32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1514 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 november 2026

Een betrouwbare en kwalitatief goede taxatie is een belangrijk middel om enerzijds de consument te beschermen tegen overkreditering en anderzijds de financiële instelling inzicht te verschaffen in de mogelijke kredietrisico's. Een taxateur vervult hierdoor een belangrijke positie in het maatschappelijk verkeer. Het toezicht op vastgoedtaxateurs is sinds 2016 middels zelfregulering ondergebracht bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). NRVT heeft als kerntaken het bijhouden van het centrale register van gekwalificeerde taxateurs, het bewaken van de kwaliteit van vastgoedtaxaties en het opstellen en handhaven van de gedrags- en beroepsregels van de ingeschrevenen.

De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) waren in 2018 van mening dat NRVT sinds de oprichting in 2016 onvoldoende effectief vorm had gegeven aan het doorlopend toezicht en aan centrale tucht. Het Ministerie van BZK/VRO heeft toen vervolginitiatief genomen. Naar aanleiding daarvan heeft NRVT verschillende afspraken gemaakt met de rijksoverheid onder andere om de kwaliteit van het doorlopend toezicht te verbeteren.[1] In 2024 heeft onderzoeksbureau Stichting Economisch Onderzoek (SEO) deze afspraken geëvalueerd in het rapport Op waarde geschat.[2] Uit die evaluatie blijkt dat er een aantal belangrijke stappen zijn gezet, maar dat er ook aandachtspunten zijn op het terrein van de effectiviteit van het toezicht. Zo zou NRVT onvoldoende onafhankelijk kunnen opereren en daarmee niet in staat zijn het publieke belang van taxaties te borgen. SEO heeft daarom zes aanbevelingen gedaan om de onafhankelijkheid, effectiviteit en slagvaardigheid van NRVT te verbeteren.

Daarom is vorig jaar een convenant opgesteld om de verhouding tussen de NRVT en overheid te formaliseren. In het convenant zijn de verantwoordelijkheden en taken van NRVT vastgelegd, en zijn de zes aanbevelingen van SEO vertaald in concrete afspraken om onder meer de onafhankelijke positie van NRVT als toezichthouder te versterken.

Bijgaand informeer ik, zoals toegezegd in de Kamerbrief van 15 september 2025, uw Kamer over de eerste evaluatie van de uitvoering van het convenant inzake de versterking van het NRVT.[3]

Evaluatie convenant

Het convenant 'versteviging onafhankelijkheid Nederlands Register Vastgoed Taxateurs' heeft een looptijd van vier jaar en wordt jaarlijks geëvalueerd door beide partijen gezamenlijk. Deze eerste evaluatie heeft betrekking op de periode van 15 september 2025 tot en met 1 september 2026. In een eerdere Kamerbrief heb ik toegelicht op welke wijze NRVT voornemens was invulling te geven aan de aanbevelingen van SEO.[4] In de voorliggende evaluatie is nagegaan in hoeverre daaraan in de praktijk uitvoering is gegeven. NRVT heeft de evaluatie in afstemming met mijn ministerie uitgevoerd en de huidige resultaten schriftelijk

[1] Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 501
[2] Kamerstukken II 2024/2025, 32 847, nr. 1212
[3] Kamerstukken II 2025/2026, 32 847, nr. 1377
[4] Kamerstukken II 2024/2025, 32 847, nr. 1372

onderbouwd. Deze onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan deze brief. Tevens is afgesproken dat NRVT eens per twee jaar, beginnend in het najaar van 2026, een rapportage opstelt over de stand van zaken binnen de taxatiesector. Deze rapportage maakt de voortgang op gebied van kwaliteit en betrouwbaarheid van taxaties inzichtelijk, in lijn met de aanbevelingen van SEO. Bijgevoegd bij deze Kamerbrief treft u de eerste editie van deze rapportage aan, in de vorm van de Staat van de Taxatiesector.

Vorm de Centrale Raad om tot Adviesraad
De eerste afspraak op grond van artikel 6 van het convenant betreft de omvorming van de Centrale Raad (CR) tot een adviesraad. Hiermee wordt beoogd de invloed van sectorpartijen te beperken, zodat de CR haar adviserende rol onafhankelijker kan vervullen en het bestuur en de directie van NRVT meer ruimte krijgen om eigenstandige beslissingen te nemen. Zo kan het publieke belang van onafhankelijke taxaties beter worden gewaarborgd.

