die je zet. Dat is gewoonweg je vak!”

“Er is de afgelopen tien jaar een waardevol kwaliteits-bouwwerk opgezet, maar het eindpunt is nog niet bereikt.”



Hans van der Ploeg, Vastgoed Nederland

Taxaties krijgen een andere rol

De komende tien jaar verandert de betekenis van vastgoed waarderen ingrijpend. Data, modellen en AI maken waarderingen sneller beschikbaar en breder toepasbaar. Tegelijk verwachten opdrachtgevers, financiers, consumenten en toezichthouders meer inzicht in risico's, onzekerheden en toekomstige ontwikkelingen. Daarmee verschuift de vraag van alleen wat is dit vastgoed vandaag waard naar welke factoren bepalen die waarde morgen.

De afgelopen tien jaar is daarin veel bereikt. De kwaliteitseisen zijn verhoogd, taxaties worden beter onderbouwd en de professionele verantwoordelijkheid van de taxateur heeft meer gewicht gekregen. Tegelijk opereert de taxateur in een steeds complexer krachtenveld van commerciële, financiële en maatschappelijke belangen. Juist in dat krachtenveld zijn onafhankelijkheid, vakbekwaamheid en professionele oordeelsvorming essentieel voor een betrouwbare waardering.

In de gesprekken klinkt, ook internationaal, waardering voor het kwaliteitsbouwwerk dat in de afgelopen jaren is opgebouwd en de kwaliteit die de Nederlandse taxateur levert. Dat heeft bijgedragen aan het vertrouwen in vastgoedwaarderingen en vormt de basis voor de volgende stap.



Figuur 4.1: Krachtenveld Register-Taxateur

Tijdlijn model Taxatierapport Woonruimte

De vastgoedmarkt verandert, en het taxatierapport beweegt mee. Het model Taxatierapport Woonruimte is in tien jaar tijd meegegroeid met de vastgoedmarkt en de informatiebehoefte van gebruikers. Deze tijdlijn brengt de belangrijkste ontwikkelingen in beeld.

2016-2017

Van waardeoordeel naar professioneel verantwoordingsdocument.

2016

Van korte waardeverklaring naar zorgvuldig en transparant taxatierapport

Vanaf de oprichting van NRVT in 2016 is het voor taxateurs Wonen niet meer toegestaan om zonder voldoende onderzoek en onderbouwing een taxatierapport uit te brengen. Daarmee wordt een belangrijke basis gelegd voor de ontwikkeling van het taxatierapport: een waardeoordeel moet zijn gebaseerd op onderzoek en moet navolgbaar worden vastgelegd.

2017

Principle-based regelgeving en internationale standaarden

In 2017 wordt besloten de NRVT-regelgeving te herzien. De regelgeving verschuift van rule-based naar principle-based, met de International Valuation Standards (IVS) en European Valuation Standards (EVS) als basis. Ook wordt samen met de brancheorganisaties en marktpartijen het nieuwe model Taxatierapport Woonruimte vastgesteld met een beoogde ingangsdatum van 1 april 2018.

2018-2020

Uniformering en navolgbaarheid

2018

Invoering nieuw verplicht model Taxatierapport Woonruimte

Per 1 april 2018 wordt het nieuwe model Taxatierapport Woonruimte verplicht. Het doel is om taxatierapporten voor opdrachtgevers transparanter en beter controleerbaar te maken. Per 1 juli 2018 wordt bovendien de principle-based regelgeving ingevoerd en worden Praktijkhandreikingen per Kamer opgesteld.

2019

Meer ruimte voor eigen waarnemingen en overwegingen

NRVT start in 2019 samen met marktpartijen met de verdere transformatie van het model Taxatierapport Woonruimte. Het rapport wordt uitgebreid, de indeling verandert en de taxateur krijgt meer ruimte om eigen waarnemingen en overwegingen te beschrijven. Het doel: meer toegevoegde waarde voor consument en hypotheekverstrekker. Tegelijkertijd wordt in de regelgeving het begrip ‘Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden’ geïntroduceerd. Daarbij worden eisen gesteld aan de schriftelijke opdracht, dossiervorming en het beschrijven van de beoogde gebruikers.

