

# De woningmarkt: Eerlijkheid en transparantie, een gezamenlijke opgave

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van 29 oktober doet **Vastgoed Nederland** – de brancheorganisatie voor makelaars, taxateurs en vastgoedprofessionals – een dringende oproep aan alle politieke partijen. Wij vragen u om eerlijkheid en transparantie op de woningmarkt te verankeren in uw programma's. Alleen met gedeelde normen, een heldere beroeps- en gedragscode én de juiste wetgeving kunnen we het vertrouwen in de makelaardij herstellen. Onze inzet is om de branche naar een hoger niveau te tillen door misstanden te voorkomen en consumenten eerlijke kansen te geven<sup>1</sup>. Hieronder lichten we drie speerpunten toe die van breed politiek en maatschappelijk belang zijn.

**1. VERANKER TRANSPARANTIE IN HET BIEDPROCES.**

Ondersteun initiatieven die zorgen voor openheid bij woningverkoop en zet de lijn van het biedlogboek onverminderd voort – geen weg terug naar gesloten enveloppen.

**2. ÉÉN HELDERE GEDRAGSCODE EN GELIJKE SPELREGELS VOOR ALLE MAKELAARS.**

Op die manier werken alle makelaars volgens dezelfde transparante regels en één gedragscode, ongeacht of ze lid zijn van een brancheorganisatie. Hiermee wordt ook één centraal tuchtrecht voor de hele branche mogelijk.

**3. MAAK NTA 8061 DE NORM.**

Bevorder en verplicht zo nodig het gebruik van gecertificeerde biedlogboeken volgens de NEN-standaard, zodat de minimumeisen voor eerlijk bieden overal gelden. Laat deze breed gedragen standaard de basis zijn van verdere regelgeving en toezicht.

## Breed politiek draagvlak – van links tot rechts

Eerlijkheid op de huizenmarkt is geen partijpolitiek twistpunt, maar een gedeelde ambitie. Van links tot rechts steunt de Kamer initiatieven voor meer transparantie. De oproep uit 2020 voor open biedingen kwam van CDA en ChristenUnie en kreeg unaniem steun<sup>2</sup>. In 2021 drong PvdA'er Henk Nijboer al aan op een rondetafel<sup>3</sup> over het biedproces, omdat “consumenten veelal de dupe” worden van ondoorzichtigheid. Recent nog schaarden Kamerleden uit bijvoorbeeld de VVD, Groenlinks-PVDA en PVV

<sup>1</sup> <https://vastgoednederland.nl/belangenbehartiging/>

<sup>2</sup> 35570 VII, nr. 53 - Motie Terpstra/Dik-Faber over biedingsprocedures voor het kopen van huizen zo open en transparant mogelijk maken

<sup>3</sup> [Tweedekamer.nl: Rondetafelgesprek over transparantie bij het bieden op een woning](https://tweedekamer.nl: Rondetafelgesprek over transparantie bij het bieden op een woning)

zich gezamenlijk achter de verplichting van het biedlogboek als nieuwe norm. Die motie werd aangenomen met 141 stemmen voor<sup>4</sup> – steun vanuit vrijwel alle fracties. Het moge duidelijk zijn: de politieke wil is aanwezig om de makelaardij eerlijker en transparanter te maken.

**Vastgoed Nederland** verwelkomt die betrokkenheid en werkt graag als klankbord samen met politiek Den Haag om oplossingen vorm te geven. We hebben altijd bereidwillig meegedacht en meegewerkt aan initiatieven als het verbeterplan “Vertrouwen in het Koopproces” (2022) en pilots voor eerlijk huren en kopen. Die constructieve houding blijven we innemen.

### Transparantie in het biedingsproces – voortbouwen op de ingeslagen weg

Het verbeteren van transparantie bij het kopen van een huis is urgent. Slechts een derde van de huiseigenaren vertrouwt makelaars nog als eerlijk en betrouwbaar<sup>5</sup>. Te vaak horen we dat het voor bidders onduidelijk is hoe een verkoop tot stand komt en waarom bepaalde biedingen worden afgewezen. Dat gebrek aan openheid ondermijnt het vertrouwen in de markt.

De afgelopen jaren zijn echter belangrijke stappen gezet. Op initiatief van de Tweede Kamer is het biedlogboek ingevoerd, dat alle biedingen op een woning registreert en achteraf inzichtelijk maakt voor alle betrokkenen. Sinds 1 januari 2023 zijn makelaars aangesloten bij een brancheorganisatie al verplicht zo’n biedlogboek te gebruiken. Dit was een direct gevolg van de Kamerbrede wens voor meer openheid: in november 2020 sprak de Kamer unaniem uit dat kopers in een krappe markt beter beschermd moeten worden met “een meer open en transparante biedingsprocedure”<sup>6</sup>. De regering werd toen opgeroepen maatregelen te nemen om biedprocedures zo transparant mogelijk te maken, bijvoorbeeld via brede beschikbaarheid van online bieden. **Vastgoed Nederland** heeft hier vanaf dag één constructief aan bijgedragen, onder andere met de ontwikkeling van het Eerlijk Bieden-biedlogboek als oplossing die transparantie biedt zonder de markt in een veiling te veranderen<sup>7</sup>.

Die aanpak werpt zijn vruchten af. Samen met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Vereniging Eigen Huis hebben we onlangs een grote mijlpaal bereikt: de officiële vaststelling van een NEN-standaard (NTA 8061) voor een transparant en controleerbaar biedproces. Deze nieuwe technische norm legt eenduidige regels vast voor het registreren en vrijgeven van biedingen en zorgt zo voor een eerlijker, transparanter en betrouwbaarder koopproces voor zowel koper

---

<sup>4</sup> [Motie van het lid Mooiman c.s. over het aanbieden van biedlogboeken tot norm verheffen in de makelaardij](#)

<sup>5</sup> <https://www.eigenhuis.nl/nieuws/uniform-biedlogboek-moet-vertrouwen-in-makelaardij-herstellen>

<sup>6</sup> 35570 VII, nr. 53 - Motie Terpstra/Dik-Faber over biedingsprocedures voor het kopen van huizen zo open en transparant mogelijk maken

<sup>7</sup> [Eerlijk Bieden officieel marktstandaard: Vastgoed Nederland zorgt voor mijlpaal](#)

als verkoper. De norm is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen diverse marktpartijen en overheid, en wordt breed gedragen in de sector. Dit is niet alleen een succes voor de branche, maar vooral voor consumenten, die nu meer inzicht krijgen in het koopproces zonder dat ze in een onnodig complex systeem terechtkomen. Ondanks deze vooruitgang is volhouden en doorpakken essentieel. Niet iedereen in de markt omarmt de nieuwe transparantie volledig. Helaas hebben enkele partijen ervoor gekozen de NTA-standaard (nog) niet te ondertekenen en blijven zij vasthouden aan verouderde werkwijzen. Dat betekent dat het huidige succes – transparantie als nieuwe norm – nog fragiel is. Om te voorkomen dat delen van de markt achterblijven, is blijvende inzet nodig van zowel de sector als de politiek.

### Eénduidige transparantie en één gedragscode – wetgevende actie nodig

Waar zelfregulering stuit op haar grenzen, moet de overheid kaders stellen. **Vastgoed Nederland** pleit daarom voor het afdwingen van een uniforme werkwijze in het biedproces en één integrale beroeps- en gedragscode voor alle makelaars. Alleen zo creëren we een eerlijk speelveld en duidelijke regels waaraan elke professional zich moet houden, ongeacht bij welke organisatie men is aangesloten.

We roepen de nieuwe minister voor Volkshuisvesting op om wetgevende instrumenten in te zetten om deze uniformiteit te borgen. Daarbij kan gedacht worden aan een wettelijke verplichting voor alle makelaars om met een gecertificeerd (NTA-conform) biedlogboek te werken, en aan één centraal tuchtrecht en register voor de hele makelaarsbranche. Op dit moment zijn onze leden al gebonden aan strenge regels (zo vallen alle **Vastgoed Nederland**-makelaars onder de Tuchtcommissie Vastgoedprofessionals), maar een groot deel van de makelaars die nergens bij zijn aangesloten, ontsnapt daaraan. Dat is onwenselijk. Eén gesloten systeem voor het biedproces – bijvoorbeeld naar het model van Eerlijk Bieden – wettelijk voorschrijven zou een enorme stap vooruit zijn. Zo'n maatregel zorgt ervoor dat *alle* makelaars transparant werken en onder hetzelfde toezicht en disciplinaire regime vallen. Het is dan ook “jammer dat er nog geen dwingende certificatieregels zijn voor de wijze waarop het biedlogboek gebruikt moet worden,” merkte onze directeur Hans van der Ploeg op. **Vastgoed Nederland** ziet dit het liefst snel geregeld in de wet.

Ook de politiek zelf heeft laten blijken dat zij verdere actie noodzakelijk vindt. Voormalig minister Ollongren waarschuwde al in 2021 dat “wanpraktijken bij makelaars ontoelaatbaar zijn”<sup>8</sup> en dat de transparantie in het koopproces moet worden verbeterd. Zij stelde destijds dat ze meer stappen zou zetten en aanvullende maatregelen niet uitsloot als de branche onvoldoende voortgang boekt. Die waarschuwing is actueel: nu blijkt dat enkel **Vastgoed Nederland** de uniforme vrijwillig wil omarmen, is het tijd voor doorpakken vanuit de overheid. Ministeriële regie is nodig om *alle* makelaarsorganisaties te laten aanhaken. Verschillende

---

<sup>8</sup> [Tweedekamer.nl: Rondetafelgesprek over transparantie bij het bieden op een woning](https://tweedekamer.nl/Rondetafelgesprek-over-transparantie-bij-het-bieden-op-een-woning)

Kamerleden, van coalitie tot oppositie, beseffen dit. In februari 2025 verzocht een Kamermeerderheid de regering om de beperkte beschikbaarheid van het biedlogboek aan te pakken en “de makelaardij aan te sporen het aanbieden van biedlogboeken tot norm te verheffen”<sup>9</sup>. Deze motie-Mooiman c.s. werd met overweldigende steun aangenomen (141 van de 150 Kamerleden vóór), wat de brede wens onderstreept om waar nodig regelgeving in te zetten voor eerlijkere biedingen.

### NTA 8061 bevorderen als algemene standaard

Nu de NTA 8061-norm<sup>10</sup> is gepubliceerd en gedragen wordt door overheid en consumentenorganisaties, moet deze de basis vormen voor transparantie in het hele biedingsproces. De overheid heeft al aangegeven dat deze NEN-norm het fundament zal zijn voor toekomstige wetgeving. Er wordt bijvoorbeeld overwogen het gebruik van een gecertificeerd (NTA-conform) biedlogboek verplicht te stellen bij de notaris of via de Nationale Hypotheek Garantie. **Vastgoed Nederland** juicht dit toe: de norm moet niet vrijblijvend zijn, maar branchebreed toegepast worden. Partijen die nu nog aarzelen of de norm niet onderschrijven, zullen zich toch moeten conformeren aan de inmiddels breed gedragen standaard.

Belangrijk is dat de NTA 8061 voldoende flexibiliteit biedt om meerdere systemen naast elkaar te laten bestaan, zolang ze maar aan dvezelfde minimumeisen voldoen. Deze aanpak – één standaard, meerdere uitvoeringen – verzekert zowel innovatie als een gelijk speelveld. Het waarborgt ook dat makelaars hun centrale rol behouden in het koopproces, maar dan wel op een manier die eerlijk en controleerbaar is voor alle partijen. De basisafspraken van de NTA (zoals gelijke kansen voor iedere bidder en volledige inzage achteraf in het biedverloop) moeten de norm worden waaraan niemand zich kan onttrekken. Dat geeft consumenten de garantie dat, of ze nu met een **Vastgoed Nederland** makelaar óf makelaar zonder branchevereniging te maken hebben, het biedproces volgens dezelfde transparante regels verloopt.

**Vastgoed Nederland** heeft de NTA-standaard vanaf het begin omarmd en zich ingezet in de werkgroep die deze heeft ontwikkeld. Wij zien de NTA als de logische voortzetting van het Convenant en andere afspraken die in de sector zijn gemaakt. Deze technische standaard is de ruggengraat van transparantie: wat ons betreft wordt NTA 8061 dan ook de verplichte referentie voor elk digitaal biedsysteem en elke makelaar in Nederland.

### Vastgoed Nederland als voortrekker

---

<sup>9</sup> [Motie van het lid Mooiman c.s. over het aanbieden van biedlogboeken tot norm verheffen in de makelaardij](#)

<sup>10</sup> <https://www.nen.nl/nieuws/actueel/publicatie-nta-8061--koopproces-van-woningen--minimale-eisen-aan-het-biedproces-ten-behoeve-van-een-biedlogboek-/>

Als brancheorganisatie heeft **Vastgoed Nederland** steeds de voorzet gegeven om transparantie te vergroten en de kwaliteit van het vak te verbeteren. Waar anderen huiverig waren, hebben wij samen met partners pionierswerk verricht. Zo hebben we met Eerlijk Bieden een systeem ontwikkeld dat aan de hoogste normen van openheid voldoet en technisch manipulatie uitsluit. We zijn er trots op dat de makelaar dankzij dit soort innovaties een centrale rol kán behouden in een eerlijk koopproces, en dat consumenten meer inzicht krijgen zonder dat verkopers gedwongen worden tot openbare veilingen. De acceptatie van de NTA-norm door zowel het ministerie als Vereniging Eigen Huis bevestigt dat onze aanpak effectief en duurzaam is. Kortom, **Vastgoed Nederland** heeft bewezen een betrouwbare en constructieve partner te zijn die altijd het algemeen belang van een gezonde woningmarkt vooropstelt.

