

Ministerie van Justitie

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Rechtspleging en
Rechtshandhaving**
Directie Juridische en
Operationele
Aangelegenheden
BJZ

Schedeldoekshaven 100
2511 EX Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag
www.justitie.nl

Datum 13 januari 2009
Onderwerp Beantwoording Kamervragen van de leden Heerts en Depla (beiden
PvdA) inzake het falend tuchtrecht van de taxateurs

Ons kenmerk
5579431/08

Uw kenmerk
2080905910

*Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.*

In antwoord op uw brief van 24 november 2008 deel ik u mee, mede namens mijn
ambtgenoot voor Wonen, Wijken en Integratie, dat de vragen van de leden Heerts
en Depla (beiden PvdA) van uw Kamer over het falend tuchtrecht van de taxateurs
(ingezonden 21 november 2008) worden beantwoord zoals aangegeven in de
bijlage bij deze brief.

De Minister van Justitie,

2080905910

Antwoorden op de vragen van de leden Heerts en Depla (beiden PvdA) aan de Ministers van Justitie en voor Wonen, Wijken en Integratie over het falend tuchtrecht van de taxateurs. (Ingezonden 21 november 2008)

Vraag 1

Kent u het bericht "Tuchtrecht makelaars is wassen neus"? 1)

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat er te hoog getaxeed wordt voor hypotheek (144 woningen van 629 executiewoningen) waarbij een beroep is gedaan op de Nationale Hypotheek Garantie? Hoe beoordeelt u deze gang van zaken?

Antwoord

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) werd in de jaren 2005 tot en met 2007 geconfronteerd met een aanmerkelijke toename van het aantal verzoeken van hypothecair financiers om betaling van verliesdeclaraties wegens verliezen bij gedwongen woningverkoop. Omdat het WEW twijfels had over de juistheid van een groot aantal taxatierapporten voor woningen die bij de gedwongen verkoop leidde tot een verkoopverlies, heeft het WEW in 2007 die taxatierapporten bij de verschillende brancheorganisaties van makelaars en taxateurs onder de aandacht gebracht, met het verzoek om een toetsing op juistheid. Het aantal taxaties dat na bedoelde toetsing een aanmerkelijke afwijking te zien gaf ten opzichte van de werkelijke marktwaarde van de woningen bleek relatief gering. Uiteraard keuren wij het uitbrengen van onjuiste taxatierapporten ten zeerste af. In de brief aan Uw Kamer inzake Aanpak misbruik en criminaliteit rond vastgoed, d.d. 3 november 2008, is aangegeven dat hieromtrent overleg zal plaatsvinden met de verschillende brancheorganisaties van makelaars en taxateurs.

Vraag 3

Hoe is het mogelijk dat de makelaars/taxateurs een dergelijke hoge taxatiewaarde kunnen afgeven terwijl dat geen recht doet aan de werkelijke waarde van de huizen? Deelt u de mening dat dit voorkomen dient te worden? Zo ja, hoe gaat u dit aanpakken?

**Directoraat-Generaal
Rechtspleging en
Rechtshandhaving**
Directie Juridische en
Operationele
Aangelegenheden
BJZ

Datum
13 januari 2009

Ons kenmerk
5579431/08

Antwoord

Het afgeven van dergelijke hoge taxatiewaarde kan verschillende oorzaken hebben. Het kan een gevolg zijn van gebrek aan kwaliteit en/of betrouwbaarheid van de taxateur, al dan niet in combinatie van onvoldoende controle op de uitgebrachte taxatierapporten door bijvoorbeeld de hypothecair financier. Dit dient uiteraard voorkomen te worden.

Het onderzoek Vastgoed & -fout van het WODC maakt inzichtelijk hoe een makelaar en taxateur betrokken kunnen zijn bij fraude in de woningsector. Dit was voor mij mede een reden om in gesprek te gaan met deze beroepsgroepen. Het waarborgen van een juiste taxatie is namelijk met name ook een verantwoordelijkheid van de branche zelf. Die gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden.