2020

Standaardisering van kwaliteit

In 2020 wordt gewerkt aan de voorbereiding van het nieuwe, uitgebreidere model en versterking van de toetsbaarheid. Vanaf 1 januari 2020 wordt tevens voor niet-gevalideerde woningtaxaties een plausibiliteitstoets verlangd.

2021-2023

Fysieke risico's, modelwaarden en duurzaamheid

2021

Nieuwe generatie taxatierapport en scholingsprogramma

Op 1 oktober 2021 wordt een omvangrijk vernieuwd model ingevoerd ontwikkeld door de taxatiebranche en geldverstrekkers. Aan het model is een uitgebreid scholingsprogramma gekoppeld, met onafhankelijke toetsing en nadrukkelijke aandacht voor de fundamentele beginselen. Het model wordt ondersteund door een afzonderlijke bouwkundige opnamestaat en een toelichting daarop. Funderingsproblematiek, omgevingsfactoren en de referentieanalyse krijgen een duidelijkere positie in het onderzoek en het rapport.

2022

Doorontwikkeling bouwkundige opname en funderingsrisico

Op 1 juli 2022 wordt een nieuwe versie van het model gelanceerd. Deze versie bevat tekstuele wijzigingen, uitgebreidere keuzes in de bouwkundige opnamestaat en een verbeterde versie van het funderingsrisicorapport.

2023

Duurzaamheid wordt een zelfstandig taxatiethema

In 2023 wordt gewerkt aan een volgende versie van het model Taxatierapport Woonruimte. In die versie worden een afzonderlijk hoofdstuk over de duurzaamheid van de woning en een energetische opnamestaat toegevoegd.

2024-2026

Integrale duiding

2024

Duurzaamheid structureel ingebed en nadruk op navolgbare waardering

In maart 2024 wordt het aangepaste model Taxatierapport Woonruimte ingevoerd, met een afzonderlijke bouwkundige opnamestaat, energetische opnamestaat en toelichtingen bij beide opnamestaten. Ook wordt prominenter aandacht besteed aan de navolgbaarheid en het professionele oordeel van de taxateur.

2025

Nadere verduidelijking en aandacht voor funderingen

Op 1 oktober 2025 gaat een nieuwe versie van het model in. Deze bevat onder meer verduidelijkingen rond bijzondere uitgangspunten, aanpassingen in de bouwkundige en energetische opnamestaten en wijzigingen in de opdrachtvoorwaarden.

2026

Aanscherping funderingsrisico

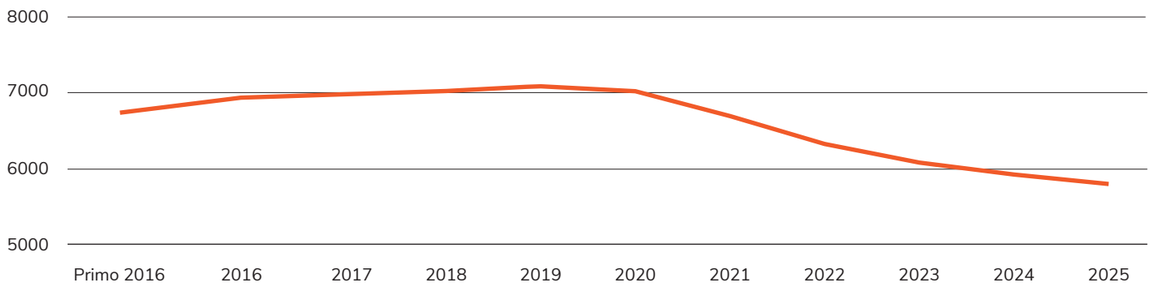
Per 1 april 2026 geldt een aangepast model Taxatierapport Woonruimte. Hierin is prominenter aandacht voor (de beoordeling van) funderingsrisico. In het vernieuwde model is het funderingsrisicorapport van Fundermaps altijd de primaire bron. Naast de wijzigingen in het modelrapport zelf, is ook de tekst in de opdrachtvoorwaarden aangepast. De gewijzigde tekst sluit aan bij de inhoud en werkwijze van het vernieuwde model Taxatierapport Woonruimte.

