

**Dossiernummer: N25042**

**Datum: 12 september 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,**

**klager (ook NRVT),**

**tegen**

**A.,**

**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 21 mei 2025, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 15 augustus 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 verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 4 december 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in juli 2024 een desk audit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 17 december 2024 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd geen opmerkingen te hebben.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 3 juni 2024 – [ adres ] en 29 november 2024 – [ adres ]) 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 onder meer gebleken dat:

- de publiekrechtelijke beperkingen niet zijn vermeld (rapport 1 en 2);
- de marktwaarde in verhuurde staat niet is onderbouwd (rapport 2);
- het concept Bijzonder Uitgangspunt onjuist is toegepast (rapport 2);
- de opdracht tot dienstverlening ontbreekt (rapport 2);
- het bijzonder uitgangspunt niet is genoemd in de opdracht tot dienstverlening (rapport 1);
- de plausibiliteitsverklaring ontbreekt (rapport 2).

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.

Sinds 1 januari 2020 dient bij een PTD ten aanzien van wonen, indien het rapport niet ter validatie wordt aangeboden, een plausibiliteitstoets plaats te vinden.

Uit de hierboven opgesomde tekortkomingen kan voorts worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van deze rapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu 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 en die het wezen van een taxatierapport betreffen alsmede het achterwege laten van de plausibiliteitsverklaring, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

De taxateur heeft – na diverse herinneringen vanuit het secretariaat - aangegeven geen schriftelijk verweer te willen voeren.

Ter zitting is door de taxateur toegelicht dat hij zich kon vinden in de constatering van de auditor en dat hij de betreffende fouten niet meer maakt en van de audit geleerd heeft.

### **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 stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld, waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport is sprake van meerdere tekortkomingen, waaronder het niet uitwerken van het bijzonder uitgangspunt en het ontbreken van de publiekrechtelijke beperkingen. 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 ontbreekt de plausibiliteitsverklaring in één rapport.

Een plausibiliteitsverklaring draagt bij aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden ontleend. Ook het niet toevoegen van een plausibiliteitsverklaring bij niet gevalideerde woningtaxaties, wordt door het tuchtcollege onzorgvuldig geoordeeld. Bovendien bestaat de verplichting daartoe al sinds januari 2020.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, niet in acht genomen.

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 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 en/of onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen en/of 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 ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens deze uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. De rapporten zijn niet navolgbaar, waarbij met name worden genoemd het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring en het niet doen van onderzoek naar de publiekrechtelijke beperkingen. 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 is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 12 september 2025 door het Tuchtcollege NRVT.