



Convenant versterking onafhankelijkheid Nederlands Register Vastgoed Taxateurs



De ondergetekenden:

de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keijzer, handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, hierna te noemen: minister

en

de voorzitter van het bestuur van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Mario Cosman, handelend namens NRVT als privaatrechtelijke organisatie, hierna te noemen: NRVT

Overwegende het volgende

Dat objectieve en betrouwbare Taxaties cruciaal zijn voor een goed functionerende woning- en vastgoedmarkt en voor kredietaanbieders objectieve en betrouwbare Taxaties nodig zijn om financiële risico's te beoordelen; dat Taxaties consumenten inzicht geven in de waarde van hun (toekomstig) bezit, overkreditering voorkomen en verantwoord kopen bevorderen. Daarom is een Taxatie op basis van (Europese) regels voor financiële instellingen wettelijk verplicht voor het afsluiten van een hypothecair krediet voor de aankoop van een woning.

Dat uit het evaluatierapport "Op waarde geschat" van onderzoeksbureau Stichting Economisch Onderzoek (SEO) naar het toezicht op Register-Taxateurs, blijkt dat het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) de afgelopen jaren stappen heeft gezet om de kwaliteit en professionaliteit van het toezicht te verbeteren. Zo zijn het toezicht op Register-Taxateurs, het educatieproces en de handhavingspraktijk verder ontwikkeld.

Dat SEO tegelijkertijd zorgen uit over de onafhankelijkheid van NRVT bij het vaststellen van regelgeving. Het gebrek aan onafhankelijkheid kan ten koste gaan van de borging van het publieke belang van Taxaties. Om de onafhankelijke positie van NRVT te versterken beveelt SEO aan om de governance van NRVT aan te passen en te zoeken naar een bestendiging van de relatie tussen de overheid en NRVT. Daartoe zijn beide partijen gekomen tot het sluiten van dit convenant.



Artikel 1. Definities

In dit convenant (en de daarbij behorende bijlagen) wordt verstaan onder:

- Adviesraad: de Bestuurlijke Adviesraad van NRVt;
- Bestuur: het bestuur van NRVt;
- Centrale Raad: de centrale raad van NRVt;
- Doorlopend Toezicht: het stelsel van toezicht op de naleving door Register-Taxateurs van deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten en de kwaliteit van de uitvoering van zijn werkzaamheden, zoals onder meer neergelegd in de Statuten en de Reglementen;
- Kamer: een door NRVt vastgesteld onderdeel van het Register, waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich bezighouden met Taxaties van een specifiek deelterrein van vastgoed of met Taxaties op een specifiek deelterrein (zoals Taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie);
- Modelwaarde: de door de modelwaardeleverancier gegenereerde en aangeleverde en door een Register-Taxateur te beoordelen modelwaarde van een woning;
- Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register-Taxateur of een taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van dienstverlening;
- Register: het openbaar register zoals gehouden door NRVt waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers;
- Register-Taxateur: de Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren;
- Reglement: een met inachtneming van het bepaalde in de statuten vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen Reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van Dienstverlening;
- Taxateur/Vastgoedtaxateur: een natuurlijke persoon die in de uitoefening van zijn beroep schattingen ten aanzien van vastgoed uitvoert;
- Taxatie: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst op basis van een fysieke taxatie of de beoordeling van een Modelwaarde bij een hybride waardering*, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur;
- Tuchtrechtspraak: het door NRVt of (een orgaan van) een derde-rechtspersoon behandelen van tegen (gewezen) Register-Taxateurs ingediende klachten, waarbij aan de Register-Taxateur een tuchtmaatregel kan worden opgelegd;
- Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een Taxatie.

* Een Hybride waardering is beperkter in omvang in vergelijking met een fysieke taxatie. De Register-Taxateur beperkt zich bij een Hybride waardering tot een beoordeling van een Modelwaarde en er vindt geen Inspectie van de woning plaats. De Register-Taxateur keurt de Modelwaarde op grond van zijn beoordeling goed of af. De Hybride waardering levert een waarde van de woning op.



Artikel 2. Doelstelling

Het convenant beoogt de verhouding tussen de overheid en NRVT te expliciteren en NRVT te legitimeren als een geschikte toezichthouder op de taxatiesector in Nederland. Daartoe worden in dit convenant verwachtingen geformuleerd en afspraken gemaakt over de vormgeving van het toezicht door NRVT en de rol van de overheid, waaraan beide partijen zich committeren. Hiermee beogen beide partijen de kwaliteit van het toezicht verder te verbeteren en de onafhankelijkheid van NRVT te bestendigen, zodat het maatschappelijk belang van betrouwbare Taxaties adequaat is geborgd.



Artikel 3. Scope

In dit convenant worden afspraken gemaakt over de verwachtingen, taken en verantwoordelijkheden van de verschillende Kamers binnen NRVT ten aanzien van het toezicht op de taxatiesector in Nederland.

Het convenant is opgebouwd uit vijf typen afspraken: afspraken over de verantwoordelijkheden van NRVT, afspraken over de toezichtstaken van NRVT, afspraken ter versteviging van de organisatie van NRVT, afspraken over de rol van de overheid en tot slot afspraken over de afstemming, monitoring en evaluatie van het convenant.



Artikel 4. Verantwoordelijkheden NRVT

De ondertekenaars van dit convenant onderschrijven het belang van onafhankelijk vastgestelde, kwalitatief goede en betrouwbare Taxaties. NRVT houdt toezicht op alle Register-Taxateurs en zet daarmee de kwaliteitsstandaard in Nederland.

De verantwoordelijkheden van NRVT zijn daarmee:

- het voeren van een centraal Register van Vastgoedtaxateurs;
- preventief en repressief toezicht houden en handhaven op onafhankelijkheid, kwaliteit, integriteit en kennis van Register-Taxateurs, inclusief de kaders voor (permanente) educatie, teneinde de kwaliteit van Taxaties te bevorderen;
- vaststellen van criteria en richtlijnen daar waar dat voor de Nederlandse situatie noodzakelijk is (op basis van EVS, IVS, Europese en Nederlandse wet- en regelgeving);
- het borgen van de kwaliteit van de verschillende modellen taxatierapporten en het stimuleren van transparante vastgoed- en taxatiedata;
- het informeren van belanghebbenden (consumenten en opdrachtgevers), waaronder voorlichting over goed opdrachtgeverschap en het juiste taxatieproduct.

Het uitgangspunt daarbij is dat NRVT:

- het maatschappelijke belang van Taxaties als hoogste prioriteit voert en daarmee zorgt voor vertrouwen van de maatschappij in Taxaties;
- toeziet op integer, objectief en onafhankelijk zijn en handelen van Register-Taxateurs, het voorkomen van belangenverstrengeling en het naleven van regels en eventuele gedragscodes. Dit omvat ook het eerlijk en ethisch handelen van Bestuur, bureau NRVT en bij NRVT-organen betrokkenen personen;
- maatregelen kan opleggen via Stichting Tuchtrechtspraak NRVT waar een disciplinerende werking vanuit gaat;
- een goed beeld heeft van de risico's in de markten voor onroerend goed en deze middels aanpassingen van het Reglement en toezicht adequaat adresseert.



Artikel 5. Toezichtstaken NRVt

a) Normering:

- NRVt ziet toe op de kwaliteit van de Taxatie uitgevoerd door de Register-Taxateur, door te beoordelen of de zorgvuldigheid, deskundigheid en de onafhankelijkheid van de Register-Taxateur zijn gewaarborgd. NRVt toetst aanvullend of de gebruikte Waardegrondslagen accuraat en de gebruikte Modelwaarde betrouwbaar zijn;
- NRVt stelt objectieve criteria en richtlijnen vast voor het toezicht op Register-Taxateurs, die toezien op de kwaliteit van het eindproduct, deskundigheid van de Register-Taxateur en onafhankelijkheid van de Register-Taxateur;
- NRVt stelt aanvullende gedrags- en beroepsregels vast voor het uitvoeren van het taxatieberoep;
- NRVt stelt criteria vast waaraan een Register-Taxateur moet voldoen voordat deze kan worden toegelaten tot het Register van Register-Taxateurs van NRVt;
- NRVt stelt de leerdoelen vast voor Register-Taxateurs en controleert de benodigde diploma's en certificaten en behaalde permanente educatie om de deskundigheid en onafhankelijkheid van Register-Taxateurs te borgen;
- NRVt volgt en is betrokken bij de opmaak van internationale taxatiestandaarden (EVS en IVS), om het maatschappelijke belang zo goed mogelijk te borgen.

b) Toezicht:

- NRVt is voortdurend bezig met het verbeteren van het toezicht en speelt middels haar aanpassingen van regelgeving adequaat in op nieuwe ontwikkelingen;
- NRVt zorgt dat toezicht op Register-Taxateurs plaatsvindt op basis van objectieve criteria en richtlijnen, vastgelegd in regelgeving;
- NRVt houdt onafhankelijk, risicogedreven, aselekt, incidenteel Doorlopend Toezicht;
- NRVt ziet toe op de deskundigheid van de Register-Taxateur op basis van te behalen certificaten/diploma's en periodieke toetsing van actuele kennis;
- NRVt rapporteert in periodieke rapporten over het toezicht op de Nederlandse taxatiesector en de geboekte progressie t.a.v. de kwaliteit en betrouwbaarheid van Taxaties.

c) Handhaving:

- NRVt is in staat via Stichting Tuchtrechtspraak NRVt om Register-Taxateurs passende maatregelen op te kunnen leggen met in het uiterste geval een roeyement of een anderszins passende maatregel (aanwijzing, waarschuwingen, berisping, schorsing en uitschrijving) in het geval van een overtreding van het Reglement.



Artikel 6. Versterking van NRVt

In de evaluatie van SEO is een aantal aanbevelingen gedaan om NRVt te versterken.

De ondertekenaars van dit convenant aanvaarden een inspanningsverplichting om te zorgen dat de aanbevelingen worden doorgevoerd ter bevordering van toekomstbestendig toezicht op de taxatiesector.

- NRVt zal de governance wijzigen door de Centrale Raad (CR) om te vormen tot een bestuurlijke Adviesraad, waarmee de beslissingsbevoegdheid binnen de besluitvorming van het beleid niet langer bij de CR ligt. Hiervoor zullen de statuten van NRVt worden aangepast. Het Bestuur en directie van NRVt kunnen door deze wijziging onafhankelijk opereren van de sector en daarmee van de deelnemers van de Adviesraad;
- de nieuwe bestuurlijke Adviesraad dient gebalanceerd samengesteld te zijn uit relevante en betrokken partijen die verschillende deelbelangen vertegenwoordigen;
- de ondertekenaars verbinden zich ertoe opties te verkennen om in samenspraak met Stichting Tuchtrechtspraak NRVt het Tuchtrechtspraak te versterken door de onafhankelijkheid te bevorderen en de toegankelijkheid voor consumenten te vergroten. Ter bevordering van dit uitgangspunt wordt er een vergelijkend onderzoek uitgevoerd naar de werking van het tuchtrecht in andere sectoren en centraal tuchtrecht binnen de vastgoedsector;
- om het doel van het bevorderen van de kwaliteit, betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van Taxaties meetbaar te maken, stelt NRVt relevante uitkomstmaten vast, past deze toe in haar Doorlopend Toezicht en publiceert hier tweejaarlijks en als eerste medio 2026 een rapportage over;
- NRVt onderzoekt verdere samenwerking met het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) om de door NWWI opgebouwde organisatie voor validatie op Woningtaxaties in te zetten voor preventief toezicht voor de gehele sector. Daarnaast verkennen NRVt en NWWI of en hoe synergievoordelen te behalen zijn uit een verdere verdieping van de samenwerkingsrelatie;
- NRVt onderzoekt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een centraal register voor Taxaties, om eind 2028 volledig inzicht te hebben op de omvang en kwaliteit van Taxaties ten behoeve van het Doorlopend Toezicht;
- NRVt verstevigt haar organisatie op het gebied van audits, zodanig dat deze zoveel mogelijk door NRVt intern worden uitgevoerd, hierdoor bouwt NRVt aan kennis en kunde. De doelstelling daarbij is om eind 2028 al haar taken, waaronder het onafhankelijk, preventief en risicogedreven, aselect, incidenteel Doorlopend Toezicht, intern te kunnen uitvoeren.



Artikel 7. Rol overheid

In de evaluatie van SEO is de aanbeveling gedaan om de rol van de overheid ten opzichte van NRVt te verduidelijken. De minister van VRO is daarbij stelselverantwoordelijk voor de woningmarkt en ruimtelijke ordening waaronder de daar uitgevoerde Taxaties op woningen.

- de minister onderschrijft het belang van onafhankelijk vastgestelde, kwalitatief goede en betrouwbare Taxaties, en de minister onderschrijft het publieke belang van de betaalbaarheid van Taxaties;
- de minister streeft vanuit het publiekelijk belang een zo volledig mogelijke dekking van kwalitatief geregistreerde vastgoedtaxateurs na, ook binnen relevante overheidsinstanties;
- de minister verkent mogelijkheden voor gedeeltelijke projectfinanciering met betrekking tot het opstellen van uitkomstmaten om de kwaliteit van Taxaties meetbaar te maken en een onafhankelijk onderzoek naar centraal tuchtrecht.



Artikel 8. Afstemming, monitoring en evaluatie

- de ondertekenaars verbinden zich aan de uitvoering van de bovengenoemde afspraken;
- partijen evalueren de uitvoering en werking van dit convenant jaarlijks, voor het eerst voor 1 september 2026. NRVt stelt tweejaarlijks en als eerste eind 2026 een rapportage op waarbij zij rapporteert op basis van relevante micro- en macro-maatstaven. De rapportages maken de voortgang op kwaliteit en betrouwbaarheid van taxaties inzichtelijk in lijn met aanbevelingen SEO. De rapportages worden publiekelijk gepubliceerd;
- na vier jaar wordt het convenant door partijen geëvalueerd middels een onafhankelijk onderzoek naar de effectiviteit van het convenant. Tussentijdse bijsturing kan plaatsvinden als alle partijen daarmee instemmen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Op _____,

Op _____,

te _____

te _____

De minister van VRO

Voorzitter van NRVt