Digitalisering is pure noodzaak
Er wordt, kortweg gesteld, almaar méér van taxateurs verwacht. Een hooggespannen verwachting die niet iedere taxateur kan of wil waarmaken. Er is een opvallend grote uitstroom van taxateurs en de sector vergrijst. Tegelijkertijd loopt het geen storm bij de opleidingen tot taxateur.

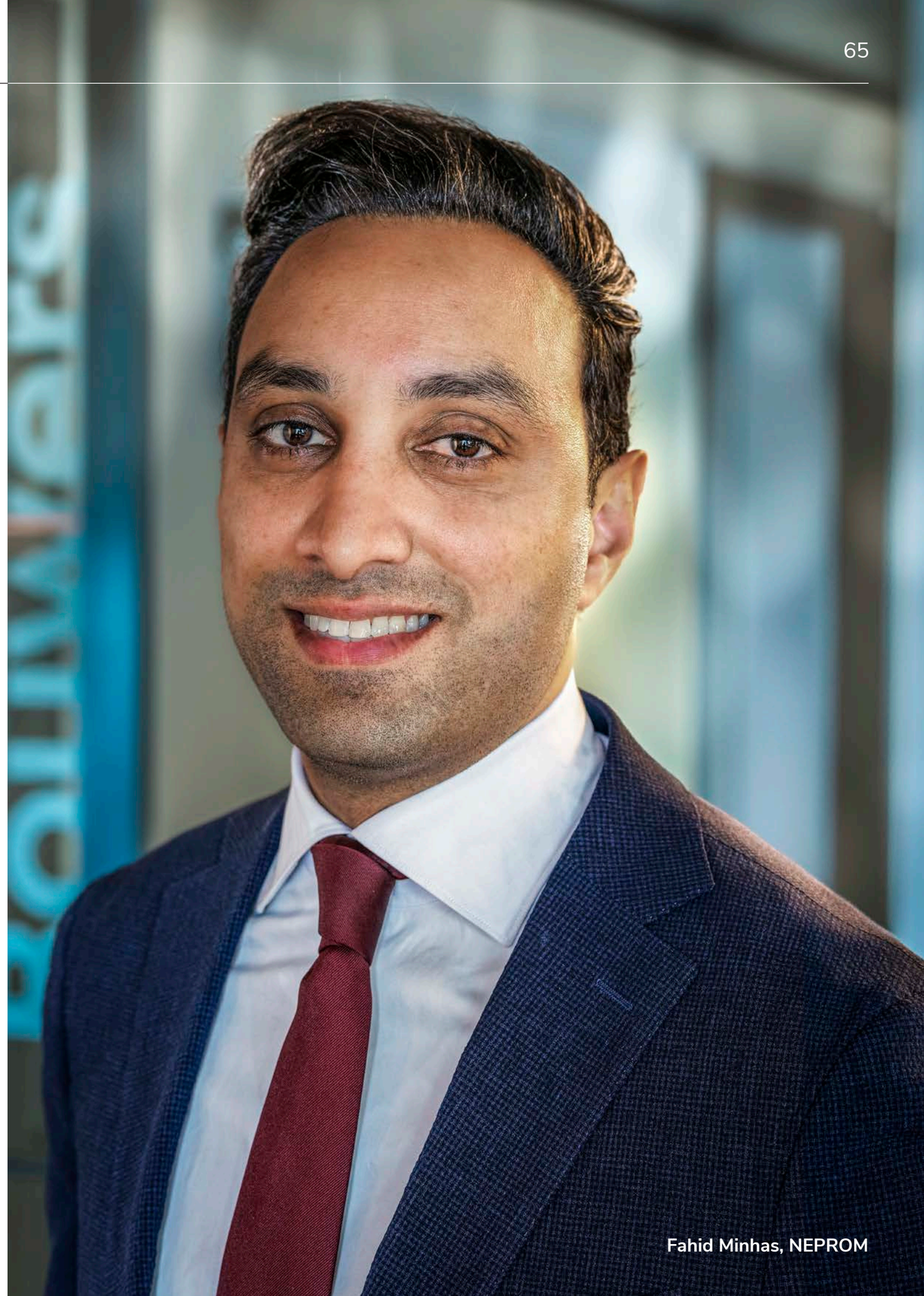
Ook Fahid Minhas is het slinkende aantal taxateurs opgevallen. Hij is directeur van NEPROM, de brancheorganisatie van project- en gebiedsontwikkelaars. “Net als in de hele bouwsector komen we straks ook bij het taxeren handen tekort.” Hij bepleit daarom een radicale efficiencyslag in de gehele vastgoedsector, zodat het werk met minder mensen en sneller gedaan kan worden. “Iedereen in onze sector zal op een heel andere manier naar zijn vak moeten kijken. Het omarmen van robotisering en digitalisering is daarbij geen keuze, maar pure noodzaak.”