Deze inzet voor eerlijkheid en kwaliteit zullen wij onverminderd voortzetten. We rekenen erop dat de politiek deze koers ondersteunt. Samen kunnen we verdere stappen zetten om vertrouwen terug te winnen: een betrouwbaar koopproces waarin elke partij – koper, verkoper én makelaar – weet waar hij aan toe is.

#### Onze oproep aan de politiek:

Wij vragen alle partijen om zich in hun programma's en beleid hard te maken voor de volgende acties:

1. VERANKER TRANSPARANTIE IN HET BIEDPROCES.
2. EÉN HELDERE GEDRAGSCODE EN GELIJKE SPELREGELS VOOR ALLE MAKELAARS.
3. MAAK NTA 8061 (NEN-STANDAARD) DE NORM.

## De Huurmarkt: discriminatie geen kans, kwaliteit de norm en criminelen buiten de deur.

### 3. Inleiding

Voor veel Nederlanders is het vinden van een betaalbare en kwalitatief goede huurwoning een toenemende uitdaging. Tegelijkertijd worden huurders nog te vaak geconfronteerd met praktijken zoals discriminatie, terwijl verhuurders op hun beurt te maken krijgen met ondermijnend gedrag en onbetrouwbare bemiddeling. Vastgoed Nederland zet zich al jaren in voor een transparante, eerlijke en professionele huurmarkt. In aanloop naar de komende verkiezingen delen wij daarom graag een aantal concrete beleidsadviezen die uw partij kunnen ondersteunen bij het formuleren van een toekomstgericht woonbeleid.

1. **VERPLICHT HET NATIONAAL REGISTER VOOR VERHUURMAKELAARS SCVM**  
*Maak registratie in het SCVM-register wettelijk verplicht om malafide makelaars te weren. Dit verhoogt transparantie en controleerbaarheid.*
2. **MINIMUMNORMEN EN KWALITEITSEISEN VOOR MAKELAARS IN SAMENWERKING MET VASTGOED NEDERLAND**  
*Leg samen met de branche normen vast voor opleiding, gedragscode en tuchtrecht. Zo wordt vakbekwaamheid gewaarborgd.*
3. **VERBETERING VAN DE HUURWAARBORGREGELING IN DE VRIJE HUURSECTOR**  
*Zorg voor uniforme regels rond borg, zodat huurders deze eerlijk terugkrijgen. Dit voorkomt misstanden en rechtsongelijkheid.*
4. **INVOERING VAN HET 3-5-O HUURCONTRACT**  
*Introduceer langdurige tijdelijke huurcontracten van 3 tot 5 jaar met rechtszekerheid voor huurder én verhuurder. Dit bevordert doorstroming.*
5. **VERTROUWENSPERSOON VASTGOED: BLIJVEND INZETTEN TEGEN ONDERMIJNING**  
*Borg de functie van vertrouwenspersoon om criminaliteit en ondermijning in vastgoed te signaleren en tegen te gaan.*

Wij hopen dat onze voorstellen u inspireren en uitnodigen tot samenwerking aan een huurmarkt waarin kwaliteit, rechtvaardigheid en vertrouwen centraal staan.

## 1. Verplicht Nationaal Register voor Verhuurmakelaars via Gemeenten

### Voorstel:

Geef gemeenten de expliciete bevoegdheid om verhuurmakelaars te verplichten zich te registreren in het landelijke Register Huurmakelaars (RHM) van SCVM<sup>11</sup>. Dit zorgt ervoor dat alle makelaars voldoen aan hoge kwaliteitseisen en onder onafhankelijk toezicht vallen, wat misstanden zoals discriminatie kan voorkomen.

### Aanleiding:

Onderzoek toont aan dat discriminatie door verhuurmakelaars wijdverspreid is. Uit meerdere onderzoeken blijkt dat minimaal 7 op de 10 makelaars bereid is mee te werken aan discriminerende verzoeken van verhuurders.<sup>12</sup> Dit leidt tot ernstige kansenongelijkheid voor woningzoekenden. Habtamu de Hoop (PvdA) diende samen met Sandra Beckerman (SP) en Mpanzu Bamenga (D66) reeds een motie<sup>13</sup> in die de regering oproept tot maatregelen tegen dit faciliteren van discriminatie en “*hierbij een vergunningsplicht en centraal register voor makelaars mee te nemen*”. Ook kamerlid Mooiman (PVV) was reeds zeer duidelijk over het makelaarsberoep in zijn kamerbreed gesteunde motie waarin hij oproept om te komen “*tot een wettelijke kwaliteitsstandaard voor alle makelaars, waarin ten minste een gedragscode,*

---

<sup>11</sup> [www.scvm.nl](http://www.scvm.nl)

<sup>12</sup> [Tweedekamer.nl: Monitor Woondiscriminatie 2023](https://tweedekamer.nl/monitor-woondiscriminatie-2023)

<sup>13</sup> [Motie van het lid De Hoop c.s. over mogelijke maatregelen tegen het faciliteren van discriminatie op de woningmarkt](#)

*opleidingseisen, tuchtrecht en een onafhankelijk meldpunt voor klachten zijn opgenomen (...)*"

### Lokale praktijk:

In gemeenten wordt al geëxperimenteerd met zo'n register. Adam Elzakalai (VVD-wethouder Wonen, Amstelveen) stelt: *"Ik ben tevreden als elke verhuurmakelaar in Amstelveen zich heeft aangesloten bij een huurregister, bijvoorbeeld dat van SCVM"*<sup>14</sup>, waarbij hij aangeeft dat makelaars die zich niet willen committeren aan zo'n register *"iets te verbergen"* lijken te hebben. Amstelveen promoot actief de SCVM en de Register-Huurmakelaars en drukt nieuwe huurders op het hart alleen in zee te gaan met deze makelaars. Elzakalai pleit voor een landelijk huurregister waarin alle huurbemiddelaars verplicht worden opgenomen: *"Den Haag kan hier iets in betekenen"*, aldus de wethouder.

### Rotterdams voorbeeld:

In 2025 is duidelijk geworden dat Rotterdam landelijk vooroploopt met deze benadering. De gemeente roept actief alle verhuurmakelaars op om zich te registreren in het SCVM-huurregister. Wethouder Zeegers (D66) heeft dit reeds in diverse overleggen en via brieven aan de raad benadrukt.<sup>15</sup> Dit maakt deel uit van het Rotterdamse programma voor een eerlijke huurmarkt zonder discriminatie. De lokale vereniging van verhuurmakelaars in Rotterdam eist bijvoorbeeld inmiddels van al haar leden dat ze minimaal bij SCVM zijn geregistreerd, met als motto: *"Deze certificeringen dragen bij aan transparantie en een constante kwaliteitsstandaard"*. Zo'n registratieplicht zorgt ervoor dat integere makelaars zich onderscheiden en malafide makelaars uit de markt worden geweerd. Brancheorganisatie Vastgoed Nederland steunt dit initiatief volledig en zet zich in voor een woningmarkt waar vertrouwen en eerlijkheid voorop staan.

### Onderbouwing:

Een landelijk dekkend register van verhuurmakelaars verhoogt de professionaliteit en integriteit in de sector. Alleen makelaars die aantoonbaar vakbekwaam zijn kunnen zich registreren als Register-Huurmakelaar (RHM<sup>®</sup>) bij SCVM. Geregistreerde makelaars vallen onder een onafhankelijke tuchtrechtspraak en klachtenprocedure, zodat consumenten bij misstanden verhaal kunnen halen. Gemeenten als Rotterdam laten zien dat ze via lokale verordening al strengere eisen stellen – het advies is om alle gemeenten expliciet deze bevoegdheid te geven. Op die manier *"weet je waar je het over hebt aan de verhuurders- en bemiddelaar, en zo'n huurregister helpt daar heel erg bij"*, in de woorden van wethouder Elzakalai (VVD). Dit beschermt huurders tegen

---

<sup>14</sup> [Vastgoedadviseur: Editie december 2024 p.27](#)

<sup>15</sup> [Collegebrief over moties Keurmerk voor keurige verhuurders](#)

discriminerende of malafide praktijken en brengt de goedwillende verhuurprofessionals naar voren als betrouwbare partners.

## 2. MINIMUMNORMEN EN KWALITEITSEISEN VOOR MAKELAARS IN SAMENWERKING MET VASTGOED NEDERLAND

### Voorstel:

Stel in overleg met Vastgoed Nederland (dé branchevereniging voor vastgoedprofessionals) landelijke minimumnormen en kwaliteitseisen vast waaraan alle verhuurmakelaars moeten voldoen. Leg dit wettelijk vast in een kwaliteitsstandaard bij het SCVM-register of een branchevereniging. Hiermee professionaliseren we de beroepsgroep en beschermen we huurders én goedwillende makelaars.

- **Breed gedragen wens:** Vastgoed Nederland heeft reeds opgeroepen tot een wettelijke kwaliteitsstandaard voor **alle** makelaars in Nederland, om consumenten beter te beschermen. Dit pleidooi is ook politiek omarmd: in juni 2025 diende Jeremy Mooiman (PVV) nog een motie in die de regering verzoekt *“met relevante partners te komen tot een wettelijke kwaliteitsstandaard voor alle makelaars, waarin ten minste een gedragscode, opleidingseisen, tuchtrecht en een onafhankelijk meldpunt voor klachten zijn opgenomen”*. Dit laat zien dat brede steun van links tot rechts bestaat voor stevige kwaliteitsnormen in de makelaardij.
- **Branche-initiatieven:** Vastgoed Nederland (voorheen VBO & Vastgoedpro) heeft al laten zien open te staan voor verbetering van de beroepsgroep. Zo riep zij vóór de invoering van de Wet goed verhuurderschap op om te experimenteren met objectieve verhuursystemen als “Eerlijk te Huur”, invoering van het SCVM-register en werkt zij samen met gemeenten tegen ondermijning. Ook op lokaal niveau stellen sommige brancheverenigingen al eisen: de Rotterdamse VVR verplicht haar leden tot certificering (SCVM) en private verhuurders worden aangespoord dit ook te doen. Vastgoed Nederland steunt zulke initiatieven en benadrukt dat ze staan voor een transparante en eerlijke woningmarkt.
- **Voorgestelde normen:** De minimeisen die we voorstellen, sluiten aan bij bestaande keurmerken. Makelaars moeten zich bijvoorbeeld houden aan vastgestelde gedragsregels en jaarlijks bijscholen, ook zijn ze onderworpen aan onafhankelijk tuchtrecht. Dit garandeert kennis van wet- en regelgeving, ethische omgang met huurders en een uniform klachtenafhandelingsproces. Afspraken met Vastgoed Nederland kunnen ervoor zorgen dat alle makelaars – ook degenen die (nog) niet vrijwillig gecertificeerd zijn – minimaal aan deze basisnormen voldoen. Denk aan bijvoorbeeld het verplicht stellen van

periodieke antidiscriminatietrainingen voor makelaars, zoals bepleit door Rabia El Abassi (DENK) in een Kamerdebat. Zulke trainingen zijn in andere sectoren effectief gebleken tegen onbewuste vooroordelen en zouden in de huurmarkt een voorwaarde kunnen zijn voor het behouden van het recht om te opereren als verhuurmakelaar.

**Onderbouwing:** Het formaliseren van kwaliteitseisen voorkomt dat malafide of onbekwame makelaars nog actief kunnen blijven. Consumenten weten zo waar ze aan toe zijn en bonafide makelaars krijgen een keurmerk van betrouwbaarheid. Zoals de Rotterdamse lokale makelaarsvereniging het stelt: *“certificeringen dragen bij aan transparantie en een constante kwaliteitsstandaard”*. In de Tweede Kamer is voorgesteld om een openbaar register van discriminerende makelaars en verhuurders bij te houden – een maatregel die makelaars prikkelt om zich aan de gedragscode te houden op straffe van reputatieschade. Door nu samen met Vastgoed Nederland minimumnormen vast te leggen, voorkomen we juist de noodzaak van dit soort blacklisting en verhogen we het aanzien van de beroepsgroep. Dit is een kans voor onze branchevereniging én de beroepsgroep om zelfregulering te omarmen voordat strengere wetten nodig zijn, en voor de politiek om in verkiezingsprogramma's duidelijk te maken dat elke makelaar aan hoge eisen moet voldoen in het belang van huurders.

### 3. VERBETERING VAN DE HUURWAARBORGREGELING IN DE VRIJE HUURSECTOR

In de Nederlandse vrije huursector betaalt de huurder bij aanvang vaak een waarborgsom van maximaal twee maanden kale huur. Sinds 1 juli 2023 is wettelijk vastgelegd dat deze borg bij correcte oplevering binnen 14 dagen moet worden terugbetaald, en bij schade of achterstallige betalingen binnen 30 dagen, na verrekening van aantoonbare kosten.

In de praktijk ontstaan echter knelpunten. De borg wordt meestal op de privérekening van de verhuurder gestort, waardoor deze volledige controle heeft over het bedrag. Huurders verkeren daardoor in onzekerheid over terugbetaling. Als de verhuurder weigert, resteert vaak alleen een juridische procedure. Dit machtsevenwicht ligt volledig bij de verhuurder, wat misbruik in de hand werkt.

