

Dossiernummer: 26011a

Datum: 28 april 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Stichting Nederlands Wonen Waarde Instituut NWWI,

gevestigd te Utrecht,

hierna: het NWWI,

tegen

A,

Register-Taxateur te [plaats],

Verweerder (hierna ook: de schrijvend taxateur)

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 8 januari 2026, met bijlagen;
- verweerschrift van verweerder d.d. 20 februari 2026, met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 10 april 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht en tevens van de klacht tegen de controlerend taxateur, plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer D en mevrouw E namens NWWI;
- verweerder;
- de controlerend taxateur, bijgestaan door zijn gemachtigde.

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

### 2. De klacht

Het NWWI heeft vragen ontvangen van de betrokken geldverstrekker, over het geplaussibiliseerde taxatierapport van een woning, gedateerd 29 oktober 2025 opgesteld door de schrijvend taxateur. De controlerend taxateur heeft dit taxatierapport geplaussibiliseerd.

Het NWWI stelt dat het uitbrengen van het geplaussibiliseerde taxatierapport een direct gevolg lijkt te zijn geweest van de eerdere afwijzing van de validatie door het NWWI. Mede namens en op verzoek van de geldverstrekker dient het NWWI dan ook deze klacht(en) in.

Doel van de taxatie was het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

Klachtonderdelen gericht tegen verweerder (schrijvend taxateur)

Verweerder heeft een marktwaarde bepaald van een geheel verhuurde hoekwoning van € 279.000. Het NWWI acht de onderbouwing daarvan verre van navolgbaar. De marktwaarde vrij van huur- en gebruiksrechten is vastgesteld op € 418.000. Nadat verweerder tot driemaal toe de mogelijkheid had gekregen om zijn rapport aan te passen, is besloten om de validatie van het betreffende rapport definitief af te wijzen.

Het NWWI heeft in de afwijzing gewezen op het volgende:

- De onderbouwing van het gehanteerde rendement met referenties ontbreekt.
- De onderbouwing van de yield is niet toetsbaar.
- Betaalbewijs actuele huur ontbreekt.

Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van de interne klachtprocedure en, zo nodig, van de onafhankelijke geschillenregeling, om aan te tonen dat de afwijzing van het NWWI onterecht zou zijn geweest. Hij heeft ervoor gekozen een geplaussibiliseerd taxatierapport uit te brengen.

Vervolgens ontving het NWWI op 24 november 2025 een melding van de geldverstrekker met de vraag waarom het NWWI geen taxaties meer valideerde bij een huursituatie. Dat maakte de geldverstrekker op uit correspondentie tussen verweerder en het NWWI.

Na intern onderzoek bleek dat verweerder een bericht van het NWWI heeft aangepast - zo niet vervalst – waarmee hij bewust de geldverstrekker heeft misleid.

Hoewel nergens is vastgelegd dat het een Register-Taxateur niet is toegestaan om, na inhoudelijke afwijzing van de validatie, een geplaussibiliseerd taxatierapport uit te brengen, voldoet dit geplaussibiliseerde taxatierapport nog steeds niet aan de gestelde normen van transparantie en zorgvuldigheid.

Bovendien ondermijnt deze handelwijze het systeem van validatie dat branchebreed door alle betrokken marktpartijen is afgesproken. Een dergelijke handelwijze schaadt voorts het maatschappelijk vertrouwen in de branche als geheel, waardoor taxateur handelt in strijd met hetgeen is gesteld in artikel 8 professioneel gedrag van het Reglement Gedrags- en beroepsregels.

Klachtonderdeel 1 :

Het door verweerder ter validatie aangeboden taxatierapport voldoet niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie conform artikel 12 van het RGB.

Klachtonderdeel 2 :

Verweerder heeft met zijn algehele werkwijze de beroepsgroep in het diskrediet gebracht. Door niet in te willen zien dat hij een onnavolgbaar taxatierapport heeft uitgebracht en dit vervolgens alsnog geplaussibiliseerd uit te brengen, heeft hij het vertrouwen in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport van een Register-Taxateur geschaad.

Klachtonderdeel 3 :

Verweerder heeft de geldverstrekker bewust onjuiste informatie verstrekt door een emailbericht vanuit het NWWI aan te passen, waarmee hij de indruk heeft gewekt dat het NWWI geen taxatierapporten in verhuurde staat meer zou valideren, terwijl in werkelijkheid de tekst een andere was. Daarmee heeft hij de geldverstrekker misleid en het NWWI in diskrediet gebracht.

### **3. Het verweer**

Verweerder stelt dat dit dossier een verhuurde woning betreft die hij in eerste instantie via het NWWI wilde valideren. Na meerdere validatieverslagen (driemaal) van het NWWI, begreep hij van andere Register-Taxateurs dat het erg lastig is een verhuurde woning gevalideerd te krijgen bij het NWWI.

Dit zou zijn omdat financiële instellingen verhuurde woningen het liefst willen laten taxeren door taxateurs uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en niet door taxateurs uit de Kamer Wonen. Daarom is besloten de woning niet te valideren, maar te laten plausibiliseren door een taxateur die ook ingeschreven staat in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Verweerder heeft vervolgens een mail van het NWWI aangepast en naar de tussenpersoon (en dus niet naar de bank) gestuurd met de tekst: "De woning is verhuurd en wij valideren die niet".

In de mail van 7 oktober 2025 geeft het NWWI aan dat zij wel verhuurde woningen valideert. In de mail erna geeft het NWWI aan het rapport niet te valideren en vervolgens dat er geen nieuwe aanvraag kan worden gedaan. Op basis hiervan is overgegaan van validatie naar plausibiliseren. Uit de mailwisseling ervoor blijkt dus dat het NWWI wel verhuurde objecten valideert en dat het kantoor van de taxateur niet tot validatie over zal gaan, maar overgaat tot plausibiliseren.