De omslag waar hij voor ijvert, raakt het werk van taxateurs direct. “Waarom verbiedt een bank een desktop-taxatie boven een waarde van één miljoen euro? Dat begrijp ik niet. Het gaat bij een taxatie toch vooral om relevante referenties? Zorg er dan liever voor dat de AI-modellen beter gevoed worden met referenties en juiste data. Dan hou je ook vaart in de digitale transitie in de taxatiesector.”

“Digitalisering is geen keuze, maar pure noodzaak”



Figuur 4.2: Ontwikkeling aantal Register-Taxateurs jaarlijks per 31 december (2016 - 2025)



Fahid Minhas, NEPROM



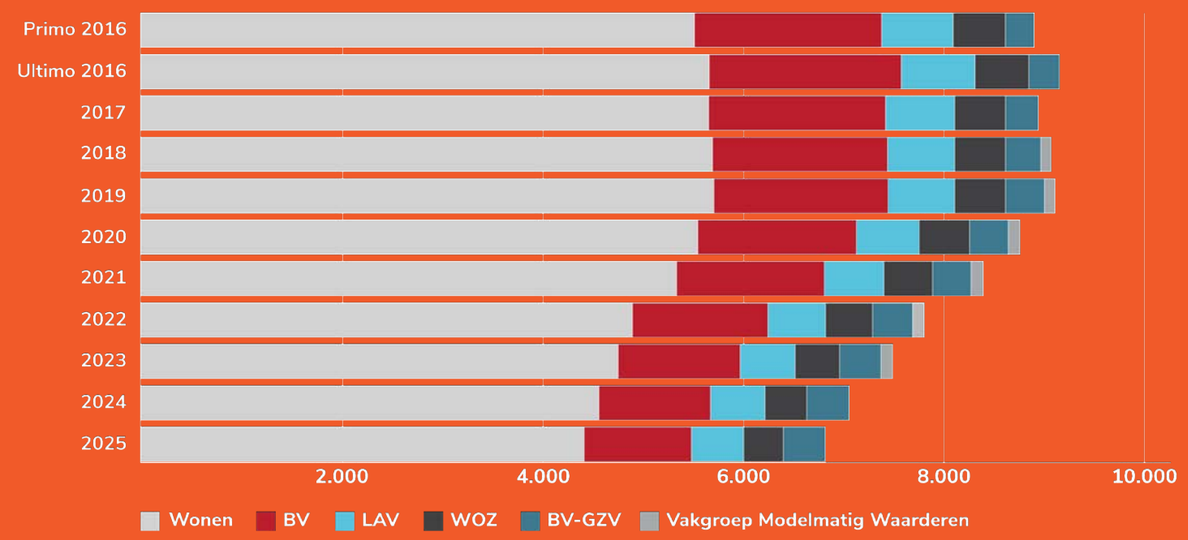
Taxaties krijgen een andere rol

De kwaliteit van vastgoedwaarderingen wordt sterk bepaald door data, digitalisering en AI. Waarderingen kunnen sneller beschikbaar komen, vaker worden uitgevoerd en dynamischer worden gebruikt. Daarbij is ook ruimte voor scenario's waarin veranderingen in rente, netcongestie of de ontwikkeling van een gebouw direct gevolgen hebben voor de waarde. Vastgoedwaardering wordt daarmee steeds minder een afzonderlijk meetmoment en steeds meer informatie die doorlopend een rol speelt bij besluitvorming.

Dat verandert de rolverdeling in de hele keten. Modellen en digitale systemen nemen een groter deel van het verzamelen en verwerken van informatie over. De professionele bijdrage verschuift naar beoordelen, duiden, controleren en verantwoorden. Tegelijk ontstaat een fundamentele vraag over de inrichting van het vak.

Wordt de taxateur degene die verschillende gegevens, modellen en analyses bij elkaar brengt en daar een professioneel oordeel aan verbindt, of wordt taxeren één van meerdere waarderingsdiensten die naast elkaar bestaan? "Dat is een wezenlijke keuze voor de komende jaren."

Ook opdrachtgevers, banken, overheid en andere partijen zullen daarin moeten meebewegen. Nieuwe technologie kan pas echt waarde toevoegen wanneer processen en verantwoordelijkheden in de keten veranderen. In de gesprekken wordt bijvoorbeeld gewezen op controles die banken zelf uitvoeren bovenop bestaande kwaliteitsborging. Dat laat zien dat toekomstbestendigheid ook gaat over vertrouwen tussen partijen en over de vraag wie waarvoor verantwoordelijk is.



