

**Dossiernummer: N25021**  
**Datum: 8 juli 2025**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

### **Partijen**

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),**  
**vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,**  
**gevestigd te Rotterdam,**  
**NRVT,**

**tegen**

**B RT,**  
**Register-Taxateur,**  
**gevestigd te [plaats],**  
**de taxateur**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 februari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 31 maart 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 5 juni 2025.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 2025 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 mr. M.P.K. Grootenboer;
- 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 het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft NRVT op 25 juni 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd tijdens een field audit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft een deskaudit plaatsgevonden in december 2023. NRVT heeft de taxateur geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een tweetal rapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Het taxatierapport van 11 juli 2023 (rapport 1) betreft een bedrijfsmatig vastgoed en het taxatierapport van 27 oktober 2023 (rapport 2) betreft de taxatie van een woning.

De taxatierapporten betreffen PTD's (professionele taxatiediensten) en moeten daarom voldoen aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving. Tijdens de audit is gebleken dat in deze rapporten niet is voldaan aan de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid en van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in de artikelen 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Uit het auditrapport blijkt dat:

1. er ten onrechte bijzondere uitgangspunten zijn opgenomen (rapport 1).  
Bij enkele van deze bijzondere uitgangspunten dient de gemeente mee te werken aan de wijziging van de bestemming waarmee bewoning mogelijk wordt, terwijl dit niet realistisch is. De taxateur was ervan op de hoogte dat het object in het verleden bewoond is geweest, maar dat de gemeente is gaan handhaven en wonen heeft uitgesloten.  
Deze uitgangspunten zijn daarom niet realistisch en hadden niet mogen worden opgenomen. Doordat de marktwaarde met deze bijzondere uitgangspunten meer dan twee keer zo hoog is dan de marktwaarde zonder deze bijzondere uitgangspunten, kan dit leiden tot een grote mate van overfinanciering.
2. de taxateur buiten de kamer Wonen heeft getaxeerd zonder waarborging deskundigheid (rapport 1).  
De taxateur wist dat de gemeente bestuursdwang heeft toegepast en wonen heeft uitgesloten. Daarmee heeft hij buiten zijn kamer getaxeerd zonder blijk te geven van voldoende deskundigheid. Ook wijst NRVT op het risico van herhaling, nu de taxateur niet lijkt in te zien dat dergelijke werkzaamheden niet onder de kamer Wonen vallen.
3. de waardevaststelling en de onderbouwing niet navolgbaar is (rapport 1)  
Uitsluitend voor het gebruik van het getaxeerde als woning zijn referenties toegevoegd. Hierbij wordt zonder toelichting een grote som voor verbouwingen opgenomen.  
Hierdoor zijn de getaxeerde waarden bij de bijzondere uitgangspunten onnavolgbaar. Ook wijst de taxateur op een recht van overpad dat mogelijk verjaard is.
4. de waardevaststelling en de onderbouwing niet navolgbaar is (rapport 2)  
In het rapport taxeert de taxateur de waarde in verhuurde staat. De onderbouwing van de huurreferenties is onvoldoende en de taxateur vertaalt niet hoe de markthuur tot de marktwaarde leidt, met een enorm verschil tussen de waarde in leegstand en verhuurde toestand.
5. onjuist gebruik is gemaakt van waardebegrippen (rapport 1)  
In het rapport wordt diverse keren de termen executiewaarde en vrijwillige veiling gehanteerd. Dit zijn geen erkende waardebegrippen en het gebruik ervan is daarom onzorgvuldig.

De taxateur heeft in meerdere gevallen (essentiële) zaken niet in de taxatierapporten opgenomen.

Uit het vorenstaande volgt dat de taxatierapporten niet navolgbaar zijn. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat juist ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen.

Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend Register-Taxateur mag worden verwacht dat zijn taxatierapporten navolgbaar zijn. Nu deze rapporten niet inzichtelijk zijn, heeft de taxateur niet conform het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie gehandeld.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en het feit dat de taxateur geen inzicht toont in (de consequenties van) zijn handelen, verzoekt NRVT het tuchtcollege primair de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### 3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op te klacht.

#### Rapport 1

De gewenste maatregel bevreemdt de taxateur. De klacht is niet gekomen van de opdrachtgevers, noch van de bank; beide direct betrokken partijen waren dankbaar voor het opstellen van deze taxatie. Dit is de eerste keer dat hij het hele dossier te lezen krijgt met verwijzingen naar gedrags- en beroepsregels van de kamers. Hij is het er, met de kennis van dit dossier, mee eens dat deze taxatie opgesteld had moeten worden door een BV-taxateur.