Hij zet voorts vraagtekens bij het NWWI als belanghebbende omdat het niet gaat om een door het NWWI gevalideerd rapport.

#### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Tuchtrechtspraak per 1 april 2024;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2023;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2025.

#### **5. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als Register-Taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Nu het gaat om een taxatierapport dat aanvankelijk ter validatie is aangeboden aan het NWWI en het hier gaat om het optreden tegen het manipuleren van een document van het NWWI, is het NWWI aan te merken als belanghebbende.

Het NWWI is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarvan het NWWI heeft geoordeeld dat dit niet gevalideerd kon worden wegens strijd met de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, omdat de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat niet navolgbaar was.

Verweerder heeft ervoor gekozen na afwijzing door het NWWI het taxatierapport uit te brengen met een plausibiliteitsverklaring.

Het tuchtcollege heeft vastgesteld dat de inhoudelijke onderbouwing van de marktwaarde in het (concept)taxatierapport, zoals dat is aangeboden ter validatie, en het geplausibiliseerde taxatierapport vrijwel gelijk zijn. Het tuchtcollege heeft niet de indruk gekregen dat verweerder naar aanleiding van de afwijzing door het NWWI geprobeerd heeft de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat te verbeteren om de door het NWWI geconstateerde tekortkomingen te verhelpen.

Het tuchtcollege volgt het NWWI dan ook dat de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze tot stand is gekomen. Daarmee heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 12 van het RGB.

Klachtonderdelen 1 en 2 zijn gegrond.

Nadat het taxatierapport ter validatie was afgewezen, heeft verweerder een bericht van het NWWI van 23 oktober 2025 15.23 ontvangen met de tekst:

*“U kunt een nieuwe Niet Gevalideerde aanvraag doen. Helaas dient u alles opnieuw in te voeren, want omzetten is niet mogelijk.”*

In november 2025 verstuurde verweerder dit mailbericht door met logo en mailadres van het NWWI met daaronder de naam van een medewerker van het NWWI gedateerd 23 oktober 2025 15.23 maar met de tekst:

*“U kunt een nieuwe Niet Gevalideerde aanvraag doen. De woning is verhuurd en wij valideren die niet.”*

Verweerder heeft daarmee een bericht van het NWWI opzettelijk vervalst met het doel deze als echt te gebruiken om zo de indruk te wekken dat het in het geheel niet meer mogelijk was om taxaties van verhuurde woningen te laten valideren.

Verweerder heeft deze misleiding gebruikt om zichzelf te bevoordelen. Verweerder heeft een mail van het NWWI vervalst om een afgewezen taxatierapport toch te doen gebruiken voor een financiering. Of verweerder deze vervalste mail rechtstreeks heeft verstuurd aan de geldverstrekker of aan de tussenpersoon, doet niet terzake.

Deze handelwijze is flagrant in strijd met artikel 8 van het RGB ten aanzien van professioneel gedrag, en artikel 10 van het RGB ten aanzien van integriteit. In deze artikelen is onder meer opgenomen dat de Register-Taxateur zich onthoudt van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van taxateur alsmede dat de Register-Taxateur in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht optreedt en dat hij ervoor zorgt dat hij te allen tijde integer handelt.

Klachtonderdeel 3 is daarmee eveneens gegrond.

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. Het onderhavige rapport voldoet daar niet aan. Daarmee is eveneens artikel 12 van het RGB, zorgvuldigheid en transparantie geschonden.

Wat betreft de op te leggen maatregel geldt dat het tuchtcollege van oordeel is dat er sprake is van een grote mate van verwijtbaarheid. Verweerder was een gewaarschuwd mens vanwege de onderbouwde afwijzing van zijn rapport door het NWWI.

In plaats van zijn rapport te verbeteren om te voldoen aan de kwaliteitseisen die NRVT – en daarmee het NWWI – aan een taxatierapport van een Register-Taxateur stelt, heeft verweerder voor de gemakkelijke weg gekozen. Hij heeft een bericht van het NWWI aangepast om te bewerkstelligen dat er een hypothecaire financiering zou worden afgesloten met een ondeugdelijk onderbouwd taxatierapport.

De gedragingen zijn geen gevolg van een onjuiste keuze in een opwelling. Verweerder heeft bewust gekozen voor deze manipulatie en heeft gedurende de procedure vastgehouden aan zijn evident onjuiste handelwijze. Er is geen enkele blijk geweest van zelfreflectie ten aanzien van zijn gedragingen. Hij is richting derden opgetreden als iemand die de feiten naar zijn hand zet in plaats van als een professional die zich conformeert aan kwaliteitsnormen. Het belang van juiste taxaties voorafgaand aan een hypothecaire financiering lijkt de taxateur volledig te ontgaan.

Het tuchtcollege vreest dan ook ernstig voor herhaling van dergelijk handelen.

Daarom is een zeer zware maatregel hier passend. Met zijn gedragingen heeft verweerder de beroepsgroep van Register-Taxateurs in diskrediet gebracht en heeft hij onzorgvuldig, onprofessioneel en niet integer gehandeld. Hiermee wordt het vertrouwen in rapporten van elke Register-Taxateur ondermijnd alsmede het vertrouwen in het NWWI als validatie-instituut.

Daarom acht het tuchtcollege een deels voorwaardelijke schorsing en een boete op zijn plaats.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van SCHORSING voor de duur van VIJF maanden, waarvan TWEE maanden voorwaardelijk, met een proeftijd van twee jaar, waarbij het voorwaardelijke deel van de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

VEROORDEELT taxateur tot betaling van een boete van € 2.000, -- (zegge tweeduizend euro) welke opeisbaar is op het moment dat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan op 28 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.