Figuur 4.3: Ontwikkeling aantal registraties per Kamer (2016 - 2025)



Alles draait om vertrouwen
Nico Stolwijk van VEH ziet de inzet van modelmatige taxaties al toenemen. Hij verwacht zelfs dat AI en modelmatig waarderen dominant worden. “De hoofdtaak van een taxateur is straks niet meer om zelf tot een waardebepaling te komen. De nadruk gaat liggen op het kijken naar de risico’s die de modellen niet meenemen. Daar moet een taxateur vervolgens duiding aan kunnen geven. Het zal dus meer gaan om de uitleg, het valideren van de modeluitkomsten en de kwaliteitscontrole.”

Wat hem betreft zal de taxateur-van-de-toekomst in staat moeten zijn om een vrij technisch verhaal op een begrijpelijke manier toe te lichten, met een heldere onderbouwing van de waardebepaling. Net als Hans van der Ploeg is hij van mening dat het laten zien van kwaliteit uiteindelijk ook vertrouwen en waardering oplevert. “Een consument koopt geen taxatie, maar koopt het vertrouwen in de waarde die wordt afgegeven.”

Van toezicht achteraf naar toezicht vooraf

Voor NRVT ligt er een duidelijke opgave. De ontwikkeling van het vak vraagt om normen en toezicht die tijdig meebewegen. Snellere en dynamischere waarderingen vragen ook om toezicht dat eerder in het proces plaats-vindt. NRVT koppelt dat nadrukkelijk aan de beweging naar toezicht vooraf. Kwaliteit moet zoveel mogelijk zijn geborgd voordat een waardering zijn rol in de markt gaat spelen.

De positie van de Register-Taxateur blijft binnen die ontwikkeling belangrijk. Een deel van het uitvoerende werk verdwijnt. Het denkwerk wordt alleen maar meer. De taxateur zal vaker moeten beoordelen wat modellen meenemen, waar onzekerheden zitten en welke risico’s achter een uitkomst schuilgaan. Professioneel oordeel, onafhankelijkheid en verantwoordelijkheid blijven daardoor bepalend voor de kwaliteit van de waardering.