De gevraagde maatregel vindt hij erg zwaar. Tijdens de gesprekken heeft hij zijn kant van het verhaal gedaan, hoe alles tot stand is gekomen en waarom hij bepaalde begrippen heeft gebruikt. Hij heeft nooit aangegeven van plan te zijn om zulke rapporten nogmaals op te stellen, sterker nog, taxaties van garageboxen die niet in eigen gebruik zijn heeft hij sindsdien allemaal doorverwezen naar een BV-taxateur. Dit soort taxaties neemt hij niet meer aan. De aantijging dat de kans op herhaling dan ook groot is, vindt de taxateur nergens op gebaseerd; deze vraag is hem nooit zo direct gesteld en daarom vindt hij deze aanname van NRVT schadelijk.

#### Rapport 2

Daarvan heeft hij de fouten erkend tijdens de gesprekken. Hij had destijds weinig ervaring. Na deze taxatie heeft hij extra scholing gevolgd inzake verhuurd vastgoed. Hij heeft de cursus taxeren van verhuurd vastgoed gevolgd en begrijpt dat in dit rapport fouten zijn gemaakt met betrekking tot de doelomschrijving en de hieruit volgende onderbouwing.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van toepassing vanaf 1 januari 2024.

### 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 stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport is er sprake van dat in de beoordeelde rapporten:

- ten onrechte bijzondere uitgangspunten zijn opgenomen;
- de taxateur buiten zijn kamer heeft getaxeerd zonder dat gebleken is dat hij over de vereiste kennis en ervaring beschikte;
- de waardevaststelling en de onderbouwing van het getaxeerde niet navolgbaar is;
- onjuiste waardebegrippen zijn gebruikt.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en moet ernstig getwijfeld worden aan de getaxeerde marktwaarden.

Het tuchtcollege stelt vast dat duidelijk is dat het object in het eerste rapport niet als woning bewoond kon worden. Er was bestuursdwang uitgeoefend nadat de gemeente was gebleken dat het object als woning werd gebruikt. Daarmee had het de taxateur duidelijk moeten zijn dat het bijzondere uitgangspunt dat de wijziging van de bestemming waarmee bewoning mogelijk wordt, niet als realistisch, reëel en relevant kon worden aangemerkt. Daarmee is de taxatie niet in overeenstemming met de vereiste zorgvuldigheid en transparantie opgemaakt. Daardoor is het taxatierapport opgemaakt in strijd met artikel 12 van het RGB.

Uit de benadering van de taxateur moet het tuchtcollege concluderen dat de taxateur te gemakkelijk gedacht heeft over de taxatie en zich onvoldoende heeft verdiept in de bijzonderheden van het object en zijn keuzes ten aanzien van de taxatie onvoldoende heeft overdacht.

Dit heeft tevens tot gevolg gehad dat de taxateur buiten zijn kamer heeft getaxeerd, waarbij hij ook niet heeft kunnen aantonen dat hij beschikte over de vereiste vakbekwaamheid, zoals vereist op grond van artikel 9 van het RGB.

Ook bij het tweede taxatierapport heeft de taxateur onvoldoende kunnen toelichten waarom de twee getaxeerde waarden zo fors afweken. Daarbij is eveneens sprake geweest van onvoldoende diepgang in het taxatierapport, waardoor de keuzes van de taxateur onnavolgbaar zijn.

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 medebepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. Het gaat om tekortkomingen, die de navolgbaarheid van het rapport aantasten en het vertrouwen in de beroepsgroep schenden. 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.

Het tuchtcollege acht het uitbrengen van genoemde rapporten, waarmee gehandeld is in strijd met de beginselen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie dusdanig ernstig en verwijtbaar, dat een maatregel van een voorwaardelijke schorsing, passend en geboden is.

Daarbij heeft het tuchtcollege laten meewegen bezorgd te zijn over de hierboven weergegeven gang van zaken, nu de taxateur heeft aangegeven dat hij veel taxaties per jaar verricht. De taxateur heeft het tuchtcollege er niet van kunnen overtuigen dat dergelijke tekortkomingen in de toekomst niet meer voor zullen komen. Met de voorwaardelijke schorsing heeft de taxateur een stok achter de deur opdat hij inderdaad zijn werkwijze zal verbeteren. De duur van de voorwaardelijke schorsing wordt in lijn met de jurisprudentie gesteld op twee maanden, met een proeftijd van twee jaar.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van TWEE MAANDEN, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar 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.

Deze uitspraak is gedaan op 8 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.