

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3048

Vragen van het lid **Welzijn** (NSC) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de brief «Voortgang versterking NRVt», van 7 juli 2025 van de Directie Wonen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening* (ingezonden 9 juli 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 9 september 2025).

Vraag 1

Omdat betrouwbare informatie over funderingsrisico's essentieel is voor kopers en kredietverstrekkers, de vraag: Waarom wordt dit niet expliciet meegenomen in de verbetering van toezicht en kwaliteit bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)?¹

Antwoord 1

Ik deel met u dat betrouwbare informatie over funderingsrisico's essentieel is voor kopers en kredietaanbieders. Op dit moment is het adequaat meenemen van funderingsrisico's geen specifieke toetssteen voor het toezicht op taxateurs door NRVT. Desalniettemin bevat het taxatierapport wel funderingsinformatie. Dit is namelijk een standaard onderdeel van het model taxatierapport van het NRVT. Indien het taxatierapport wordt gebruikt voor hypotheekverstrekking, stelt de kredietverstrekker in de meeste gevallen als verplichting dat het gehele taxatierapport, inclusief funderingsinformatie, wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Middels de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek werk ik aan een integrale aanpak om funderingsrisico's een voornamere plek te geven in zowel het koop- als financieringsproces, zodat bewustzijn rond funderingen stijgt bij consumenten, taxateurs en andere betrokken stakeholders bij het koopproces. Ook taxaties zijn onderdeel van deze nationale aanpak. Ik ben daarom samen met onder andere NRVT aan het kijken hoe we kennis en bewustzijn van funderingsproblematiek kunnen verbeteren onder taxateurs.

¹ Bijlage onderhands meegezonden. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 7 juli 2025, «Voortgang versterking NRVt».

Vraag 2

Kunt u toelichten hoe funderingsproblematiek momenteel wordt meegenomen bij taxaties, en of een landelijke uniforme werkwijze ontwikkeld kan worden om funderingsrisico's verplicht zichtbaar te maken in taxaties?

Antwoord 2

Op dit moment maakt informatie over funderingen deel uit van het model taxatierapport. De taxateur dient bij het opstellen van het taxatierapport verschillende bronnen te raadplegen zoals gemeentelijke datasets of reeds uitgevoerde funderingsonderzoeken. Voor veel taxateurs is het echter moeilijk om de staat van de fundering goed te beoordelen aangezien hiervoor specialistische kennis vereist is. Een taxateur kan dan ook enkel zichtbare gebreken constateren, maar is niet opgeleid noch bevoegd om het onderliggende funderingsrisico te interpreteren.

Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis blijkt dat weinig consumenten de staat van de fundering van de woning überhaupt meenemen in hun overweging rond de aanschaf van een woning². Met de eerdergenoemde Nationale Aanpak Funderingsproblematiek wil ik informatie over funderingen beter inbedden in het koopproces. Taxaties spelen daarbij een belangrijke rol. Het is mijn doel informatie rond funderingen al aan het begin van het koopproces transparant en beschikbaar te maken voor kopers, zodat consumenten deze informatie kunnen meewegen in hun beslissingen. Later in het proces kan ook de taxateur deze informatie meewegen bij de taxatie. Om te zorgen dat die taxaties betrouwbaar zijn wil ik de komende periode de kwaliteit van de funderingscontroles door taxateurs en de uniformiteit waarmee bevindingen worden gerapporteerd verbeteren.

Vraag 3

Wordt funderingsproblematiek betrokken in de KPI's en monitoring die het NRVt ontwikkelt?

Antwoord 3

In lijn met de aanbeveling van SEO Economische Onderzoek (SEO) om de doelstellingen van NRVt meetbaar te maken en de monitoring ervan vaker te laten plaatsvinden, ben ik voornemens om met NRVt concrete afspraken te maken over het systematisch volgen en evalueren van het uitgevoerde toezichtbeleid. Daarnaast zal ik samen met NRVt bekijken of en op welke manier de funderingsproblematiek hierin een plek kan krijgen.

Vraag 4

Hoe wordt voorkomen dat versterking van het NRVt leidt tot hogere taxatiekosten voor kopers?

Antwoord 4

NRVt heeft inmiddels stappen gezet tot het vergroten van de interne capaciteit. De kosten die gemoeid gaan met de groei van de organisatie worden doorberekend aan de aangesloten taxateurs en gezellen middels de jaarlijkse bijdragen die het toezicht door NRVt bekostigen. Als een sector of een beroepsgroep zichzelf verplichtingen oplegt door zelfregulering, dan bestaat de kans dat dergelijke kosten worden doorberekend in de prijs van een product of dienst aan de consument.

NRVt is in de begroting voor 2026 uitgegaan van stijging van 7 FTE, waarmee het totaal aantal FTE van NRVt uitkomt op 25. Dit resulteert in een geringe stijging van circa € 20,- per taxateur per jaar. De kosten van de groei van extra FTE worden gedempt doordat minder externe inhuur nodig is. Daarbij zijn de totale toezichtskosten per taxateur lager in vergelijking met andere sectoren, zoals bij financieel dienstverleners of deurwaarders.³

Ondanks dat NRVt voornemens is de komende jaren nog verder te groeien, verwacht ik op basis van de beperkte verhoging van de bijdrage per taxateur

² «Onderzoek in risicogebieden wijst uit: Huizenbezitters onvoldoende bewust van risico's klimaatverandering», Vereniging Eigen Huis, februari 2023.

³ SEO – Op waarde geschat: De kosten van een taxateur die bij één Kamer van NRVt is ingeschreven bedraagt ca. 500–800 euro per jaar, daar waar dit voor financieel dienstverleners op ca. 2.000 euro en deurwaarders op ca. 3.500 euro per jaar ligt.

geen grote gevolgen voor de daadwerkelijke kosten van taxaties voor consumenten.

Vraag 5

Welke concrete en toetsbare doelen worden opgenomen in het convenant met het NRVt zodat sprake is van een toetsbaar convenant?

Antwoord 5

Zoals ik in mijn Kamerbrief van 7 juli j.l. heb vermeld⁴, werk ik op dit moment aan het sluiten van een convenant met NRVt. Ik streef ernaar om uw Kamer zo snel mogelijk nader te informeren over de inhoud van dit convenant. Op dit moment is het nog niet mogelijk om hierop vooruit te lopen, maar ik wil benadrukken dat ik aandacht heb voor het maken van concrete en toetsbare afspraken.

Vraag 6

Hoe wordt de onafhankelijkheid van het NRVt geborgd en gemonitord?

Antwoord 6

Ik onderschrijf het belang van onafhankelijk toezicht op de taxatiesector. Samen met NRVt zal ik afspraken maken om de onafhankelijkheid van hun toezicht adequaat te borgen. Deze afspraken worden vastgelegd in het convenant. In het convenant is ook aandacht voor de monitoring van deze afspraken. Ik verwacht de Kamer op korte termijn nader te kunnen informeren over de exacte inhoud van het convenant.

Vraag 7

Wat is het handelingsperspectief als het convenant onvoldoende blijkt te werken?

Antwoord 7

De afgelopen periode zijn diverse opties in kaart gebracht voor de borging van de relatie tussen de overheid en NRVt, variërend van lichte tot zware interventies. Het sluiten van een convenant tussen de overheid en NRVt en het oprichten van een Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) werden als realiseerbaar en mogelijk passend beschouwd. Een convenant bleek een geschikte keuze en biedt een effectieve manier om duidelijke afspraken te maken over de taken en verantwoordelijkheden van NRVt. Bovendien is deze beleidsoptie minder complex, kostenefficiënter en sneller te realiseren dan het oprichten van een ZBO. Om aan het einde van de looptijd van het convenant te kunnen bepalen of het convenant voldoende effectief is geweest in het realiseren van de beoogde doelstelling, zal een evaluatiebepaling worden opgenomen. Wanneer te zijner tijd blijkt dat het convenant onvoldoende effectief is in het waarborgen van de onafhankelijkheid van NRVt, is het voor de hand liggend om de mogelijkheden van publieke toezichtvormen, zoals een ZBO, nader te onderzoeken.

Vraag 8

Welke criteria en evaluatiemomenten worden gebruikt om te bepalen of het convenant faalt en een Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) alsnog nodig is?

Antwoord 8

Zoals ik beschrijf in mijn antwoord op vraag 6 en 7, zal zowel tussentijdse monitoring als een evaluatie na afloop van het convenant onderdeel zijn van de afspraken zoals opgenomen in het convenant. De concrete invulling van deze elementen bevindt zich nog in de uitwerkingsfase en kan ik op dit moment niet verder toelichten.

Vraag 9

Hoe wordt de relatie met toezichthouders (Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandsche Bank) vormgegeven zonder rolvermenging?

⁴ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1372

Antwoord 9

Om hier adequaat vorm aan te geven, heeft een gesprek plaatsgevonden tussen het Ministerie van VRO en de toezichthouders. Ik heb gevraagd aan DNB en de AFM of zij mogelijkheden zien tot een vorm van een periodiek bestuurlijk overleg met NRVt. DNB en AFM hebben aangegeven hiertoe bereid te zijn, waarbij het belangrijk is dat in het overleg geen rolvermenging plaats kan vinden. Daarvoor zal dit overleg enkel kunnen toezien op onderwerpen die raken aan taken van DNB en de AFM. NRVt en de toezichthouders bezien samen hoe dit voornemen te operationaliseren. De afspraken tussen toezichthouders DNB en de AFM en NRVt maken geen deel uit van het convenant, daar het een convenant betreft tussen NRVt en het Ministerie van VRO.

Vraag 10

Hoe worden consumenten actief geïnformeerd over de kwaliteit van taxaties?

Antwoord 10

Vanwege de wettelijke verplichting van een taxatie bij het financieren van woningen met een hypothecair krediet, ben ik van mening dat het belangrijk is dat een consument wordt geïnformeerd over de kwaliteit van taxaties. Een kwalitatieve en betrouwbare taxatie behoedt consumenten van financiële risico's zoals overkreditering. Op dit moment is informatie over (de kwaliteit van) taxaties te vinden op de website van NRVt (www.nrvt.nl). Ondanks dat er geen concrete aanbeveling is van SEO, zijn we wel met NRVt in gesprek over de verdere ontwikkeling van de rol van NRVt in het informeren van consumenten.

Vraag 11

Bent u bereid het NRVt jaarlijks een publieksrapportage te laten uitbrengen over de prestaties en kwaliteit van de taxatiesector, inclusief klachten en verbeterpunten?

Antwoord 11

Ja, ik onderschrijf dit voorstel zoal aangegeven in mijn Kamerbrief van 25 oktober 2024⁵. Het is van belang dat NRVt minimaal een keer per jaar een publieksrapportage publiceert waarin de prestaties en de kwaliteit van de taxatiesector worden geëvalueerd omdat kwalitatief goede en betrouwbare taxaties van groot maatschappelijk belang zijn. Ik zal dit onderwerp nadrukkelijk meenemen in de lopende gesprekken met NRVt over de totstandkoming van het convenant.

NRVt publiceert op dit moment al jaarlijks het Jaarverslag Doorlopend Toezicht, waarin onder meer verslag wordt gedaan van uitgevoerde audits.⁶ Tuchtrechtelijke uitspraken door Stichting Tuchtrechtspraak NRVt worden ook in dit jaarverslag opgenomen.

Vraag 12

Hoe ziet u de relatie tussen betrouwbare taxaties en betaalbaarheid op de woningmarkt?

Antwoord 12

Onafhankelijke en betrouwbare taxaties zijn cruciaal voor een objectieve waardebeoordeling van vastgoed. Hiermee worden kopers behoed voor overkreditering en voorkomen we dat ze in betaalproblemen komen. Daarnaast voorkomen betrouwbare taxaties bubbelvorming op de woningmarkt omdat de taxatie bepaalt hoeveel consumenten maximaal kunnen lenen.

Vraag 13

Bent u bereid om in het convenant afspraken op te nemen over het signaleren van hypotheekfraude?

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1212

⁶ «Vertrouwen versterken, kwaliteit borgen: NRVt Jaarverslag 2024 gepubliceerd», NRVt, 10 juli 2025

Antwoord 13

Hypotheekfraude kan op verschillende momenten in het aankooptraject plaatsvinden, bijvoorbeeld door vervalsing van documenten die benodigd zijn voor een hypotheekaanvraag, waaronder een taxatie. Als toezichthouder op taxateurs is het de taak van NRVt om frauderende taxateurs te signaleren, bijvoorbeeld via audits of externe meldingen en hierop vervolgens passend op te treden. Dat kan onder andere door het opleggen van boetes, maar uiteindelijk ook leiden tot het afnemen van de titel van Register Taxateur. Met het sluiten van een convenant met NRVt wil ik NRVt als toezichthouder op de taxateurs verder legitimeren, waardoor zij hun taken sterker en onafhankelijker uit kunnen voeren.

Vraag 14

Bent u bereid te onderzoeken hoe samenwerking tussen NRVt, AFM, DNB en de Financial Intelligence Unit versterkt kan worden om signalen over mogelijke hypotheekfraude via taxaties beter op te sporen en te delen? Indien niet, waarom niet?

Antwoord 14

Er loopt vanuit het Financieel Expertise Centrum (FEC) een project rondom hypotheekfraude. In het FEC zijn verschillende partners vertegenwoordigd, waaronder DNB, de AFM en de Financial Intelligence Unit Nederland. In het project wordt er breed gekeken naar mogelijke maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van hypotheekfraude en worden uitkomsten van verschillende lopende (analyse)trajecten betrokken. Het FEC-project loopt tot ongeveer het vierde kwartaal van dit jaar.

Vraag 15

Kunt u de vragen één voor één beantwoorden binnen de daartoe gestelde termijn?

Antwoord 15

Ja, en u ontvangt deze antwoorden na het zomerreces.