Rolf Harder, NVM

AI-toepassingen blijven ondersteuningsmiddelen
Of AI en modelmatige taxaties dat vertrouwen kunnen bieden, is volgens Rolf Harder maar de vraag. “Bij NVM zien we nog altijd dat modelmatige waarderingen flink uit de bocht kunnen vliegen. In bepaalde gevallen komen er veel te optimistische waarderingen uit. En dan is het maar goed dat er een deskundig iemand meekijkt.” AI-toepassingen blijven ondersteuningsmiddelen, stelt hij. “Ze zijn niet feilloos.”

Een kritische houding tegenover zulke technologie vindt hij daarom belangrijk. “Taxateurs moet worden aangeleerd vragen te blijven stellen. Hoe maak je als taxateur verantwoord gebruik van dit soort producten en diensten? En klopt de informatie die je voorgeschoteld krijgt, of moet je juist even verder kijken?”

Het is meteen de reden waarom Harder vertrouwen heeft in de toekomst van het taxatievak, al zullen innovaties zich blijven aandienen en gaan ze beslist impact hebben op de invulling van het vak. “Als je maar lenig en flexibel blijft, meeloopt met de ontwikkelingen in de technologie, kun je als taxateur behoorlijk relevant blijven. Innovaties zijn er altijd geweest en hoeven geen bedreiging te zijn. Zie ze juist als een kans.”

“Wie actief de technologische ontwikkelingen volgt, kan als taxateur behoorlijk relevant blijven”

Vol ambitie de toekomst in
Aan Jantine van de Stroet zal het niet liggen. Op 22-jarige leeftijd werd ze als Register-Taxateur ingeschreven. De jongste op dat moment. Ze volgt de technologische mogelijkheden op de voet en vindt het logisch om daar ook gebruik van te maken. Iets wat over Gen Z in het algemeen gesteld kan worden. Toen ze bij taxatiekantoor Calcant in Barneveld aan de slag ging, werden pen en papier er al snel ingeruild voor digitale tools. Ze taxeert met de iPad in de hand en maakt foto's die ze direct naar kantoor doorstuurt. "Dan kunnen ze alvast de bijlages maken."

AI die technologische hulpmiddelen maken haar extra scherp om zich te blijven ontwikkelen. "Woningen taxeren wordt steeds makkelijker, al houd je in ons werkgebied een breed scala aan woningen waarvan ik denk dat het taxeren ervan nooit volledig door desktopmodellen overgenomen kan worden. Daarom wil ik nieuwe kennis opdoen om mijn relevantie als taxateur te behouden. Want ik wil nog heel lang in de vastgoedsector blijven werken."

"Ik wil nieuwe kennis opdoen om mijn relevantie als taxateur te behouden"

Goed op weg daarin is ze zeker. Ook aan ambitie ontbreekt het haar niet. De volledige overname van Calcant is haar al in het vooruitzicht gesteld. Die is in 2026 al in gang gezet en krijgt volgend jaar zijn definitieve beslag. Van de Stroet is praktiserend taxateur, pakt vervolgstudies op om zich ook te bekwamen in zakelijk vastgoed en onderneemt gelijktijdig. De sector vergrijst, maar niet in Barneveld.

Samen werken aan een toekomstbestendig vak

Vergrijzing, uitstroom en instroom raken de toekomstbestendigheid van het vak. Het aantrekkelijk maken van het beroep is daarbij vooral een verantwoordelijkheid van branche en markt. Voor NRVT ligt de opdracht in het bieden van een helder professioneel perspectief en in het bewaken van een stelsel waarin kwaliteit, onafhankelijkheid en maatschappelijke relevantie centraal blijven staan.

De komende tien jaar gaan daarmee over meer dan de toekomst van de taxateur. Het hele taxatievak zal zich moeten aanpassen aan een omgeving waarin waarderingen sneller, digitaler en dynamischer worden gebruikt. De kern blijft daarbij dezelfde. Betrouwbare vastgoedwaarderingen vragen om heldere verantwoordelijkheden, professionele ruimte en een stelsel waarin kwaliteit en onafhankelijkheid het vertrouwen blijven dragen.

