

Dossiernummer: N25101

Datum: 16 maart 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door A.,

gevestigd te Rotterdam,

klager (ook NRVT),

tegen

B. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te ,

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 december 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 6 februari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 6 februari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT, vertegenwoordigd door A.;
- de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 6 mei 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in februari 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 2 juni 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 21 november 2024, 22 november 2024 en 29 november 2024) aangaande de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat sprake is van onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

1. de onderbouwing van de marktwaarde is niet navolgbaar (rapport 1 en 2);
2. de bijzondere bepalingen uit de koopovereenkomst zijn niet in het rapport opgenomen (rapport 1);
3. de erfdienstbaarheden en het opstalrecht zijn niet benoemd (rapport 2);
4. de deels agrarische bestemming is in de vergelijking met referenties niet benoemd en slecht onderbouwd (rapport 2);
5. de feitelijke situatie is niet gewaardeerd bij de bepaling van de marktwaarde (rapport 2);
6. de kengetallen zijn onvoldoende navolgbaar en onvoldoende onderbouwd (rapport 3);
7. de kwalitatieve onderbouwing en de toelichting in de referentievergelijker zijn zeer beperkt (rapport 3);
8. niet de feitelijke situatie is gewaardeerd maar de toekomstige situatie na splitsing, waarbij niet duidelijk is of daarvoor beperkingen gelden dan wel daaraan kosten zijn verbonden (rapport 3).

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Bovendien kan uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van deze rapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom niet aan de eisen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Omdat de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden de rapporten wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat in zijn rapporten onvolkomenheden naar voren zijn gekomen en onderbouwingen niet uitvoerig genoeg zijn opgenomen. De taxateur is zich er sindsdien van bewust dat een uitgebreidere omschrijving hoe hij tot een bepaald standpunt is gekomen in het rapport naar voren moet komen en werkt hieraan.

De taxateur kan zich vinden in de gevraagde maatregel.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege volgt NRVT in haar standpunt dat de taxateur drie taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten de onderbouwing van de marktwaarde niet navolgbaar is, de bijzondere bepalingen uit de koopovereenkomst niet zijn opgenomen, de erfdienstbaarheden en het opstalrecht niet zijn benoemd, de deels agrarische bestemming in de vergelijking met referenties niet is benoemd en slecht is onderbouwd, niet de feitelijke situatie is gewaardeerd bij de bepaling van de marktwaarde, de kengetallen onvoldoende navolgbaar en onderbouwd zijn, de kwalitatieve onderbouwing en de toelichting in de referentievergelijker zeer beperkt zijn en de feitelijke situatie niet is gewaardeerd maar de toekomstige situatie na splitsing.

Uit het voorgaande volgt dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in de betreffende rapporten niet voldoende inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door de rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, onvoldoende in acht genomen. In de rapporten ontbreekt immers de voor de waardering van het object benodigde essentiële informatie.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van de taxateur voldoen daar niet aan.

De klacht is dan ook in zoverre gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling of enige en zo ja welke maatregel daarop moet volgen, in ieder geval (ook) rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen / onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen / onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen / onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan voor het tuchtcollege aanleiding zijn om een minder zware maatregel op te leggen dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn onvoldoende navolgbaar. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou het opleggen van een berisping passend zijn geweest. Het tuchtcollege is van oordeel dat in dit geval met de lichtere maatregel van waarschuwing kan worden volstaan. Reden daarvoor is dat de taxateur de geconstateerde tekortkomingen in de rapporten onderschrijft, stelt ervan te hebben geleerd en het tuchtcollege ervan heeft overtuigd dat deze tekortkomingen niet meer zullen voorkomen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

en legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 16 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.