Met ingang van 1 december 2025 is de CR daadwerkelijk omgevormd tot een Bestuurlijke Adviesraad (BAR). Daarnaast heeft de Raad van Toezicht van NRVT een aanvullende toetsende rol gekregen. In die rol beoordeelt de Raad van Toezicht of de besluitvorming van NRVT onafhankelijk plaatsvindt en of daarbij voldoende rekening wordt gehouden met het maatschappelijk belang.

Gebalanceerde Bestuurlijke Adviesraad
De tweede afspraak in het convenant betrof de inrichting van een brede, gebalanceerd samengestelde BAR. NRVT heeft daarom een brede vertegenwoordiging van de sector uitgenodigd om aan de BAR deel te nemen, waaronder brancheorganisaties, opdrachtgevers, uitvoeringsorganisaties van de Rijksoverheid, Nationale Hypotheek Garantie en Vereniging Eigen Huis. De samenstelling van de BAR is opgenomen in de schriftelijke onderbouwing van NRVT.

Aanvullend op deze afspraak heeft SEO aanbevolen om de verhoudingen tussen NRVT en de toezichthouders AFM en DNB aan te passen. In de brief van 7 juli 2025 heeft mijn voorganger de Kamer gemeld dat NRVT en de twee toezichthouders zouden verkennen of zij mogelijkheden zien tot een vorm van periodiek overleg. Deze verkenning is uitgevoerd. Beide toezichthouders zijn periodiek in gesprek met het NRVT gericht op thema’s die verband houden met hun mandaat. Om rolvermenging vanuit hun onafhankelijke positie te voorkomen, en omdat DNB en AFM geen toezichthouders zijn op taxateurs, nemen zij geen deel in de BAR. Wel zijn de toezichthouders agenda lid voor de vergaderstukken van de BAR.

Ook het ministerie van Financiën en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de BAR, maar hebben vanwege de betrokkenheid bij het convenant en de in dat kader andere verhouding met NRVT ervoor gekozen om geen zitting te nemen. Ook de ministeries zijn agenda lid voor de vergaderstukken.

Versterking van de tuchtrechtspraak
Uit de evaluatie van SEO bleek dat de uitspraken van stichting Tuchtrechtspraak NRVT door verschillende stakeholders te licht werden bevonden om tot gedragsverandering te leiden. Na onderzoek van eerdere uitspraken heeft Stichting Tuchtrechtspraak NRVT aangegeven de conclusie van SEO niet te onderschrijven. In het convenant is daarom afgesproken om opties te verkennen

om in samenspraak met stichting Tuchtrechtspraak NRVT de tuchtrechtspraak te versterken door de onafhankelijkheid te bevorderen en de toegankelijkheid voor consumenten te vergroten. Ten dienste daarvan is afgesproken om de werking van centraal tuchtrecht binnen de vastgoedsector te onderzoeken, en daarbij te vergelijken met de werking van het tuchtrecht in andere sectoren. Dit onderzoek zal dit najaar worden uitgevoerd door SEO en wordt naar verwachting eind dit jaar afgerond en gedeeld met uw Kamer.

Vooruitlopend op de uitkomsten van dit onderzoek is per 1 oktober 2026 de handelsnaam Stichting Tuchtrechtspraak NRVT reeds gewijzigd in Stichting Tucht RT en is een eigen website opgezet, om zo de scheiding tussen Stichting Tucht RT en NRVT zichtbaarder te maken.

Meetbare kwaliteit en effectiviteit van toezicht
Door het ontbreken van uitkomstmaten was niet toetsbaar wanneer de kwaliteit in de sector ‘voldoende’ op orde zou zijn. SEO heeft daarom de aanbeveling gedaan richting NRVT om samen met de sector uitkomstmaten vast te stellen, zowel op microniveau (onvolkomenheden in dossiers) als op macroniveau (bijvoorbeeld de mate van overwaardering).