Ook voor NRVT verandert de opgave. Naarmate waarderingen sneller, digitaler en dynamischer worden, verschuiven rollen en verantwoordelijkheden in de hele keten. NRVT wil daarin vanuit zijn onafhankelijke maatschappelijke rol midden in het ecosysteem staan. Dat vraagt om heldere normen, duidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk is en toezicht dat tijdig meebeweegt met de waarderingspraktijk. Zo kan NRVT bijdragen aan een stelsel waarin nieuwe mogelijkheden ruimte krijgen en de kwaliteit en betrouwbaarheid van vastgoedwaarderingen geborgd blijft.



Jantine van de Stroet, Calcant

Slot beschouwing

Tien jaar verder, met vertrouwen vooruit

De vastgoedtaxatiesector van vandaag ziet er anders uit dan die van tien jaar geleden. Met de oprichting van NRVT koos de sector ervoor kwaliteit, onafhankelijkheid en transparantie steviger te organiseren. Sindsdien zijn normen aangescherpt, toezicht en tuchtrecht verder ontwikkeld, opleidingen verbeterd en taxaties beter onderbouwd. Die ontwikkeling kwam tot stand door de inzet van taxateurs, brancheorganisaties, financiers, opdrachtgevers, validatie-instituten, opleiders, dataorganisaties, overheid en toezichthouders. Samen hebben zij gebouwd aan een sector waarin de kwaliteit van vastgoedwaarderingen steviger is verankerd.

Dat is van groot maatschappelijk belang. Vastgoedwaarderingen spelen een steeds grotere rol bij besluiten over wonen, financiering, investeringen, gebiedsontwikkeling en financiële verslaglegging. Banken, beleggers, ondernemingen, consumenten en overheden moeten kunnen vertrouwen op de kwaliteit van de waardering die zij gebruiken. Zorgvuldigheid, een heldere onderbouwing en een navolgbaar professioneel oordeel vormen daarvoor de basis. Juist op die punten heeft de sector de afgelopen tien jaar grote stappen gezet.

De volgende fase dient zich inmiddels aan. Data, modellen en AI veranderen de manier waarop informatie wordt verzameld en verwerkt. Waarderingen kunnen sneller beschikbaar komen en daarmee nog beter aansluiten op de vraag van de opdrachtgever. Ook scenario's en meer dynamische vormen van waarderen krijgen een grotere plaats. Daardoor komt vastgoedwaardering steeds dichter op het moment waarop belangrijke besluiten worden genomen.

Met die ontwikkeling neemt het belang van professioneel oordeel verder toe. Systemen nemen meer uitvoerend werk over. Analyse, duiding, bronkritiek, risicobeoordeling en professioneel oordeel krijgen juist meer gewicht.

Vakbekwaamheid vraagt daarom om voortdurende ontwikkeling en om professionals die hun kennis en ervaring weten te verbinden met nieuwe technologie. De stap van educatie naar professionaliseren past bij die beweging. Kwaliteit moet gedurende de hele loopbaan zichtbaar en aantoonbaar blijven.

Daar hoort ook aandacht voor nieuwe generaties bij. De beroepsgroep vergrijst en het aantal Register-Taxateurs is afgenomen, terwijl het vak inhoudelijk rijker en technologischer wordt. Jonge professionals moeten ruimte krijgen om ervaring op te doen, verantwoordelijkheid te ontwikkelen en perspectief te zien in een vak waarin kennis, technologie en professioneel oordeel samenkomen. De toekomstbestendigheid van de sector hangt mede af van het vermogen om nieuwe mensen aan te trekken en hen in het vak te laten groeien.

Ook de verhoudingen in de vastgoedketen veranderen. Banken, opdrachtgevers, taxateurs, data-aanbieders, modelmakers, validatie-instituten, overheid en toezichthouders zijn steeds meer op elkaar aangewezen. Daarmee groeit het belang van duidelijke verantwoordelijkheden, onafhankelijke rollen en betrouwbare informatie. Wie data levert, wie modellen ontwikkelt, wie uitkomsten beoordeelt en wie uiteindelijk verantwoordelijkheid draagt, moet voor alle partijen helder zijn. De kwaliteit van het geheel wordt steeds meer bepaald door de manier waarop die rollen op elkaar aansluiten.