Huurdersorganisaties signaleren dat onterechte inhoudingen regelmatig voorkomen. Volgens de Woonbond beschouwen sommige verhuurders de borg zelfs als extra inkomstenbron. Stichting !WOON meldt gevallen waarin huurders helemaal geen borg terugkrijgen, of te maken krijgen met dubieuze schadeclaims. Expats en buitenlandse werknemers zijn extra kwetsbaar: zij kennen de regels minder goed, vertrekken snel en ondernemen zelden juridische stappen. Deze structurele onbalans ondermijnt het vertrouwen in de huurmarkt en vraagt om betere bescherming van huurders.

## Voorstel:

Om de problematiek rond huurwaarborgen in de Nederlandse vrije sector aan te pakken, stellen wij een aantal beleidsmaatregelen voor die geïnspireerd zijn op bovenstaande inzichten. Deze voorstellen zijn gegroepeerd in drie pijlers:

- **Pijler 1: Bescherm de huurwaarborg via een derdenrekening of geblokkeerde rekening**

In de huidige situatie wordt de borg vaak op de privérekening van de verhuurder gestort. Wij pleiten voor een systeem waarin de waarborg veilig geparkeerd wordt op een neutrale rekening, vergelijkbaar met een derdengeldenrekening.

Introduceer een wettelijke plicht dat iedere huurwaarborg gestort moet worden op een speciale rekening die losstaat van het vermogen van de verhuurder. Dit kan bijvoorbeeld een geblokkeerde bankrekening op naam van de huurder zijn (zoals in België gebruikelijk is) of een derdengeldenrekening beheerd door Register-Huurmakelaar ingeschreven bij SCVM. Hierdoor kan de verhuurder het geld niet tussentijds aanspreken voor bijv. eigen gebruik.

- **Pijler 2: Duidelijke regels en procedures voor vrijgave van de huurwaarborg**

Ten tweede is het van belang om transparante en bindende regels op te stellen voor de teruggave van de waarborg, zodat zowel huurders als verhuurders weten waar ze aan toe zijn en geschillen vlot en eerlijk kunnen worden beslecht. Hoewel de huidige wet al een termijn van 14 dagen noemt voor terugbetaling en limitatieve redenen voor inhouding opsomt, kan de handhaving strikter en de procedure gebruiksvriendelijker.

Richt een laagdrempelige procedure in voor het geval huurder en verhuurder van mening verschillen over de borgteruggave. Idealiter krijgt de Huurcommissie of een vergelijkbaar neutraal orgaan de bevoegdheid om geschillen over huurwaarborgen te behandelen. Dit zou een snelle en goedkope oplossing bieden, in tegenstelling tot een gang naar de rechtbank.

- **Pijler 3: Gemeentelijke ondersteuning voor huurders zonder financiële middelen**

Richt een gemeentelijk waarborgfonds op waar huurders een beroep op kunnen doen als zij zelf de borg niet kunnen financieren. De gemeente zou – na een inkomens- en vermogenscheck – de borg (gedeeltelijk) kunnen voorschieten of garant staan richting de

verhuurder. De huurder betaalt de gemeente dit bedrag in termijnen terug, eventueel renteloos of tegen een zeer lage rente. Een dergelijke borgstelling verlaagt de instapdrempel tot de huurmarkt voor mensen zonder spaargeld, zonder dat de verhuurder extra risico loopt (de garantie van het fonds dekt immers de mogelijke schade).

#### **Conclusie:**

De voorgestelde maatregelen bieden samen een evenwichtige oplossing voor de huidige problematiek rond huurwaarborgen in de vrije sector. Door de borgsom veilig te stellen op een derdenrekening (Pijler 1), aan te vullen met duidelijke regels en een laagdrempelige procedure voor teruggave (Pijler 2), én door huurders met beperkte middelen te ondersteunen via gemeentelijke waarborgvoorzieningen (Pijler 3), wordt het systeem eerlijker en transparanter voor alle partijen.

Deze hervormingen beschermen huurders tegen oneigenlijk verlies van hun borg en tegen onzekerheid, terwijl verhuurders nog steeds verzekerd zijn van een financiële buffer bij eventuele schade of wanbetaling. Het vertrouwen in de huurmarkt zal toenemen wanneer huurders weten dat hun waarborg niet in een zwart gat verdwijnt en verhuurders zeker weten dat de waarborg beschikbaar is als dat nodig is. Bovendien brengen we Nederlandse praktijk op dit punt in lijn met buurlanden als België, waar al bewezen is dat een dergelijk systeem goed functioneert. Gezien de meldingen van misbruik en het maatschappelijk belang van een rechtvaardige woningmarkt is het nu tijd om de huurwaarborgregeling te moderniseren en op evenwichtige wijze de rechten en plichten van huurders en verhuurders in balans te brengen.

#### **4. INVOERING VAN HET 3-5-O HUURCONTRACT**

Woningtekorten, beperkte doorstroming en verdringing van binnenlandse woningzoekenden vragen om doordachte beleidsmaatregelen. Vastgoed Nederland pleit voor de herinvoering van tijdelijke huurcontracten onder strikte voorwaarden – het 3-5-O huurcontract – als instrument om de huurmarkt beter te laten functioneren en tegelijkertijd de positie van huurders te beschermen. Het voorstel wordt ondersteund door recente beleidsanalyses (IBO Huursector “Thuisgeven”<sup>16</sup>), en sluit aan bij Kameruitspraken, waaronder de motie-Welzijn c.s. over aanpassing van de Wet vaste huurcontracten<sup>17</sup>.

#### **Achtergrond: vaste huurcontracten en neveneffecten**

Sinds 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten in werking, waarmee huurcontracten voor onbepaalde tijd weer de norm zijn. Deze wet beoogt huurbescherming te

---

<sup>16</sup> [Tweedekamer.nl: Thuisgeven IBO Huursector eindrapport](https://www.tweedekamer.nl/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport)

<sup>17</sup> [Motie van de leden Welzijn en Vedder over aanpassing van de wet tijdelijke huurcontracten](#)

versterken en kent slechts beperkte uitzonderingen (zoals studentenwoningen). In de praktijk ontstaan echter onbedoelde neveneffecten.

- **Voorkeur voor expats**  
Verhuurders geven steeds vaker de voorkeur aan expats, uit angst dat Nederlandse huurders “te lang” blijven zitten. Dit leidt tot advertenties als “expats only” en indirecte uitsluiting van binnenlandse woningzoekenden.
- **Terugtrekking particuliere verhuurders**  
Veel particuliere verhuurders vinden vaste contracten te risicovol. Zij willen flexibiliteit om te kunnen verkopen of zelf in de woning te trekken. Daardoor kiezen sommigen ervoor om niet meer regulier te verhuren, met leegstand of short stay als gevolg – wat het aanbod in de middenhuur verder verkleint.
- **Minder doorstroming**  
De vaste contractvorm beperkt de mobiliteit: starters en middeninkomens vinden moeilijker tijdelijk onderdak, terwijl bestaande huurders minder snel verhuizen. Dit belemmert een efficiënt gebruik van de woningvoorraad.

Deze effecten worden bevestigd door het recente interdepartementale beleidsonderzoek (IBO) Huursector. De werkgroep signaleert dat de Wet vaste huurcontracten de flexibiliteit voor verhuurders heeft verminderd, hetgeen met name particuliere verhuurders ertoe brengt zich terughoudend op te stellen. Hoewel vaste contracten huurdersbescherming bieden, leidt het afnemen van het verhuuraanbod juist tot minder mogelijkheden voor woningzoekenden (“outsiders”). Met andere woorden: een te rigide huurbeschermingsregime kan contraproductief uitpakken, omdat het woningtekort en de concurrentie om huurwoningen toenemen.

Tegelijkertijd is de beleidscontext in 2024/2025 veranderd door nieuwe wetgeving die huurders beschermt. De Wet Betaalbare Huur (in werking sinds 1 juli 2024) reguleert middenhuren streng, zodat in een groot deel van de huurmarkt de maximale huurprijs is begrensd op basis van woningkwaliteit. Daarnaast is de Wet Goed Verhuurderschap (2023) van kracht, die excessen op de verhuurmarkt tegengaat en gemeentemiddelen geeft om discriminatie en misstanden aan te pakken. Gezien deze versterkte huurbescherming en regulering van verhuurdersgedrag is er ruimte om het huurcontractenbeleid te herijken zonder afbreuk te doen aan fundamentele huurdersrechten. Dit besef klinkt zoals gezegd reeds door in de Kamer.

### Voorstel: het 3-5-O huurcontract

Om bovengenoemde knelpunten aan te pakken wordt voorgesteld een nieuwe vorm van tijdelijke huurcontracten in te voeren, bekend als **3-5-O** (3 jaar, 5 jaar, *Onbepaalde Duur*). Dit contracttype combineert flexibiliteit met waarborgen voor huurders:

- **Duur van 3 jaar, 5 jaar tot onbepaald** – Verhuurders en huurders kunnen kiezen voor een 3-5-O contract. Tijdens deze periode geniet de huurder

volledige huurbescherming zoals bij reguliere contracten; het contract kan niet tussentijds door de verhuurder worden opgezegd. De huurder kan desgewenst wel eerder vertrekken, mits rekening houdend met een redelijke opzegtermijn.

- **Na afloop van de eerste 3 jaar, en opnieuw na 5 jaar** kan de verhuurder het contract beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van **3 maanden**. Cruciaal daarbij is een *opzeggingsvergoeding* ten gunste van de huurder indien de **verhuurder** het initiatief neemt om niet door te gaan. Concreet: bij beëindiging na de eerste 3 - en daarna weer na de 5-jarige - periode betaalt de verhuurder een vergoeding ter hoogte van **2 maanden huur** aan de huurder. Deze vergoeding compenseert de huurder voor de verhuiskosten en eventuele huurprijsstijging bij een volgende woning, en ontmoedigt willekeurige of strategische opzegging door verhuurders. Voor de verhuurder betekent het een afgewogen keuze: alleen bij legitieme redenen (bijv. verkoop noodzaak, eigen gebruik) zal hij opzeggen en de vergoeding voor lief nemen.
- **Automatische omzetting in contract voor onbepaalde tijd** – Indien geen van beide partijen na in totaal 5 jaar heeft opgezegd, wordt het huurcontract van rechtswege omgezet in een vaste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Deze omzetting gebeurt zonder administratieve drempels. Dit mechanisme waarborgt dat tevreden huurders niet onnodig hun woning verliezen en dat er geen harde einddata zijn die tot gedwongen verhuisbewegingen leiden. In feite wordt continuïteit de standaard: alleen bij actieve opzegging eindigt de huurrelatie.

### Conclusie: Het 3-5-O contract, balans tussen zekerheid en flexibiliteit

Het 3-5-O huurcontract biedt een middenweg tussen vaste contracten en de vroegere korte tijdelijke huur. Huurders krijgen minimaal 3 of 5 jaar zekerheid, plus een opzeggingsvergoeding bij beëindiging door de verhuurder. Verhuurders behouden flexibiliteit om na afloop de huurrelatie te herzien, zonder direct vast te zitten aan onbepaalde tijd.

### Verwachte effecten:

- **Doorstroming en efficiënt woninggebruik**  
Langere tijdelijke contracten maken verhuur aantrekkelijker voor particulieren en vergroten het aanbod in de middenhuur. Dit stimuleert doorstroming en helpt huishoudens passende woonruimte te vinden, wat bijdraagt aan beter gebruik van de woningvoorraad.
- **Flexibiliteit voor beide partijen**  
Verhuurders kunnen verhuren zonder langdurige verplichting; huurders krijgen een passende huurhorizon voor werk of studie. De vaste opzegtermijn van 3 maanden biedt voorspelbaarheid en rust bij planning.

- **Huurdersbescherming en eerlijke toegang**

Dankzij de opzeggingsvergoeding en bestaande regelgeving (zoals de Wet Betaalbare Huur en Wet Goed Verhuurderschap) blijft de huurder beschermd. De prikkel om alleen aan expats te verhuren verdwijnt, wat leidt tot eerlijker toegang voor Nederlandse woningzoekenden.

Kortom, het 3-5-O contract herstelt de balans tussen marktwerking en huurbescherming, en ondersteunt zowel verhuurders als woningzoekenden.

## 5. VERTROUWENSPERSOON VASTGOED: BLIJVEND INZETTEN TEGEN ONDERMIJNING

### Voorstel:

Behoud en verstevig de functie van de Vertrouwenspersoon Vastgoed in de komende jaren om ondermijnende criminaliteit in de huur- en vastgoedmarkt tegen te gaan. Deze vertrouwenspersoon moet structureel ingebed en gefinancierd worden, zodat (huur)makelaars een veilig meldpunt hebben om criminele praktijken te rapporteren zonder vrees voor repercussies.

### Achtergrond – ondermijning in vastgoed:

Georganiseerde criminaliteit maakt op grote schaal misbruik van vastgoed voor illegale activiteiten. *“Drugslabs, hennepkwekerijen, illegale prostitutie, witwaspraktijken – al dit soort zaken kunnen zich schuilhouden achter de façade van normaal vastgoed”*, aldus een analyse. Criminelen hebben panden nodig; zonder vastgoed is ondermijning niet mogelijk. Dit ondergraaft de veiligheid en het vertrouwen in de sector en vereist een gezamenlijke aanpak van overheid en branche. Toch is de drempel om te melden hoog: makelaars zijn vaak bang om misstanden te rapporteren, uit vrees doelwit te worden van wraakacties. Eerdere ervaringen – zoals compleet vernielde panden en geweld tegen melders – hebben gezorgd voor een angstcultuur, waardoor er weinig meldingen bij autoriteiten binnenkwamen ondanks een wettelijke meldplicht (Wwft).

### De rol van de vertrouwenspersoon:

Sinds 2024 is Alex Vooren, directeur van de Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepteelt (SBWH), aangesteld als vertrouwenspersoon vastgoed. Deze functie is in het leven geroepen door en voor de sector in samenwerking met de overheid, met als doel de meldingsbereidheid te vergroten. De vertrouwenspersoon fungeert als laagdrempelige en veilige tussenstap voor makelaars die verdachte situaties willen melden. Makelaars kunnen anoniem en vertrouwelijk hun verhaal kwijt zonder dat meteen hun naam in een politiedossier belandt. De vertrouwenspersoon adviseert over vervolgstappen en zorgt dat de melding bij het juiste loket terechtkomt – of dat nu de politie, Meld Misdaad Anoniem, de FIOD of de FIU is. Er wordt geen verslag van de gesprekken gemaakt; de melder houdt zelf de regie over welke informatie wordt doorgespeeld.

### Resultaten en steun:

De komst van de vertrouwenspersoon heeft de samenwerking tussen overheid en vastgoedsector verbeterd. Brancheorganisatie **Vastgoed Nederland** en de overheid werken intensief samen om de weerbaarheid van de sector te vergroten, en zien de vertrouwenspersoon als een belangrijk instrument in de strijd tegen ondermijning. Het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft deze functie mede mogelijk gemaakt; het is cruciaal dat ook de volgende kabinetten dit blijven ondersteunen. Dankzij de vertrouwenspersoon worden nu signalen afgegeven die voorheen onder de radar bleven. Makelaars die eerder hun mond hielden, durven zich nu te uiten omdat ze weten dat ze beschermd worden. Ook worden zij beter voorgelicht over hoe en waar te melden, wat leidt tot meer effectieve opsporing van vastgoedfraude.

### Onderbouwing:

Ondermijning tegengaan is een lange-termijnopgave. Het instellen van de vertrouwenspersoon is een veelbelovend begin, maar continuïteit is nodig om vertrouwen op te bouwen. Criminele netwerken passen zich aan en stoppen niet zodra één persoon is aangehouden; dus moet ook deze buffer tussen sector en overheid langdurig verankerd zijn. Het advies is om de vertrouwenspersoon vastgoed de komende jaren te blijven financieren en ondersteunen op landelijk niveau.

Door in uw verkiezingsprogramma expliciet te vermelden dat u deze functie structureel behoudt en verstevigt, laat u zien dat de strijd tegen georganiseerde criminaliteit in de vastgoedmarkt serieus wordt genomen. Het voorkomt dat makelaars weer in de kou komen te staan: een veilige meldcultuur is essentieel om criminaliteit tijdig aan te pakken en zo de huurmarkt veilig en integer te houden.

Deze vijf voorstellen vormen samen een krachtig pakket voor een eerlijkere en veiligere huurmarkt. Ze zijn haalbaar, kennen brede steun (blijkend uit Kamermeerderheden voor moties, steun van brancheorganisaties, gemeentes en ministeries) en dragen direct bij aan het verbeteren van de positie van huurders en bonafide verhuurders en makelaars. Wij adviseren om deze punten op te nemen in de verkiezingsprogramma's. Zo geeft u een duidelijk signaal dat uw partij staat voor gelijke kansen op de woningmarkt, hoogwaardige en integere dienstverlening door makelaars, en een keiharde aanpak van misstanden. Dit beleidsadvies is onderbouwd met recente bevindingen en praktijkvoorbeelden, zodat u met vertrouwen deze voorstellen kunt uitdragen tijdens de verkiezingscampagne en in de formatie daarna. Samen bouwen we aan een huurmarkt waarin **discriminatie geen kans krijgt, kwaliteit de norm is en criminelen buiten de deur worden gehouden**. Neem deze voorstellen over – de huurder, verhuurder en de professionele makelaar zullen u dankbaar zijn.

# Taxatiebeleid: Een onafhankelijk, transparant en toekomstbestendig waarderingssysteem

Vastgoedtaxaties vormen een essentiële schakel in het functioneren van woning- en beleggingsmarkten. Zij beïnvloeden kredietverlening, fiscale waarderingen, institutionele investeringsbeslissingen en de toegang tot financiering voor huishoudens. Betrouwbare en transparante taxaties zijn dan ook van vitaal belang voor zowel de financiële stabiliteit als het consumentenvertrouwen. Om die reden doet Vastgoed Nederland acht beleidsaanbevelingen die gezamenlijk gericht zijn op het versterken van onafhankelijkheid, datatoegang, toezicht, normering en Europese aansluiting.

## 1. Versterk het NRVT als onafhankelijke toezichthouder

Geef het NRVT een duidelijke taakstelling gericht op het publieke belang, met onafhankelijk en risicogestuurd toezicht als kern. Formuleer dit formeel in een convenant en zet branchevertegenwoordiging (banken, taxateurs, softwarepartijen) op afstand. Hanteer enkel EVS als norm voor taxaties op de (woning)vastgoedmarkt

## 2. Fusie NRVT en NWWI voor één integraal toezichtstelsel

Breng persoons- en rapporttoezicht onder bij één organisatie om versnippering te voorkomen. Een fusie vergroot de slagkracht en volgt het advies van SEO.

## 3. Sluit het NRVT aan op het centrale tuchtrecht

Voorkom dubbele bestraffing door het NRVT onder te brengen bij het bestaande, onafhankelijke tuchtcollege van de sector. Dit zorgt voor één duidelijk en eerlijk systeem voor alle consumenten en taxateurs.

## 4. Versnel implementatie van de voorzichtige & conservatieve waarde

De CRR (Capital Requirements Regulation) verplicht een voorzichtige langetermijnwaarde naast de marktwaarde bij financiering. Nederland moet deze “voorzichtige en conservatieve waarde” snel en correct invoeren om de rust op de woningmarkt terug te brengen en financiële- en systeemrisico's te beperken.

## 5. Hervorm het Modelwaarde-beleid: maak hybride waarderingen EVS/EBA-compliant

De huidige desktoptaxaties voldoen niet aan Europese eisen vanwege te beperkte analyse door taxateurs. Herzien het Reglement Hybride Waardering (NRVT) via een onafhankelijke dialoog en borg de inhoudelijke toets.

## 6. Zorg voor gelijke toegang tot vastgoeddata

Zonder eerlijke datatoegang wordt objectieve taxatie onmogelijk. Stimuleer gezamenlijke datadeling en veranker transparantie in toezicht en beroepsregels.

# 1. NRVT TERUG NAAR DE KERN – EEN EFFICIËNTE TOEZICHTHOUDER MET DUIDELIJKE TAAKSTELLING

## Inleiding

Een recente evaluatie van het toezicht op vastgoedtaxateurs (het SEO-rapport “Op Waarde Geschat”, 2024) heeft geconstateerd dat het NRVT belangrijke verbeteringen heeft gebracht in de taxatiekwaliteit, maar dat de onafhankelijkheid en focus op het publieke belang verder versterkt moeten worden. Met name blijkt dat het NRVT bij het ontwikkelen van regels vaak (te) veel rekening houdt met belangen van de sector zelf, waardoor keuzes in het publiek belang in het gedrang komen. Bovendien is de invloed van branchepartijen – zoals taxateursorganisaties én banken – binnen de huidige structuur te groot, wat heeft geleid tot besluiten op basis van onderling “handjeklap” tussen belanghebbenden, in plaats van op onafhankelijke afwegingen.

## Aanbevelingen uit het SEO-rapport implementeren

Het SEO-rapport doet een aantal concrete aanbevelingen om de kwaliteit van taxaties en de effectiviteit van het toezicht te verbeteren. Wij ondersteunen deze voorstellen en adviseren ze te implementeren:

Naast de hoofdpunten uit het SEO-rapport onderstrepen wij in het bijzonder het belang van een onafhankelijke positionering van het NRVT ten opzichte van de branche. Hieronder gaan we dieper in op twee kernthema's: branche-invloed beperken en terug naar de kerntaken van het NRVT.

## Branche-invloed beperken: onafhankelijke governance

Zoals genoemd is in het SEO-rapport, is de huidige invloed van particuliere organisaties op de koers van het NRVT onevenredig groot. In de huidige opzet van het NRVT hebben zestien stemgerechtigde leden in de Centrale Raad – afkomstig uit diverse belangengroepen (taxateursverenigingen, banken, beleggers, overheidsonderdelen, etc.) – gezamenlijk veel zeggenschap over de regelgeving.

Hoewel een breed draagvlak belangrijk is, leidt deze opzet ertoe dat besluiten het resultaat zijn van compromissen tussen partijen met particuliere belangen, in plaats van dat het publieke belang centraal staat. Dit probleem staat bekend als *regulatory*

*capture*: een zelfregulerende toezichthouder staat dicht bij de sector en dreigt zich te veel te richten op sectorbelangen.

Een duidelijk voorbeeld van dergelijke branche-inmenging was de totstandkoming van de regelgeving rond hybride taxaties. In 2021 stelde het NRVt een werkgroep in met vertegenwoordigers van taxateursorganisaties, hypotheekverstrekkers (banken), NHG en modelwaardebureaus om regels te formuleren voor de nieuwe “desktop-taxaties”. Deze stuurgroep kon echter geen consensus bereiken over de voorwaarden. Immers mochten modelwaardebureaus met een eigen winstgedreven belang én banken die op zoek waren naar een zo goedkoop mogelijk product, meebepalen hoe de toekomst van het taxatie vak eruit zou zien. Vervolgens sloten de drie grootste taxateursverenigingen (NVM, VBO, VastgoedPRO) onderling een akkoord over een hybride taxatiemethode (de Bureauwaardering). Het NRVt nam deze branche-afspraken vervolgens grotendeels over als basis voor het eigen reglement hybride taxaties. Uit de evaluatie blijkt dat het NRVt zich in deze casus gevoelig toonde voor de economische belangen (die goedkope desktop-taxaties als bedreiging óf als doelstelling zagen) en daardoor niet steeds het publieke belang vooropstelde. Dergelijke “handjeklap” tussen taxateurs en banken onder toezicht van het NRVt is precies wat we in de toekomst willen voorkomen. Ons advies is om de branche op afstand te zetten in de governance, geheel in lijn met de SEO-aanbevelingen.

Kortom, door de governance van het NRVt te hervormen en directe branche-invloed op beleid te beperken, zal het NRVt onafhankelijker en slagvaardiger kunnen toezien. Dit voorkomt situaties zoals bij de hybride taxaties en zorgt dat het publieke belang – eerlijke, betrouwbare taxaties voor consumenten en financiële stabiliteit – altijd voorop staat.

### Terug naar de kerntaken van het NRVt

Ons advies is dan ook dat het NRVt zich heroriënteert op de kerntaken. In de statuten en missie van het NRVt is helder vastgelegd wat die kerntaken zijn: het NRVt treedt op als registerhouder en toezichthouder voor vastgoedtaxateurs, inclusief het opstellen van gedrags- en beroepsregels, het toetsen van naleving (doorlopend toezicht, audits) en het disciplineren van taxateurs bij overtredingen. Dit is de essentiële publieke taak waarvoor het NRVt is opgericht onder aandrang van AFM en DNB. Die taakuitvoering – het bewaken van de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur verdient de volle aandacht en middelen van het NRVt.

In de praktijk is gebleken dat het NRVt zich de afgelopen jaren soms verliep op nevengeschikte rollen, zoals het zelf (detail)ontwikkelen van technische standaarden of validatiemethodieken, terwijl andere organisaties daar een rol in hebben. Zo heeft het NRVt bijvoorbeeld eigen modeltaxatierapporten en praktijkhandreikingen opgesteld. Hoewel richtlijnen nodig zijn, hoeft het NRVt het wiel niet uit te vinden op het gebied van taxatiestandaarden.

Wij pleiten ervoor dat het NRVt zich concentreert op toezicht en regulering, en de ontwikkeling en borging van inhoudelijke waarderingsstandaarden overlaat aan de branche en deskundige instituten op Europees niveau. Dit is in lijn met het principe “terug naar de kern”: focus op toezicht, niet op standaardisering.

### Standaarden overlaten aan TEGOVA (EVS)

Een logische stap is om taxatiestandaarden en kwaliteitsborging toe te vertrouwen aan de brancheorganisaties onder de vlag van TEGOVA. TEGOVA (The European Group of Valuer's Associations) is de koepel die de European Valuation Standards (EVS) ontwikkelt en bijwerkt, en die de Europees erkende Recognised European Valuer (REV)-certificering uit geeft.

In Nederland hebben de branchepartijen Vastgoed Nederland en NVM zich expliciet ten doel gesteld om de kwaliteit van het taxatievak te waarborgen en taxatiestandaarden te harmoniseren volgens de EVS van TEGOVA.

Taxateurs die aan de strenge EVS-criteria voldoen en een opleiding plus beoordelingstraject doorlopen, komen in aanmerking voor het REV-certificaat en mogen de titel Recognised European Valuer voeren. Deze TEGOVA-structuur biedt een aantal voordelen. Ten eerste worden de inhoudelijke taxatiestandaarden op Europees niveau afgestemd en actueel gehouden, in plaats van dat Nederland alleen opereert. TEGOVA Europe vertegenwoordigt immers brancheorganisaties uit 34 landen (meer dan 70.000 professionals). Er is dus sprake van een breed gedragen, internationaal raamwerk van kwaliteitsstandaarden.

De branche laat dus al zien dat het onder eigen vlag, in staat is om hoogwaardige toezichts- en kwaliteitsmechanismen te organiseren voor haar taxateurs. Wij stellen voor dat het NRVt hier optimaal gebruik van maakt:

- **Laat de branche (via TEGOVA) de primaire verantwoordelijkheid dragen voor het opstellen van taxatiestandaarden en het bevorderen van de professionele ontwikkeling van taxateurs, terwijl het NRVt deze standaarden opneemt in zijn reglementen en zich richt op handhaving daarvan.**

Concreet kan het NRVt de meest recente EVS standaard onverkort overnemen als normenkader voor taxateurs, in plaats van zelf aparte uitvoerige praktijkregels te formuleren. De rol van het NRVt blijft onmisbaar om te toetsen of elke taxateur zich aan de regels houdt – via desk- en fieldaudits, datagedreven analyses en tuchtrecht – maar niet om de inhoud van de taxatieregels in isolatie te bepalen. Standaardsetting is immers een doorlopende specialistische activiteit die in een groter (Europees) verband beter geborgd is. Door deze taakverdeling kan het NRVt zich volledig richten op zijn kerntaak als toezichthouder: registreren, controleren en sanctioneren van

taxateurs. Dit sluit aan bij de missie van NRVt om als centraal register het publiek belang van onafhankelijk en kwalitatief hoogwaardig taxeren te dienen.

Tegelijk blijft de branche verantwoordelijk voor het bijhouden van vakinhoudelijke expertise en standaarden, hetgeen past bij haar rol en Europese verplichtingen. Uiteindelijk versterken beide elkaar: goed toezicht door NRVt dwingt naleving van EVS af, en goede standaarden vanuit TEGOVA maken het toezichtkader helder en toekomstbestendig.

## **Conclusie**

Met de voorgestelde maatregelen zal het NRVt zich ontwikkelen tot een krachtiger en onafhankelijker toezichthouder. Door de governance te hervormen – de branche op afstand te plaatsen in een louter adviserende rol – wordt voorkomen dat deelbelangen van banken óf taxateurs het toezicht domineren en kan het NRVt sneller en slagvaardiger handelen in het algemeen belang.

Door het NRVt terug te brengen naar haar kerntaken van toezicht en tuchtrecht, en tegelijk EVS-standaardisatie over te laten aan TEGOVA, ontstaat een heldere taakverdeling die de kwaliteit van taxaties ten goede komt. We verwachten dat deze duale aanpak leidt tot objectievere taxaties, meer vertrouwen bij consumenten en financiële instellingen, en een betere bescherming tegen waarderingsrisico's in de vastgoedmarkt. Het NRVt kan zo, met steun van zowel overheid als branche maar zonder ongewenste inmenging, zijn rol als onafhankelijk hoeder van het publiek belang in de taxatiesector optimaal vervullen.

## 2. FUSIE TUSSEN NWWI EN NRVT – VERHOOG EFFICIËNTIE EN TOEZICHT

Momenteel zijn de taken verdeeld: NRVT bewaakt de kwaliteit van de taxateur (persoonsgerichte registratie en tuchtrecht), terwijl het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) de taxatierapporten valideert. NRVT's werkveld strekt zich ook uit buiten woningtaxaties (kamers BV/GZV, LAV, WOZ), en NRVT houdt toezicht op het NWWI als validatie-instituut. Deze gescheiden rolverdeling werd door NRVT in 2019 aangevoerd als reden waarom een fusie “niet aan de orde” zou zijn<sup>18</sup>. Toch wordt breed erkend dat nauwere samenwerking noodzakelijk is: de SEO-evaluatie adviseert expliciet te onderzoeken hoe de verhouding tussen NRVT en NWWI verbeterd kan worden<sup>19</sup>. Dit wijst op overlap en afstemmingsproblemen in het huidige duale model.

Vastgoed Nederland staat daarom ook voor een fusie van NWWI en NRVT, zodat alle toezichtstaken onder één dak vallen. Dit verhoogt de efficiëntie (één organisatie in plaats van twee, minder dubbel werk) en komt de effectiviteit ten goede. Vastgoed Nederland heeft in 2019 al gesteld dat voor het borgen van de onafhankelijkheid en professionaliteit van taxaties niet alleen het valideren van rapporten, maar ook dat op de kwaliteit van taxateurs bij één organisatie belegd moet worden. Daarom pleitte wij destijds al voor “nog één stap: de fusie tussen het NRVT en NWWI”. Een dergelijke integratie zou betekenen dat zowel de validatie van taxatierapporten als het persoonstoezicht (register, gedragscode en tuchtrecht van taxateurs) worden samengebracht. Dit voorkomt versnippering van verantwoordelijkheden en mogelijke tegenstrijdige belangen tussen twee instanties. Bovendien kan één gezaghebbende toezichthouder met een integrale blik beter risicogestuurd toezicht houden op de hele taxatieketen.

Hoewel verandering van de huidige structuur aanvankelijk weerstand oproep (bijvoorbeeld zorgen over monopoliepositie van één validatie-instituut, kan een zorgvuldig samengaan met behoud van onafhankelijk bestuur en zonder winstoogmerk juist het maatschappelijk belang dienen. Samengevat versterkt een fusie de slagkracht: één organisatie, één beleid, één loket voor kwaliteit van zowel taxateur als taxatie, wat uiteindelijk de betrouwbaarheid van taxaties ten goede komt.

## 3. AANSLUITING NRVT BIJ CENTRAAL TUCHTRECHT

Wij bevelen ook aan dat het NRVT zich aansluit bij het centrale tuchtrecht voor de branche, dat reeds is ingericht via De Geschillencommissie (SGC) in samenwerking met NVM en Vastgoed Nederland. Binnen dit gezamenlijke systeem is één onafhankelijk klachtenloket gecreëerd waar consumenten met klachten over

<sup>18</sup> <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/fusie-vier-validatie-instituten>

<sup>19</sup> <https://www.seo.nl/publicaties/op-waarde-geschat-evaluatie-van-het-toezicht-op-vastgoedtaxateurs/>

makelaars of taxateurs terecht kunnen. Hier vallen reeds alle makelaars en taxateurs onder die zijn aangesloten bij NVM of Vastgoed Nederland, dan wel geregistreerd staan bij SCVM of VastgoedCert. Een eventuele schorsing of royement opgelegd binnen één organisatie geldt dankzij dit centrale tuchtrecht direct voor alle aangesloten organisaties (destijds: NVM, VastgoedPRO en VBO).

Dit centraal ingerichte tuchtrecht garandeert een onafhankelijke, sectorbrede tuchtrechtspraak – iets wat nu niet het geval is bij het NRVt, aangezien het NRVt tot op heden een eigen intern tuchtrecht hanteert (zonder externe toetsing). Deze situatie wordt door de branche als zeer ongewenst beschouwd, mede omdat nu het risico bestaat dat een taxateur twee keer voor dezelfde kwestie wordt berecht: één keer via de centrale tuchtrechter en nogmaals via het NRVt-tuchtcollege. Dergelijke dubbele bestraffing voor één vergrijp is uiteraard niet acceptabel. Aansluiting van het NRVt bij het centrale systeem is daarom essentieel om de onafhankelijkheid, eerlijkheid en eenduidigheid van het tuchtrecht in de vastgoedsector te waarborgen.

De noodzaak van deze stap is al eerder onderkend. In het kader van het verbeterplan “Vertrouwen in het koopproces” hebben de brancheorganisaties samen met voormalig minister Hugo de Jonge afgesproken om één gezamenlijk tuchtrecht voor makelaars en taxateurs in te voeren. Ondanks dit akkoord is verdere uitvoering gericht op het NRVt echter uitgebleven – iets waar de branche meermaals aandacht voor heeft gevraagd bij de minister. Wij doen daarom de expliciete aanbeveling om dit voornemen nu alsnog ten uitvoer te brengen en het NRVt te laten aanhaken bij het centrale, onafhankelijke tuchtrecht van de sector.

## **4. IMPLEMENTATIE VAN VOORZICHTIGE EN CONSERVATIEVE WAARDE IN DE NEDERLANDSE WONINGMARKT**

### **Inleiding**

De Europese Capital Requirements Regulation (CRR) is recentelijk gewijzigd om een nieuw waardebegrip in te voeren: de “Property Value”, ook wel voorzichtige en conservatieve waarde genoemd in het Nederlands<sup>20</sup>. Deze uiteindelijke voorzichtige en conservatieve waarde is bedoeld als aanvulling op de gewone marktwaarde en moet uitgaan van voorzichtige taxatiecriteria. Concreet betekent dit dat bij de waardering van vastgoed verwachtingen van toekomstige prijsstijgingen worden uitgesloten, en dat de waarde wordt aangepast als de huidige marktprijs waarschijnlijk hoger is dan wat over de looptijd van de lening houdbaar is. Met andere woorden: Europese toezichthouders willen niet langer uitgaan van een eenmalige “spot”-waarde, maar de toekomst beter borgen door

---

<sup>20</sup> <https://www.judict.eu/en/hla/32013R0575-X/article-229>

optimistische groeiverwachtingen uit te sluiten en mogelijke dalingen in de waarde mee te wegen<sup>21</sup>.

Dit nieuwe waardebegrip vloeit voort uit de Basel-akkoorden en is per EU-verordening verplicht gesteld. Het doel is tweeledig: ten eerste een dempend effect op buitensporige stijgingen van vastgoedprijzen te bereiken, en ten tweede overkreditering (het te veel lenen ten opzichte van de onderpanden) bij banken te voorkomen<sup>22</sup>. Het is belangrijk te benadrukken dat deze nieuwe waarderingscriteria voor alle vastgoedsectoren gelden (dus ook commercieel vastgoed, kantoren, etc.), telkens wanneer onroerend goed als onderpand voor leningen dient.

### Achtergrond: Wat houdt voorzichtig en conservatief taxeren in?

De CRR-wetgeving schrijft nu expliciet voor dat bij kredietverstrekking op basis van vastgoed onderpand voorzichtig en conservatief gewaardeerd moet worden. De voorzichtige en conservatieve waarde vormt daarbij een extra ijkpunt naast de reguliere marktwaarde. Volgens de aangepaste regels (art. 229(1) CRR) mag de waarde voor niet louter de actuele marktwaarde zijn, maar moet het een waarde zijn die *“verwachtingen van prijsstijgingen uitsluit”* en *“duurzaam is over de looptijd van de lening”*. In de praktijk komt dit neer op een lagere taxatie tijdens een marktboom: de voorzichtige en conservatieve waarde mag *niet hoger zijn dan* de marktwaarde, dit mechanisme voorkomt dat tijdelijk opgeblazen prijzen volledig worden meegenomen in de kredietverlening.

### Waarom is dit van belang?

Historisch zijn huizenprijzen en leencapaciteit sterk met elkaar verbonden: wanneer taxaties uitsluitend op actuele hoge marktprijzen gebaseerd zijn, kunnen kopers meer lenen, wat de prijzen verder opstuwt – een *procyclisch* effect. Bij een waardedaling komen banken en huiseigenaren dan in de problemen omdat de leningen hoger zijn dan de daadwerkelijke waarde van het onderpand. Door een voorzichtige en conservatieve waardering te hanteren die rekening houdt met langeretermijn-trends en geen speculatieve groei bevat, werken taxaties juist *anticyclisch*: ze beperken excessieve leningbedragen in hoogconjunctuur en verzachten daarmee potentieel de volatiliteit van de huizenmarkt. Dit vergroot de financiële stabiliteit en beschermt zowel banken als consumenten tegen zeepbelleffecten.

De concepten achter deze nieuwe waarde zijn niet geheel nieuw. Er bestaan vergelijkbare benaderingen van prudent waarderen, zoals de Mortgage Lending Value (MLV) die in sommige landen al decennia wordt gebruikt. Deze MLV is een waardering “onder de cyclus” die uitgaat van het duurzame, voorzichtige

<sup>21</sup> <https://tegova.org/news/prudently-conservative-valuation-criteria>

<sup>22</sup> [ipf.org.uk: Approaches for Prudent Property Valuations across Europe](http://ipf.org.uk: Approaches for Prudent Property Valuations across Europe)

waardeniveau dat een pand gedurende de hele looptijd van de lening minimaal zou moeten behouden. Deze methode sluit speculatieve elementen en tijdelijke pieken uit en is succesvol toegepast in bijvoorbeeld Duitsland en Spanje. Duitsland kende al sinds 1900 een wettelijke Beleihungswert (MLV) voor hypotheekleningen, wat heeft bijgedragen aan het uitblijven van extreme huizenprijszeepbellen daar. De voorzichtige en conservatieve waarde in de CRR is gestoeld op hetzelfde principe van waarderen en breidt deze aanpak nu uit als verplichting in de hele EU. Landen die al met een vorm van langetermijn-waarde werkten, zoals Duitsland en Spanje, hebben dus een voorsprong in de implementatie.

### Internationale ontwikkelingen en Nederlandse achterstand

Binnen de EU is men inmiddels voortvarend aan de slag gegaan met dit nieuwe waardebegrip – met uitzondering van Nederland. In Duitsland en Spanje wordt al geruime tijd met dit soort langetermijn-waarden gewerkt via de Mortgage Lending Value, waardoor banken en taxateurs daar relatief soepel aan de nieuwe eisen kunnen voldoen. Ook andere grote EU-landen bewegen mee: zo zijn Frankrijk en Italië momenteel bezig deze nieuwe waarde in hun nationale praktijk te implementeren, door hun taxatiestandaarden en regelgeving hierop aan te passen (bijvoorbeeld via richtlijnen van toezichthouders en beroepsorganisaties).

Nederland daarentegen toont geen enkele beweging als het gaat om de invoering. Hoewel de CRR-verordening per 2025 rechtstreeks van kracht is in alle lidstaten, blijkt de praktijk hier weerbarstig. Nederlandse banken tonen zich voornamelijk onwelwillend en lijken de invoering te *rekken*. Uit de sector komen signalen dat banken het liefst zelf intern invulling geven aan de voorzichtige waardering, in plaats van dit door onafhankelijke taxateurs te laten doen. Sommige financiers hebben tegen taxateurs gezegd dat zij voorlopig niks hoeven te doen met de voorzichtige conservatieve waarde, omdat de banken het “*wel intern zouden oplossen*”. Deze houding is problematisch, aangezien de EU-verordening rechtstreeks geldend recht is – het is dus geen vrijblijvende oefening. Sterker nog, expliciet is bepaald dat de voorzichtige en conservatieve waarde onafhankelijk van de kredietverlening moet worden vastgesteld en níét door een partij die belang heeft bij het financieringstraject. Ook in bredere zin lijkt er in Nederland nog geen duidelijke leidraad of afspraak te bestaan over hoe taxateurs en banken deze waarde moeten berekenen. Begin 2025 constateerde TEGOVA (de Europese koepel voor vastgoedtaxateurs) dat veel banken geen instructies aan taxateurs gaven over het toepassen van de nieuwe criteria – vermoedelijk omdat zij zelf nog geen concrete richtlijnen van hun toezichthouders ontvingen. Hierdoor voelden duizenden taxateurs in Europa zich genooddaakt in hun rapporten een disclaimer op te nemen dat de EVS 2025-richtlijn voor voorzichtige en conservatieve waardering (EVCN 2) nog niet werd toegepast. Dit illustreert dat de Nederlandse markt (en mogelijk enkele andere) op dit moment feitelijk *niet compliant* is met de nieuwe EU-eis.

De vertraging in Nederland creëert risico's. Onze woningmarkt kampt al met een geschiedenis van snelle prijsstijgingen, hoge loan-to-value (LTV) hypotheek en kwetsbare huishoudbalansen. Toezichthouder DNB en de EBA hebben herhaaldelijk gewezen op de grote blootstelling van Nederlandse banken aan de vastgoedmarkt, veel leningen met hoge LTV's en relatief lage risicogewichten die niet altijd recht doen aan de echte risico's<sup>23</sup>. Met andere woorden: de financiële buffer voor een huizenprijsklap is dun. Het uitstellen van voorzichtig waarderen betekent dat banken mogelijk door blijven gaan met financiering op basis van piekprijzen, wat de huizenprijzen onnodig hooghoudt en de kwetsbaarheid vergroot. Bovendien geldt dat Nederland uiteindelijk toch zal moeten voldoen aan de Europese regels – hoe langer we wachten, hoe gehaaster (en potentieel chaotischer) de implementatie straks zal verlopen. Een dergelijk achter-de-feiten-aan scenario hebben we vaker gezien bij financiële regelgeving, en het zou onverstandig zijn dit nu opnieuw te laten gebeuren.

### Gevolgen bij uitblijven van implementatie

Het niet of te laat toepassen van de nieuwe waarderingscriteria heeft verschillende negatieve consequenties:

- **Aanhoudende huizenprijsexplosie:** Zonder dempende waarderungen kunnen banken hoge leningen blijven verstrekken op basis van oplopende marktprijzen. Dit extra kredietaanbod voedt de vraag en stuwt de vastgoedprijzen verder op in een vicieuze cirkel. Een voorzichtiger ingerichte taxatie daarentegen zou juist lagere leenplafonds geven bij oververhitte prijzen, waardoor de extreme stijging wordt getemperd.
- **Overkreditering en huishoudschulden:** Vooral in de hypotheekmarkt kan het ontbreken van een conservatieve waardebuffer ertoe leiden dat huishoudens té hoge hypotheek aangaan ten opzichte van de reële onderpandwaarde. Bij een latere prijsdaling kunnen deze huizen “onder water” komen te staan, met betalingsproblemen en restschulden tot gevolg.
- **Banken en financieel systeem kwetsbaar:** Voor de banken betekent een hogere kredietverlening op basis van ongeremde marktwaares dat hun kapitaalbuffers mogelijk onvoldoende zijn wanneer de markt corrigeert. De huidige lage risicoweging van hypotheek bij interne modellen is deels gebaseerd op historisch stabiele of stijgende prijzen. Zonder voorzichtige waardeaanpak onderschatten de risicomodellen het echte onderpandrisico. Een plotselinge prijsdaling zou dan zware verliezen kunnen veroorzaken bij meerdere banken tegelijk, wat systeemrisico's oplevert. Juist daarom is de

---

<sup>23</sup> [OPINION OF THE EUROPEAN BANKING AUTHORITY ON MEASURES IN ACCORDANCE WITH ARTICLE 458 OF REGULATION \(EU\) NO 575/2013](#)

/CRR-aanpassing ingevoerd: om ervoor te zorgen dat kapitaalvereisten en risicobeoordeling realistisch blijven over de hele kredietcyclus.

- **Gehaaste invoering en marktverstoring later:** Als Nederland pas in een laat stadium – onder druk van toezicht of na een volgende crisis – implementeert, zal dit waarschijnlijk gehaast en onnauwkeurig gebeuren. Banken, taxateurs en IT-systemen moeten dan in korte tijd om, wat fouten in de uitvoering kan geven. Ook kunnen kredietvoorwaarden abrupt strenger worden, wat de woningmarkt op een ongelegen moment extra kan verstijven. Een geleidelijke, proactieve invoering nu biedt veel meer kans op een soepele overgang met minimale marktverstoring.

Kortom, **niet tijdig handelen vergroot zowel economische als financiële risico's aanzienlijk**. Dit is onnodig, temeer daar de oplossing (voorzichtige en conservatieve waardering) al bekend en wettelijk verankerd is.

Gezien het bovenstaande is het raadzaam dat de politiek zich inzet om de implementatie te versnellen en te verankeren. Enkele concrete aanbevelingen aan politieke partijen en beleidsmakers:

- **Onderstreep de urgentie en handhaaf de regels:** Maak duidelijk dat CRR-bepalingen direct gelden en dat naleving niet facultatief is. Vraag de regering om DNB/AFM te instrueren streng toe te zien op de toepassing van voorzichtige en conservatieve taxaties bij hypotheekverstrekking. Banken mogen dit niet op de lange baan schuiven – naleving per uiterlijk 1 januari 2025 is vereist volgens de EU-verordening.
- **Stimuleer gebruik van Europese taxatiestandaarden (EVS 2025):** Erken dat taxateurs een cruciale rol spelen bij het uitvoeren van de nieuwe waardering. Gelukkig is er inmiddels vaktechnische guidance beschikbaar. De European Valuation Standards 2025 (EVS 2025) bevat in EVGN 2 gedetailleerde richtlijnen voor taxateurs om de *“prudently conservative valuation criteria”* in de praktijk te brengen. De politiek kan dit normenkader omarmen en ondersteunen dat alle taxateurs volgens EVS 2025 werken. Zo krijgen banken consistente, goed onderbouwde rapporten aangeleverd.
- **Verplicht twee waarden in het taxatierapport:** Overweeg (in overleg met brancheorganisaties) om formeel te eisen dat iedere taxatie voor financiering zowel een marktwaarde als een conservatieve waarde vermeldt. Dit dwingt de toepassing af. In landen als Duitsland is het standaardpraktijk dat een hypotheek-taxatie een langetermijnwaarde bevat naast de marktwaarde – dat kunnen we hier ook implementeren. Het voorkomt bovendien discussie dat banken “intern” iets anders rekenen; de onafhankelijke taxatie legt de basis.

## Conclusie

Nederland kan en moet nu handelen om de voorzichtige en conservatieve waardering daadwerkelijk in de praktijk te brengen. Deze EU-verplichte maatregel biedt een unieke kans om de oververhitte woningmarkt af te koelen en onverantwoorde kredietverlening te beteugelen, zonder dat daarvoor nieuwe nationale wetgeving nodig is – de kaders liggen er al. Het komt neer op uitvoering en handhaving. Andere Europese landen zijn al begonnen met voorzichtig waarderen en plukken straks de vruchten in de vorm van stabielere vastgoedmarkten. Ons land loopt onnodig achter; dat vergroot risico's voor huizenbezitters én de financiële sector.

Wij roepen politieke partijen op om proactief stelling te nemen: druk uit te oefenen op een snelle implementatie, en alle betrokken partijen te ondersteunen bij de overgang. Banken moeten beseffen dat uitstel geen optie is – uiteindelijk zullen ze toch moeten conformeren, en eerder is beter om schokken te vermijden. Een tijdige en goed voorbereide invoering van de nieuwe methodiek zal helpen de toekomstbestendigheid van de Nederlandse woningmarkt te vergroten en nieuwe crisissen te voorkomen.

## 5. AVM'S EN DESKTOPTAXATIES: KADERS, RISICO'S EN AANBEVELINGEN

Al geruime tijd woedt in Nederland een discussie over de “desktoptaxatie”, een modelmatige taxatiemethode ontwikkeld door onder andere Calcasa i.s.m. Taxatheek. Centraal staat de vraag of deze hybride waardering (waarbij een modelwaarde door een taxateur op afstand wordt beoordeeld) voldoet aan de geldende Europese taxatiestandaarden.

Vastgoed Nederland (voorheen VBO) heeft steeds betoogd dat dit niet het geval is. Hoewel de EBA-richtsnoeren inzake kredietverstrekking en de CRR (Capital Requirements Regulation) onder voorwaarden taxeren op afstand toestaan, zijn die voorwaarden zeer strikt en beperkend. Volgens de European Banking Authority (EBA) moet de waarde van onroerend goed voor hypothecaire financiering in principe gebaseerd zijn op een volledige taxatie ter plaatse<sup>24</sup>. Slechts *bij hoge uitzondering* mag een niet-commercieel woonobject in een volwassen markt op afstand gewaardeerd worden met behulp van een geavanceerd statistisch model (AVM), **mits** een taxateur die modelwaarde zorgvuldig beoordeelt en goedkeurt<sup>25</sup>. Cruciaal is – volgens deze zelfde EBA-Richtsnoeren – dat de taxateur volledig verantwoordelijk blijft

---

<sup>24</sup> RICHTSNOEREN INZAKE DE INITIËRING EN MONITORING VAN LENINGEN: p.49: 7.1.1 Zekerheden in de vorm van onroerend goed art.209

<sup>25</sup> IDEM: p.49: 7.1.1 Zekerheden in de vorm van onroerend goed art.210

voor de waardering; het model dient alleen als hulpmiddel. De taxateur moet alle model-invoer en aannames begrijpen en beoordelen, en als de betrouwbaarheidsindicator van het model onvoldoende robuustheid aangeeft of er andere onzekerheden zijn, moet alsnog een volledige taxatiemethode worden gekozen aldus artikel 210 van de Richtsnoeren.

Deze strenge voorwaarden vormden lange tijd een obstakel voor brede acceptatie van desktoptaxaties. De European Valuation Standards (EVS) sloten hierop aan. In de nieuwe **EVS 2025** is naar aanleiding van nationale discussies zelfs een eerder informatiepapier over modelwaarderingen komen te vervallen; TEGOVA stelt dat lidstaten zich moeten baseren op de EBA-richtsnoeren en de CRR. Met andere woorden: er komt geen nationaal soepeler regime via EVS – men dient gewoon de Europese regels te volgen. Dit onderstreept dat de lat hoog ligt voor het gebruik van AVM's in taxaties.

### Regels en standaarden: geen nationale wet, wél Europese kaders

Belangrijk om te benadrukken is dat er **geen specifieke Nederlandse wet** is die desktoptaxaties regelt of verbiedt; het kader wordt bepaald door Europese voorschriften zoals de EBA-richtsnoeren, de CRR en de EVS. De Nederlandse implementatie hiervan is terug te zien in bijvoorbeeld het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo). Zo bepaalt art. 115 BGfo dat een modelwaarde alleen gebruikt mag worden als de hypotheek niet meer bedraagt dan 90% van die vastgestelde waarde (of een bepaald percentage van de WOZ-waarde)<sup>26</sup>. De gedachte hierachter is risico-beperking: een ruim onderpand (lage LTV) is vereist als men geen volledige taxatie doet. Verder schrijven de EBA-richtsnoeren expliciet voor dat taxateurs de Europese taxatiestandaarden moeten volgen<sup>27</sup>. Dat impliceert dat elke taxatie – óók een hybride modeltaxatie – dient te voldoen aan European Valuation Standards, (of IVS)-normen voor zover van toepassing.

Onze organisatie hamert erop dat de huidige opzet van desktoptaxaties in Nederland deze compliance niet bereikt. Dat is geen kwestie van nationale regelgeving, maar van het correct naleven van de Europese bankenrichtsnoeren en taxatiestandaarden. Willen we de hypotheekmarkt gezond en prudent houden, dan moeten we de letter en geest van die Europese kaders respecteren.

### Hybride waarderen: moeizaam compromis onder druk

Jarenlang kwamen belanghebbenden er nationaal nauwelijks uit. Banken, overheid en brancheorganisaties (waaronder Vastgoed Nederland) voerden intensieve onderhandelingen over de rol van modelwaardes. Er bestond consensus dat volledige taxaties de gouden standaard zijn, maar de ene partij zag meer ruimte voor

<sup>26</sup> Artikel 115 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft

<sup>27</sup> RICHTSNOEREN INZAKE DE INITIËRING EN MONITORING VAN LENINGEN: p.49: 7.1.1 Zekerheden in de vorm van onroerend goed art.207

modelgestuurd waarderen dan de andere. Uiteindelijk – onder grote druk van de banken en het Ministerie van Financiën – is een compromis gesloten: het Reglement Hybride Waardering van NRV (vastgesteld op 24 oktober 2024, in werking per 1 januari 2025)<sup>28</sup>.

Toch is duidelijk dat een Hybride Waardering geen volledige taxatiedienst is: er vindt geen fysieke inspectie van het pand plaats en de taxateur beperkt zich tot het beoordelen van de door een computer gegenereerde waarde. De uitkomst is simpelweg goedkeuring of afkeuring van de modelwaarde; bij goedkeuring geldt de modelwaarde als basis voor een hypotheek. Feitelijk is dit een administratieve toets: de taxateur drukt als het ware op een groene knop (“akkoord”) of rode knop (“afgekeurd”).

Dat dit reglement er kwam, was vooral om een impasse te doorbreken. Banken drongen aan op snellere en goedkopere waarderingen andere branchepartijen (waaronder wijzelf) waren bezorgd over kwaliteit en betrouwbaarheid. Het compromis was het huidige reglement, in de hoop daarmee prudent genoeg te zijn.

### Huidige aanpak niet volledig EVS/EBA-compliant

Ondanks het nieuwe reglement blijven wij benadrukken dat de huidige invulling van desktoptaxaties niet in lijn is met de EVS en EBA-richtsnoeren. In de praktijk schiet de uitwerking tekort. Enkele knelpunten ten opzichte van de Europese eisen:

- **Veel te beperkte rol taxateur:** Volgens de EBA moet de taxateur bij een hybride waardering alle inputs en aannames van het model begrijpen en inhoudelijk evalueren. In Nederland beperkt de rol zich vaak tot het controleren van het door een computer gegenereerde waarde van de AVM-leverancier. Er wordt doorgaans geen grondige heranalyse gedaan van vergelijkbare verkopen, onderhoudsstaat of locatiekenmerken, zoals bij een taxatie wel zou gebeuren. De huidige praktijk – met een beperkt aantal taxateurs in dienst van één tussenpartij (Taxattheek) die op basis van desktopdata een vinkje zetten – voldoet daarmee niet aan de *bedoeling* van de EBA-richtsnoer dat de taxateur een volwaardige analytische toets uitvoert.
- **Geen fysieke inspectie:** EVS en EBA benadrukken het belang van een plaatselijke marktanalyse en inzicht in het object. Bij desktoptaxaties ontbreekt een ter plaatse inspectie geheel, de taxateur doet alles vanaf zijn eigen bureau. Hiermee is er risico dat belangrijke factoren (bijvoorbeeld verborgen gebreken, kwaliteit van afwerking, funderingsrisico's, omgevingsinvloeden) over het hoofd worden gezien. Een model kan deze niet detecteren, en een

---

<sup>28</sup> <https://www.nrv.nl/regelgeving/reglementen-en-praktijkhandreikingen/reglement-hybride-waardering>

taxateur op afstand zonder bezoek evenmin. Dit staat haaks op het EVS-principe dat een taxateur de toestand van het vastgoed in ogenschouw moet nemen voor een betrouwbare waardering.

- **Onvoldoende documentatie en onderbouwing:** Een EVS-conforme taxatie vraagt om een transparant rapport met alle overwegingen, vergelijkingsobjecten, marktcontext, etc. Het reglement hybride waardering eist weliswaar een *beoordelingsrapport* van de taxateur, maar in de praktijk bestaat dit vaak enkel uit een standaardformulier waarin kruisjes worden gezet.

Kortom, hoewel de vorm klopt (er is een taxateur die formeel instemt met de waarde), schort het aan de inhoudelijke compliance die EVS en EBA voorschrijven. Wij concluderen daarom dat de huidige hybride taxaties een *verkapte modelwaarde* blijven en (nog) niet EVS- of EBA-compliant zijn.

### Rol van NRVT en voorstel tot evaluatie

Een belangrijk aspect in dit dossier is de rolverdeling tussen branche, overheid en toezicht. Zoals gezegd is het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) initiatiefnemer van het Reglement Hybride Waardering, in nauwe samenspraak met partijen als de banken, modelwaarde softwarebedrijven en overige branchepartijen. Wij zijn echter van mening dat het NRVT in zijn nieuwe positionering primair een toezichthoudende rol dient te vervullen, niet die van standaarden-ontwikkelaar. Het gevaar bestaat anders dat het NRVT verzeilt raakt in een rolconflict. Nieuwe taxatiestandaarden ontwikkelen of beoordelen moeten in de toekomst belegd worden bij een ander platform.

Wij pleiten daarom voor een herbeoordeling en evaluatie van het huidige hybride-taxatie regime, uitgevoerd in een *“trialoog”* tussen TEGOVA, het Ministerie van Volkshuisvesting (MinVRO) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) – dus de branche (via TEGOVA NL), de overheid en de banken samen. Het doel van deze evaluatie is om de hybride waardering zodanig aan te passen dat deze wél voldoet aan EVS en EBA-richtsnoeren.

Vastgoed Nederland zal zich in deze trialoog hard maken voor het *EVS- en EBA-compliant* maken van desktoptaxaties. Idealiter resulteert de evaluatie in aangescherpte voorwaarden of een protocol voor hybride taxaties, waarin bijvoorbeeld veel beter wordt vastgelegd dat:

- De taxateur een uitgebreide plausibiliteitsanalyse uitvoert, inclusief controle van de referentietransacties en marktgegevens;

- Bepaalde situaties *altijd* een fysieke inspectie vereisen (minimaal indien de laatste fysieke inspectie langer dan 5 jaar geleden is gebeurd);
- De verantwoordelijkheidsverdeling helder is: de modelleverancier blijft verantwoordelijk voor de berekening, de taxateur voor de eindwaarde en de onderbouwing daarvan;
- De rapportage voldoende inzicht geeft in hoe de taxateur tot zijn oordeel is gekomen (conform de eisen in EVS en de EBA-richtsnoeren).

Met zo'n herijking kan het instrument van modelwaardering mogelijk behouden blijven, maar dan onder voorwaarden die Europese acceptatie genieten.

### Gevaren van ruim gebruik van AVM's

Waarom zijn wij hier zo scherp op? Omdat een te ruimhartig gebruik van modelwaardering en AVM's (Automated Valuation Models) aanzienlijke risico's met zich meebrengt voor de vastgoedmarkt en financiële stabiliteit. Enkele belangrijke gevaren:

- **Ontbreken van actuele objectinformatie:** Een model kan niet zien of een woning achterstallig onderhoud heeft, funderingsrisico's heeft, recent gerenoveerd is, of verborgen gebreken kent. Evenmin kan een model de buurtkwaliteit of specifieke locatiefactoren volledig meenemen. AVM's baseren zich op historische transactiegegevens en algemene kenmerken. Zonder menselijke taxateur ter plekke dreigen foutieve aannames over de staat en ligging van het pand. Dit kan leiden tot systematisch onjuiste waarderingen.
- **Self fulfilling prophecy & modelbias:** Hoe meer men op modelwaardes leunt, hoe meer de inputdata voor toekomstige waarderingen ook door modellen bepaald wordt in plaats van echte marktwaarnemingen. Er ontstaat het risico van een self fulfilling prophecy, waarbij AVM's elkaar gaan voeden. Als een model van een bedrijf op basis van andere modelwaarden concludeert dat "de markt" een bepaalde richting op gaat, kan dat een zichzelf versterkend effect hebben. Eventuele fouten of biases in het model verspreiden zich zo door het systeem. Een systeemfout ligt op de loer als de onderliggende aannames verkeerd blijken (en tot een vliegwielen op de al snel stijgende huisprijzen leiden).
- **Ontbreken van professioneel oordeel:** Een taxateur kan kritische vragen stellen: klopt deze comparabele wel echt, is die verkoop "arm's length" geweest, zijn er bijzonderheden aan dit object? Een model kan dat niet. Zelfs bij een hybride taxatie moet de taxateur dus méér doen dan enkel op 'OK' klikken. De European Valuation Standards waarschuwen expliciet dat statistische modellen en AVM's enkel rekenhulpmiddelen zijn en nooit het professionele

oordeel en inzicht van de taxateur kunnen vervangen<sup>29</sup>. Juist dat menselijke oordeel is essentieel om marktwaarde goed te duiden.

- **Waarschuwing vanuit toezichthouders:** Niet alleen wij als branche wijzen op deze risico's; ook op Europees niveau is er scepsis. De Europese Centrale Bank heeft, bij monde van president Christine Lagarde, in 2022 het gebruik van puur modelmatige waarderingen bij hypotheekverstrekking sterk ontraden – feitelijk min of meer verboden verklaard<sup>30</sup>. Deze waarschuwing benadrukt dat men beducht is voor een situatie waarin hypotheekportefeuilles gebaseerd zijn op potentieel onbetrouwbare modelwaarden. Banken dienen de waarde van het onderpand voorzichtig en conservatief vast te stellen, en AVM's passen daar volgens de ECB nauwelijks in zonder substantiële menselijke verificatie.

In de Nederlandse context zien we het risico concreet: de huidige desktoptaxatie betreft een verkapte modelwaarde met minimale menselijke interventie. Een handjevol taxateurs (via één bedrijf) keurt honderden modelrapporten per dag goed of af. Dat roept vragen op over de kwaliteit en onafhankelijkheid van die toetsing. Bovendien ontstaat er concurrentievervalsing: modelwaarderapporten kunnen goedkoper en sneller geleverd worden dan taxaties kunnen worden uitgevoerd, waardoor druk ontstaat om dit product verder op te schalen – terwijl de risico's mogelijk pas op lange termijn zichtbaar worden (bijvoorbeeld als de markt ineens keert en de modellen dat niet tijdig signaleren).

## Conclusie en aanbevelingen

Concluderend achten wij de huidige invulling van de hybride/desktop-taxatie in strijd met de bedoeling van EVS en EBA. Er is op dit moment geen specifieke Nederlandse wet die hierin moet worden gewijzigd; de sleutel ligt in het strikter toepassen van de Europese richtsnoeren en standaarden. We bevelen daarom het volgende aan:

1. **Evaluatie en herziening van het hybridereglement:** Laat een onafhankelijke commissie (TEGOVA NL, MinVRO, NVB) het **Reglement Hybride Waardering** tegen het licht houden. Doel is om de methodiek aan te scherpen zodat deze volledig EVS- en EBA-compliant wordt.
2. **Beperk toepassing tot heldere voorwaarden:** Sta modelwaarderingen/desktoptaxaties alleen toe onder stringente condities. Voldoet het niet aan de voorwaarden? Dan verplicht een volledige taxatie met inspectie. Zo borgen we dat de afwijking van de norm (volledige taxatie) écht een uitzondering blijft, zoals de EBA het heeft bedoeld.

---

<sup>29</sup> [European Valuation Standards 2025: p.298 art.2.7](#)

<sup>30</sup> [Opinion of the European Central Bank of 24 March 2022: 2.4](#)

3. **Versterk de rol van de taxateur in het proces:** In een hybride model moet de taxateur meer zijn dan een administrateur. Vereis een gedegen analyse door de taxateur van de modeluitkomst: laat hem/haar actief comparables controleren, de lokale markt actualiseren en desnoods de modelwaarde bijstellen voordat deze wordt goedgekeurd. Documenteer deze analyse in het rapport. Dit herstelt het evenwicht tussen mens en model en sluit aan bij de EVS-opvatting dat het professionele oordeel centraal staat.
4. **Monitoring en bijsturing:** Voer na invoering van aangescherpte regels een periodieke evaluatie uit in samenwerking met de branche en banken, om ervoor te zorgen dat er geen onbedoelde neveneffecten op de (woning)markt een uitwerking hebben.

Met deze acties willen we voorkomen dat modelmatige taxaties ongecontroleerd gemeengoed worden terwijl de fundamenteen zeer wankel zijn. Een hybride waardering *kan* een waardevolle innovatie zijn die efficiency brengt, maar alleen met waarborgen zodat de betrouwbaarheid van waarderingen niet in het geding komt. Uiteindelijk is het in ieders belang – het publieke belang, de consument, banken én de sector – dat taxaties accuraat, onafhankelijk en onderbouwd blijven. Onze inzet is daarom niet om hybride taxaties te verbieden, maar om ze zó vorm te geven dat ze voldoen aan de hoogste standaarden en geen ongewenste neveneffecten veroorzaken. Onder die voorwaarden en met juiste waarborgen kunnen AVM's een plek krijgen in de taxatiepraktijk – *maar betrouwbaarheid, onafhankelijkheid en kwaliteit moeten altijd voorop blijven staan.*

## 6. GELIJKE TOEGANG EN TRANSPARANTIE IN VASTGOEDDATA

De concentratie van vastgoeddata bij enkele internationale taxatiekantoren en het ontbreken van marktbrede toegang tot deze gegevens leidt tot een structurele kennis- en informatie-asymmetrie in risicobeoordeling en marktwaarde-inschatting.

Dit staat op gespannen voet met de EBA-richtlijnen inzake objectiviteit, transparantie en prudent kredietbeheer, evenals de beroepsregels van NRVt en EVS die objectiviteit en onderbouwing met marktgegevens voorschrijven. Voor een gezond systeem is het noodzakelijk dat taxateurs gebruikmaken van marktbeschikbare, controleerbare data die ook toegankelijk is voor derden — waaronder toezichthouders, banken en concurrenten.

### Problematiek rond beschikbare data

Momenteel beschikken slechts enkele grote spelers en organisaties actief in de markt over uitgebreide databanken met transactieprizen, huurcijfers en aanvangsrendementen, terwijl onafhankelijke taxateurs en kleinere kantoren moeilijk

toegang krijgen tot deze cruciale marktinformatie. Uit rondvraag en onderzoek<sup>31</sup> blijkt dat vrijwel alle register-taxateurs bereid zijn hun data te delen onder voorwaarden. Een ruime meerderheid van de taxateurs vindt zelfs dat de vastgoedsector zichzelf tekortdoet door steeds meer data te verbergen. Ook binnen NRVT en EVS wordt transparantie van data en onderbouwing van waarderingen gezien als hoeksteen van een betrouwbare taxatiepraktijk. Zo verplicht het NRVT-reglement taxateurs om referentietransacties in hun rapporten op te nemen – een eis die moeilijk na te leven is als marktdata niet breed toegankelijk is.

### Van data-asymmetrie naar symmetrie

Om deze data-asymmetrie aan te pakken en taxaties weer in lijn te brengen met de objectiviteits- en transparantie-eisen uit de EVS-regelgeving en EBA-richtlijnen, doen wij drie voorstellen. Deze voorstellen beogen de beschikbaarheid van marktdata voor commercieel vastgoedtaxaties te vergroten.

- **Voorstel 1: Openbare Vastgoedtransactiedatabase**  
Richt een centraal toegankelijke databank op (bijvoorbeeld via Kadaster of een nieuw openbaar register) waarin alle relevante commercieel-vastgoedtransacties, huurprijzen en aanvangsrendementen worden geregistreerd. Toegang tot deze open databank moet laagdrempelig zijn voor alle taxateurs, financiële instellingen en toezichthouders. Dit verhoogt de marktransparantie en waarborgt dat iedere taxateur over dezelfde betrouwbare referentiegegevens kan beschikken bij het onderbouwen van waarderingen. Wetgeving kan hierbij helpen door deelname te verplichten.
- **Voorstel 2: Data-deelinitiatief in de sector**  
Stimuleer een privaatrechtelijk samenwerkingsverband (een data-coöperatie) waarin taxatiekantoren, beleggers en andere marktpartijen vrijwillig vastgoeddata met elkaar delen. Bestaande initiatieven zoals onafhankelijke stichtingen of data-allianties kunnen worden uitgebreid en ondersteund. Door onderlinge afspraken en standaarden kunnen deelnemers data (transacties, huurgegevens, leegstand, etc.) veilig uitwisselen, waarbij concurrentiegevoelige details beschermd blijven. Dit bottom-up delen van informatie vergroot de gegevensdichtheid voor alle deelnemers en vermindert de afhankelijkheid van één of twee grote databronnen.
- **Voorstel 3: Versterking van standaarden en toezicht**  
Veranker in beroepsnormen (NRVT) en eventueel in bancaire richtlijnen dat taxateurs transparant moeten zijn over gebruikte data en bronnen. Concretiseer de eis dat elke waardering gebaseerd is op verifieerbare

---

<sup>31</sup> [Onderzoek TMI naar deelbereidheid](#)

marktgegevens. Óók voor toezichthouders en opdrachtgevers. Daarnaast zouden toezichthouders (zoals DNB of AFM) en het NRVt scherper kunnen toezien op de naleving hiervan. Dit voorstel sluit aan bij Europese bankenrichtlijnen en zorgt ervoor dat taxatiewaarden prudent tot stand komen op basis van brede marktinzichten, niet louter interne databases van enkele partijen.

## **Conclusie**

Deze drie voorstellen samendragen bij aan een eerlijke, transparante en objectieve taxatiemarkt voor commercieel vastgoed. Gelijke toegang tot vastgoeddata zal de kwaliteit van taxaties verhogen, dubieuze praktijken voorkomen en het vertrouwen in zowel de taxatiesector als het kredietverstrekkingproces versterken. Wij roepen politieke partijen op om deze voorstellen te omarmen, zodat de marktwerking verbeterd wordt en de regelgeving rondom vastgoedwaarderingen beter wordt nageleefd in het belang van een stabiele financiële sector.

# Nationale aanpak funderingsproblematiek, focus op onderzoek en Nationaal Funderingsattest

De Nederlandse woningmarkt wordt bedreigd door een funderingscrisis: meer dan 400.000 gebouwen lopen risico, met een geschatte schade van ruim €50 miljard. Een landelijk erkend Funderingsattest, gebaseerd op het snelle en betaalbare Fase-0 onderzoek, kan funderingsrisico's inzichtelijk maken bij verkoop en preventief ingrijpen mogelijk maken. Deze aanpak sluit naadloos aan op rapporten "Goed Gefundeerd" van de RLI en "De Olifant onder de Kamer" van ABDTOPConsult.

## Inleiding

Steeds meer huiseigenaren worden geconfronteerd met verzakkende of aangetaste funderingen. Naar schatting kampen momenteel zo'n 425.000 gebouwen in Nederland met funderingsproblemen, en zonder ingrijpen kan dit aantal vóór 2035 fors toenemen<sup>32</sup>. De maatschappelijke impact is aanzienlijk: herstelkosten lopen op tot tienduizenden euro's per woning, en bij nietsdoen worden de totale kosten geraamd op ruim €50 miljard<sup>33</sup>. Daarnaast is een veilige woning een basisbehoefte; funderingsschade raakt het woongenot en veiligheidsgevoel van bewoners<sup>34</sup>. Zowel politiek als samenleving erkennen deze urgentie. In februari 2024 publiceerde de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) het rapport Goed gefundeerd, waarin wordt gepleit voor een nationale aanpak van de funderingsproblematiek<sup>35</sup>. De demissionaire regering nam dit advies in ontvangst, en de Tweede Kamer debatteerde in juni 2024 plenair over funderingsschade<sup>36</sup>. Kamerbreed werd benadrukt dat preventie en actie nodig zijn om verdere schade te beperken. Vervolgens zijn meerdere moties ingediend, zowel door coalitie- als oppositiepartijen, die oproepen tot snelle maatregelen<sup>37</sup>. Het ministerie van BZK is daarop gestart met het bundelen van funderingsdata, het opzetten van regionale loketten en de uitbreiding van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel<sup>38</sup>. Op verzoek van de Kamer (motie-Paternotte c.s.) volgde een vervolgadvis, dat in april 2025 resulteerde in het rapport

---

<sup>32</sup> [Rijksoverheid.nl: ABDTOPConsult \(2025\). De Olifant onder de Kamer, p. 6](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/afval/rapporten/2025/01/21/afval-2025)

<sup>33</sup> [IDEM. De Olifant onder de Kamer, p. 7](#)

<sup>34</sup> [IDEM. De Olifant onder de Kamer, p. 8](#)

<sup>35</sup> [RLI.nl: Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, Goed gefundeerd \(februari 2024\), p. 5.](#)

<sup>36</sup> [Tweedekamer.nl: Stenogram Debat Funderingsschade](#)

<sup>37</sup> [Tweedekamer.nl: Debat over funderingsschade aan woningen](#)

<sup>38</sup> [Officielebekendmakingen.nl: BRIEF VAN DE MINISTER VAN VRO](#)

De Olifant onder de Kamer – Een nationale aanpak funderingsproblematiek van ABDTOPConsult<sup>39</sup>.

Het advies van Vastgoed Nederland combineert de aanbevelingen uit dat rapport met de praktijkinzichten van marktpartijen. We doen een concreet voorstel: Voer een landelijk Funderingsattest in op basis van het Fase-0 funderingsonderzoek.

### Bevindingen uit het rapport “De Olifant onder de Kamer”

Het ABDTOPConsult-rapport benadrukt de noodzaak van een nationale, integrale aanpak en beschrijft drie mogelijke overheidsrollen – van “afstandelijk” tot “verantwoordelijk” – inclusief bouwstenen voor beleid. Twee bevindingen zijn relevant voor Vastgoed Nederland en onze voorgestelde oplossingen.

- **Informatie en risicomodellering:** Er is onvoldoende inzicht in welke gebouwen risico lopen. Betrouwbare funderingsdata zijn essentieel voor effectieve aanpak. Het rapport benadrukt het belang van centrale bundeling en ontsluiting van gegevens op gebouwniveau.
- **Verankering bij verkoop:** Funderingen vormen nu een “financieel drijfzand” onder de woningmarkt – kopers missen vaak informatie over risico's. Zowel het Rli-advies als het ABD-rapport pleiten voor verplichte funderingsinformatie bij verkoop of verhuur, zodat risico's transparant worden en beter kunnen worden ingeschat.

### Samengevat

Het rapport pleit voor een actieve regierol van de overheid waarbij informatievoorziening, wetgeving, financiering en uitvoering samenkomen. Het structureel borgen van funderingsinformatie – zoals via fase-0 en het funderingsattest – is daarbij een kernonderdeel.

### Fase-0 funderingsonderzoek en het Nationaal Funderingsattest

*Een uitvoerbare, betaalbare en schaalbare oplossing voor funderingsrisico's*

De funderingsproblematiek vraagt om een oplossing die laagdrempelig, betrouwbaar én snel opschaalbaar is. Het Fase-0 funderingsonderzoek, ontwikkeld door de Nationale Alliantie Funderingsonderzoek<sup>40</sup> en Vastgoed Nederland, voldoet aan precies die voorwaarden. Het biedt een concrete manier om op grote schaal funderingsrisico's zichtbaar te maken, preventieve actie mogelijk te maken en woningtransacties transparanter te laten verlopen.

---

<sup>39</sup> [Rijksoverheid.nl: ABDTOPConsult \(2025\). De Olifant onder de Kamer](https://rijksoverheid.nl/ABDTOPConsult)

<sup>40</sup> <https://nafo.nl/>

## Hoe werkt Fase-0?

Een gecertificeerde bouwkundig inspecteur voert een visuele en technische controle uit van de woning: scheurvorming, verzakkingen, omgevingsfactoren en relevante data (zoals funderingstype en lokale bodemgegevens) worden meegenomen. De bevindingen worden verwerkt via een branchebrede gestandaardiseerde methodiek, wat leidt tot een helder funderingsattest met een risicoclassificatie in vier niveaus:

0. **Geen actie nodig**
1. **Monitoring aanbevolen**
2. **Nader funderingsonderzoek vereist**
3. **Uitgebreid bodemstructuuronderzoek vereist**

De totale opname duurt ongeveer een uur en kost gemiddeld €200–450, aanzienlijk lager dan traditionele funderingsonderzoeken. Dankzij dit model kunnen woningen grootschalig en preventief worden gescreend. Kopers, eigenaren én hypotheekverstrekkers weten vooraf waar ze aan toe zijn – vergelijkbaar met de functie van het energielabel in het verkoopproces.

## Naar een Nationaal Funderingsattest

Vastgoed Nederland stelt voor om het Fase-0 onderzoek formeel te verankeren in de vorm van een Nationaal Funderingsattest. Dit certificaat wordt:

- **Beschermd als keurmerk**
- **Centraal geregistreerd door Vastgoed Nederland via een digitaal systeem (vergelijkbaar met het energielabelregister)**
- **Alleen uitgegeven door gekwalificeerde keurders**

De branchevereniging waarborgt opleiding, examinering en kwaliteitsborging en bereidt voor op aansluiting bij een bredere Europese certificeringsstructuur.

### **Voordelen voor bewoners, markt én overheid**

Het funderingsattest zorgt voor:

- **Eén uniforme standaard waarop kopers, verkopers, taxateurs en banken kunnen vertrouwen**
- **Transparantie bij woningtransacties, wat onverwachte kosten voorkomt**
- **Beleidsdata: alle attesten leveren centraal bruikbare informatie voor monitoring en risicosturing**
- **Preventie in plaats van herstel, met lagere maatschappelijke kosten als resultaat**

### Waarborgen van kwaliteit en exclusiviteit

Om wildgroei van niet-gecertificeerde alternatieven te voorkomen, is het van belang dat termen als “Fase-0” en “Nationaal Funderingsattest” worden beschermd. Alleen erkende keurders en organisaties mogen deze labels voeren (Vergelijkbaar met het energielabel). Dit vereist duidelijke normering en mogelijk erkenning, bijvoorbeeld via een BRL, NEN-norm of wettelijke verankering.

Kortom: Fase-0 en het Nationaal Funderingsattest vormen een uitvoerbare, betaalbare én politiek haalbare oplossing die perfect aansluit op de aanbevelingen in het rapport De Olifant onder de Kamer. De methode is ontwikkeld, getest en klaar voor landelijke uitrol. Nu is het aan de politiek om de implementatie te faciliteren.