De NVM en VBO kondigden aan per 1 januari 2009 te starten met het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Het NWWI is een branchebreed en landelijk dekkend taxatie-instituut. Samen met een honderdtal gevalideerde taxateurs en een groep intermediairs en betrokken marktpartijen wordt in het eerste kwartaal van 2009 een pilot gedraaid. Begin april verwacht men dat het NWWI volledig operationeel zijn. Het NWWI richt zijn focus op kwaliteitsoptimalisatie en strengere validatie van taxatierapporten en taxateurs. De gevalideerde taxateurs gaan werken volgens een gestandaardiseerd en gecontroleerd proces. Ik verwacht een positieve uitwerking van zo'n instituut op deze markt. Het is echter nog een feit dat niet alle brancheorganisaties hieraan mee gaan doen. Aangezien ik van de ernst van deze kwestie doordrongen ben, zal ik deze ontwikkeling nauwlettend volgen en er met name ook opletten of bij hypothecaire financiers en bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie, dit instrument aanslaat.

Daarnaast wordt een Taxatie Management Systeem (TMS) momenteel uitgerold bij hun leden. Dit Taxatie Management Systeem is een geïntegreerd systeem dat de waarde, de taxateur en het taxatierapport valideert en opslaat in één centrale database. Na taxatie kan niemand meer ongemerkt wijzigingen aanbrengen en steekproefsgewijs controleert de brancheorganisatie de kwaliteit van de geleverde taxaties. Hypothecaire financiers krijgen hiermee veel meer zekerheid over de reële taxatie van het onroerend goed. Mocht een taxateur verwijderd zijn uit de registratie van een van de twee certificeringsregisters, dan is gebruik van het TMS niet langer mogelijk en voor de financier een reden voor nadere afweging over de toekenning van een hypotheek.

Vraag 4

Deelt u de mening van de directeur van de Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) dat het tuchtrecht makelaars een wassen neus is omdat de procedures lang duren en de sancties zeer laag zijn? Zo neen,

**Directoraat-Generaal
Rechtspleging en
Rechtshandhaving**
Directie Juridische en
Operationele
Aangelegenheden
BJZ

Datum
13 januari 2009

Ons kenmerk
5579431/08

waarom niet? Zo ja, hoe kunt u bereiken dat de procedures worden verkort?

Antwoord

Wij delen niet de mening van de directeur van het WEW dat het tuchtrecht van de brancheorganisaties van makelaars en taxateurs weinig voorstelt; de verschillende brancheorganisaties hebben het interne tuchtrecht volgens de voor hen geldende procedures toegepast. Wel blijken deze procedures lang te duren en tot nu toe niet te leiden tot zware sancties. Ook dit aspect zullen we meenemen in het eerder aangeduide overleg met de brancheorganisaties.

**Directoraat-Generaal
Rechtspleging en
Rechtshandhaving**
Directie Juridische en
Operationele
Aangelegenheden
BJZ

Datum
13 januari 2009

Ons kenmerk
5579431/08

Vraag 5

Deelt u voorts de mening dat een centrale registratie van taxaties en een kwaliteitstoets taxatiefraude grove fouten met taxaties zullen voorkomen? Zo ja, wat gaat u doen om te komen tot een centrale registratie en een kwaliteitstoets, en op welke termijn? Zo neen, waarom niet?

Antwoord

Het valideren van taxatierapporten, alsmede van de taxateurs, kan leiden tot een belangrijke verbetering van de kwaliteit van taxatierapporten en daarmee grove fouten met taxaties voorkomen. Ook een vorm van een centrale registratie kan daar mogelijk aan bijdragen. Ook dit aspect vormt onderwerp van gesprek tijdens het overleg met de desbetreffende brancheorganisaties.

Vraag 6

Wat is uw mening over het voorstel van de WEW om een garantiefonds op te zetten dat uitkeert bij aantoonbare schade door foute taxatierapporten, en dat alleen banken opdracht zouden mogen geven voor een taxatierapport?

Antwoord

Wij hechten meer aan maatregelen van de brancheorganisaties van makelaars en taxateurs die leiden tot het voorkomen van taxatiefraude, dan aan het oprichten van een fonds dat uitkeert bij aantoonbare schade door foute taxatierapporten. De systematiek dat alleen de hypothecair financier opdracht tot taxatie mag geven achten wij zeker een verbetering ten opzichte van de huidige gang van zaken bij de opdrachtverlening tot het uitbrengen van een taxatie. Uiteraard wordt ook dit aspect meegenomen in het overleg met de brancheorganisaties.

1) De Telegraaf, 19 november 2008

**Directoraat-Generaal
Rechtspleging en
Rechtshandhaving**
Directie Juridische en
Operationele
Aangelegenheden
BJZ

Datum
13 januari 2009

Ons kenmerk
5579431/08