Die ontwikkeling werkt door in normen en toezicht. Nieuwe waarderingsvormen vragen om kaders die kwaliteit zichtbaar en toetsbaar houden en ruimte laten voor professionele afwegingen. Toezicht zal eerder in het proces plaatsvinden, zodat risico's tijdig worden gesignaleerd en kwaliteit wordt geborgd voordat een waardering zijn rol in de markt speelt. Internationale standaarden blijven daarbij een belangrijke basis voor een helder en samenhangend stelsel.

Voor NRVT ligt in die samenhang de opdracht voor de komende jaren. Vanuit een onafhankelijke positie midden in het stelsel moet NRVT ontwikkelingen vroeg herkennen, de professionele norm actueel houden en duidelijkheid bevorderen over verantwoordelijkheden. Dat vraagt om contact met de praktijk en om oog voor de belangen van alle partijen die op vastgoedwaarderingen vertrouwen.

Tien jaar ontwikkeling heeft een stevig fundament opgeleverd. De sector heeft laten zien dat gezamenlijke verantwoordelijkheid leidt tot hogere kwaliteit en meer vertrouwen. Die ervaring is waardevol nu technologie, rollen en verwachtingen opnieuw veranderen.

De komende tien jaar vragen om dezelfde bereidheid om vooruit te kijken, samen te werken en verantwoordelijkheid te nemen. De maatschappelijke opdracht blijft daarbij helder. Vastgoedwaarderingen moeten betrouwbaar, uitlegbaar en professioneel tot stand komen, zodat mensen, bedrijven, financiers en overheden erop kunnen blijven bouwen. Dat is de waarde die in tien jaar is opgebouwd en de basis voor de volgende fase.

Colofon

Verantwoording
Staat van de Taxatiesector is een tweejaarlijkse uitgave van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Als onafhankelijk kwaliteitsregister en toezichthouder bewaken, waarborgen en bevorderen wij de betrouwbaarheid en kwaliteit van vastgoedtaxaties. Zo dragen wij bij aan vastgoedtaxaties die vertrouwen geven. Aan opdrachtgevers, de vastgoedmarkt én de maatschappij.

Meer weten over NRVT? Bezoek www.nrvt.nl of neem contact op via info@nrvt.nl.
Perscontact: communicatie@nrvt.nl

Aan deze uitgave werkten mee:
Jacques Boeve, NAI Netherlands
Peter van Gool, emeritus-hoogleraar Vastgoedeconomie
Raymond Havekes, Ortec Finance
Rolf Harder, NVM
Jef Holland, Deloitte en Commissie Regelgeving & Kwaliteit NRVT
Esther Jaspersen, NWWI
Pieter Jager, StiVAD
Arita Jol, Tucht RT
Ruud Kathmann, Waarderingskamer en Commissie Taxatiedata & Modelmatig waarderen NRVT
Niels Koenen, Colliers
Jeroen Lokerse, Colliers
Michael MacBrien, TEGOVA
Toon van Mierlo, Tucht RT
Fahid Minhas, NEPROM
Hans van der Ploeg, Vastgoed Nederland
Joël Scherrenberg, RICS
Nico Stolwijk, Vereniging Eigen Huis
Jantine van de Stroet, Calcant
Nick Talbot, IVSC
Nienke Wolfs, NWWI
Matthieu Zuidema, Kadaster

Ad Buisman, NRVT
Mario Cosman, NRVT
Martin van Musscher, NRVT
Jaap Reijnders, NRVT

Redactie
Jonne Beeks, NRVT
Sofia Torreman, NRVT
Ruud Polman, 360Touchdown

Interviews en fotografie
Ruud van der Donk, Donkey Performance

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Disclaimer
Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. NRVT aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze uitgave.



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