Het streven binnen het convenant was om een set uitkomstmaten te ontwikkelen en de eerste resultaten medio 2026 te publiceren. Deze deadline is niet behaald. NRVT geeft aan dat de ontwikkeling en het afstemmen van de uitkomstmaten complex waren en meer tijd in beslag namen dan aanvankelijk voorzien. Daardoor zijn de uitkomstmaten met vertraging vastgesteld. Inmiddels zijn ze als kritische prestatie-indicatoren (KPI’s) opgenomen in de schriftelijke onderbouwing van NRVT. Nu de uitkomstmaten zijn vastgesteld, wordt de benodigde data verzameld. Naar verwachting kunnen de resultaten voor het eerst in 2028 worden gepubliceerd.

Intensivering samenwerking NRVT en NWWI
Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) valideert taxatierapporten van woningen, terwijl NRVT toezicht houdt op taxateurs. SEO concludeerde eerder dat deze combinatie niet optimaal is. Beide organisaties hebben vervolgens meerdere gesprekken gevoerd om tot een betere samenwerking te komen.

NRVT en NWWI hebben op 29 juni 2026 aangekondigd dat zij per 1 januari 2027 de samenwerking gaan intensiveren. Onder de werktitel ‘Toezicht vooraf’ gaan beide organisaties aan de slag met een programma om validatie en toezicht slimmer met elkaar te verbinden. Deze samenwerking vindt vooralsnog plaats met behoud van de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van beide stichtingen.

Centraal Register Taxatiedossiers
NRVT wil een Centraal Register Taxatiedossiers (CRT) ontwikkelen om de uitkomstmaten te meten en het toezicht te verstevigen. In het convenant is de doelstelling opgenomen om eind 2028 volledig inzicht te hebben in de omvang en kwaliteit van taxaties. Hiervoor is de verwachting gebruik te kunnen maken bestaande applicaties, waarbij voor ingebruikname nog juridische, financiële en bestuurlijke randvoorwaarden worden ingevuld in samenspraak met de BAR. In de schriftelijke onderbouwing van de evaluatie door NRVT staan de doelen voor dit Centraal Register verder uitgewerkt.

Versterking van interne toezichtcapaciteit

SEO concludeerde dat NRVT een groot deel van het toezichtwerk extern uitbesteedde, wat leidde tot beperkte kennisopbouw en daarmee op termijn tot minder effectief toezicht. NRVT gaf aan dat het versterken van de toezichtcapaciteit en de financiering daarvan de komende jaren een uitdaging zou vormen. Tegelijkertijd zou het verminderen van uitbestedingen en het intensiveren van de samenwerking met NWWI tot kostenbesparingen kunnen leiden. In de eerdere Kamerbrief over NRVT staat aangegeven dat NRVT het personeelsbestand desondanks al had uitgebreid van 18 fte in 2024 naar 25 fte eind 2025. Afgesproken is dat het toezicht vanaf 2028 intern zou plaatsvinden

NRVT geeft nu in haar evaluatie aan dat de organisatie inmiddels zowel kwalitatief als kwantitatief is versterkt. Sinds 2026 wordt het Doorlopend Toezicht volledig intern uitgevoerd. Daarmee is deze doelstelling uit het convenant voortijdig gerealiseerd. De komende jaren wordt gemonitord of deze werkwijze en versterkte toezichtcapaciteit behouden blijven.

Dekkingsgraad Register Taxateurs binnen overheidsinstanties
Naast de afspraken in het convenant die de positie van NRVT versterken, zijn ook concrete afspraken opgenomen over de rol van de overheid. Eén daarvan betreft het streven naar een zo hoog mogelijke dekkingsgraad van Register Taxateurs (RT’ers) binnen het overheidsdomein.

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat taxaties bij de uitvoeringsorganisaties van de Rijksoverheid al door RT’ers worden uitgevoerd. De Belastingdienst, het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer schrijven hun taxateurs in bij NRVT. Bij de uitvoering van de WOZ verrichten medewerkers van gemeenten taxaties. Onduidelijk is hoeveel medewerkers dit betreft en hoeveel van hen geregistreerd taxateur zijn. In april 2027 wordt hier nader onderzoek naar gedaan. De Waarderingskamer zet dan een brede uitvraag uit bij gemeenten in het kader van de WOZ, waarin ze deze aantallen gaan opvragen.

Conform toezegging informeer ik uw Kamer volgend najaar over de volgende evaluatie van het convenant met het NRVT.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan