

**Dossiernummer: N25053**

**Datum: 20 oktober 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.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 30 juni 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 augustus 2025, met bijlagen;

Tijdens de hoorzitting van 25 september 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 8 januari 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de field audit heeft in september 2024 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich in een drietal rapporten (van 8 april 2024, [adres], 3 juni 2024, [adres] en 11 april 2024, [adres]) bij de taxatie van woonruimten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De taxatierapporten betreffen professionele taxatiediensten (PTD's) en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen.

Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de kwalitatieve analyse ontbreekt (rapport 1);
- de rendementsberekening waarde verhuurde staat is niet navolgbaar onderbouwd (rapport 1);
- er ontbreken bijlagen en tevens zijn de beschrijvingen in verschillende hoofdstukken te summier (alle rapporten). Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn daarmee niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Daarnaast blijkt dat in het derde rapport sprake is van een wenswaarde. Met wenswaarde is bedoeld dat de taxateur, voordat zij de taxatieopdracht heeft uitgevoerd, een collega-makelaar mededeelt dat een bepaalde waarde haalbaar is (€ 775.000). Tevens wordt door de uiteindelijke opdrachtgevers vóór het taxeren gevraagd of zij verwacht op een bepaalde waarde na verbouwing (€ 830.000) uit te komen. Vervolgens zijn de marktwaarden in het taxatierapport vastgesteld op € 778.000 respectievelijk € 830.000.

Op basis van de onderbouwing van de marktwaarde heeft de taxateur (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit niet weggenomen. Een waardestijging van € 50.000 (ruim 70% van de investering) komt boven op de marktwaarde 'as is'. Dat is aanzienlijk. Een uitleg ter onderbouwing van deze waardestijging ontbreekt echter. In het rapport baseert de taxateur zowel de waarde voor als na verbouwing op drie identieke referenties en drie identieke toelichtingen.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van objectiviteit en onafhankelijkheid alsmede zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 en artikel 11 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 is ontleend. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

In artikel 6 van het RGB is vastgelegd dat de Register-Taxateur de omstandigheden identificeert en beoordeelt, die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in het Reglement. De taxateur had moeten inzien dat er een bedreiging omtrent haar objectiviteit zou kunnen ontstaan en dat zij in dat kader maatregelen had moeten treffen. Als deze maatregelen ertoe leiden dat zij zich zou houden aan de fundamentele beginselen, dan had zij de bedreiging, haar beoordeling, de toegepaste maatregel en haar conclusie schriftelijk vast moeten leggen om aan te tonen dat zij zich deze bedreiging heeft gerealiseerd en hoe zij hiermee is omgegaan. Was dat niet mogelijk, dan had zij de opdracht moeten weigeren. NRVT neemt het de taxateur zeer kwalijk dat zij de regelgeving omtrent de objectiviteit en onafhankelijkheid niet in acht heeft genomen.

NRVT vindt - gelet op alle feiten en omstandigheden van dit specifieke geval - primair de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar passend en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### 3. Het verweer

De taxateur heeft – verkort weergegeven - als volgt gereageerd op de klacht. Zij geeft aan dat zij de gehele gang van zaken niet begrijpt. Zij doet haar best om bij te blijven met nieuwe regelgeving, marktontwikkelingen en technologische veranderingen, maar loopt tegen meerdere problemen aan. Zo is er bijvoorbeeld de wijziging huurbeleid van vorig jaar. Hoe daarmee om te gaan in een taxatierapport? Zij heeft haar vragen voorgelegd aan NRVT, maar kreeg daar geen antwoord op. Hoogst verbaasd was zij dat zij in dezelfde periode een mail ontving dat er verwacht werd dat zij haar rapporten zou toesturen in een periode waarin haar mail niet kon worden beantwoord. Het ontbreken van de rendementsberekening wordt nogal hoog opgenomen. Zoals het NWWI al aangaf, ontbraken hierbij de instandhoudingskosten. Dat is voor haar als taxateur navolgbaar, voor het NRVT kennelijk niet. De taxateur was in de veronderstelling dat als haar rapport was goedgekeurd door het NWWI, het rapport ook aan de eisen van NRVT zou voldoen, maar kennelijk is dat niet zo.

Op het moment dat middelhuur ter sprake kwam, heeft zij de taxaties in verhuurde staat 'on hold' gezet. Vervolgens heeft zij zich ingeschreven voor de cursus marktwaarde in verhuurde staat. Deze cursus marktwaarde in verhuurde staat heeft zij meteen in oktober gevolgd maar deze richtte zich nog op het oude systeem. Zij heeft zich daarover telefonisch beklaagd, maar ook dat bleek niet te kunnen. Dat de stapelmethode niet navolgbaar is, is pas op een later moment gaan spelen. Zeer vervelend als klanten op je rekenen en je kunt niets voor ze betekenen ondanks een recente cursus over dat onderwerp. De referenties in verhuurde staat heeft zij uitsluitend gebruikt om aan te tonen dat een bepaalde huursom haalbaar is.

De taxateur krijgt veel vragen over een mogelijke waarde van onder meer hypotheekadviseurs. Dat zijn dan vragen zoals "kun je het object voor dit bedrag taxeren" of "als je de woning voor dit bedrag taxeert dan krijg je de opdracht". Hier werkt zij absoluut niet aan mee. Zij communiceert wel met collega's over de markt en dus ook over mogelijke prijzen. Zij heeft geen enkele druk of bedreiging gevoeld bij de vraagstelling in de bewuste mail. Daarnaast kende zij het project heel goed want zij was jaren geleden als verkopend makelaar in het nieuwbouwproject betrokken. Na het toesturen van de verbouwspecificatie vroegen de opdrachtgevers of zij de woning op € 830.000 kon taxeren. De taxateur heeft deze waarde nimmer genoemd. Zij heeft de opdrachtgever gemeld dat het rapport nog niet gereed was en dat de waarde na verbouwing dus nog niet bekend was. De taxateur las later dat NRVT dit niet afdoende vindt, want bij bedreiging had zij de opdracht terug moeten geven. Als zij een bedreiging had gevoeld had zij zich inderdaad teruggetrokken. Omtrent de 'enorme' waardevermeerdering van maar liefst 71,43%, meldt de taxateur dat zij standaard uitgaat van 70% van de investering, bij uitbreiding gaat zij uit van de meterprijs in de straat, waardoor dat percentage kan oplopen.

De taxateur merkt dat zij vaak achter de markt en de feiten aanloopt. De verkregen educatie voldoet niet en/of sluit niet aan op de actuele zaken. Daarnaast voldoet volgens de taxateur het huidige modelrapport niet en er is sprake van dubbele vermeldingen, wat leidt tot fouten. Zij mist daarnaast feedback van NRVT of NWWI hoe zaken verbeterd kunnen worden en/of hoe bepaalde zaken geïnterpreteerd moeten worden. Ook nemen deze organisaties geen contact met elkaar op hoe een en ander verbeterd kan worden middels educatie. Zij werkt alleen, maar kennelijk eist NRVT dat het werk door een tweede taxateur moet kunnen worden overgenomen. Dat maakt het werken als eenpitter onmogelijk. Ook heeft zij veel problemen gehad door het kwijtraken van duizenden mails. Het heeft haar maanden gekost deze terug te ontvangen en deze weer te koppelen aan de juiste objecten. De taxateur is zeer teleurgesteld over de gehele gang van zaken en overweegt zelfs te stoppen met taxeren.

### 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 hiervoor door klager opgesomd. Daardoor heeft de taxateur deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door de taxateur geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Zo baseert de taxateur zich in de waardering van het derde rapport op een drietal referenties, met een (gecorrigeerde) verkoopprijs van € 742.000; € 788.000 en € 790.00. Hiermee onderbouwt de taxateur zowel de marktwaarde voor verbouwing van € 780.000 als na verbouwing van € 830.000. De summiere toelichting ('Niet voorzien van vloerverwarming, stucwerk gehele woning, minder luxe keuken en badkamer') is hiervoor onvoldoende specifiek en overtuigt niet.

De klacht ten aanzien van de schending van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB) is daarmee gegrond.

Uit het dossier en de mondelinge behandeling is het volgende gebleken.

De taxateur heeft aan een collega-makelaar, die daarom vroeg, een waarde genoemd (€ 775.000,00) van een woning, die die collega had verkocht. Die collega gaf vervolgens aan dat genoemd bedrag € 3000,00 lager was dan het aankoopbedrag (€ 778.000,00). Daarop hebben kopers de taxateurs opdracht tot taxatie gegeven. Voordat de taxatie was afgerond hebben kopers aan de taxateur gevraagd of de taxatie na verbouwing op € 830.000,00 uitkwam. De taxateur heeft laten weten dat de taxatie nog niet klaar was. De woning is door de taxateur getaxeerd op € 780.000,00 voor en € 830.000,00 na verbouwing. Het verschil is 70% van de kosten van verbouwing.

De taxateur ziet de aan de taxatie voorafgaande communicatie met de collega-makelaar en taxateur niet als het meegaan in een wenswaarde.

Het tuchtcollege beoordeelt dat anders. Door vooraf een bedrag te noemen – waarmee de taxateur in feite al een waardeverklaring afgeeft, wat op zich genomen al in strijd is met de NRVT-regelgeving - maakt de taxateur zich kwetsbaar tegenover de tussenpersoon en de opdrachtgever(s). Zij heeft immers de verwachting gewekt dat zij op een bepaalde marktwaarde zal uitkomen, terwijl op dat moment nog geen onderbouwing beschikbaar is voor dit getal. Daarmee brengt de taxateur zichzelf in een positie, waarin de vrijheid om op genoemde waarde terug te komen, als het nadere onderzoek haar daartoe noodzaakt ernstig in het gedrang komt. Dat is in strijd met de objectiviteit en onafhankelijkheid als bedoeld in artikel 11 RGB die de taxateur moet bewaken. Het risico is immers dat de taxateur naar een bepaalde waarde gaat toerekenen.

Het tuchtcollege komt tot het oordeel dat de taxateur door haar handelwijze de indruk heeft gewekt gevoelig te zijn voor druk vanuit collega's om vooraf een marktwaarde te noemen en vervolgens in het taxatierapport op deze waarden (c.q. een iets hogere waarde) uit te komen, zonder over deze gang van zaken iets in het taxatierapport op te nemen. Daarmee heeft zij in strijd met het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid gehandeld.

Het taxatierapport is in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen, zodat het risico bestaat dat financiële beslissingen zijn genomen op grond van dit taxatierapport.

Bij de door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of, en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen c.q. onzorgvuldigheden.

Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen c.q. 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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport) en/of meer omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

In dit geval heeft te gelden dat de taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan een zeer ernstige schending van de regels van NRVT.

Bij het bepalen van de op te leggen maatregel heeft het tuchtcollege in aanmerking genomen dat de taxateur de dreiging van verlies van objectiviteit en onafhankelijkheid niet heeft onderkend en geen inzicht heeft getoond in haar eigen handelen. Daarnaast heeft de taxateur aangegeven dat zij het vak van taxateur als zwaar ervaart en teleurgesteld is in de betrokken organisaties. In dat verband wijst het tuchtcollege erop dat het aan de Register-Taxateur is om te zorgen voor een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving. Het NWWI en NRVT zijn niet bedoeld als vraagbaak in concrete situaties. Het tuchtcollege acht de geconstateerde tekortkomingen ernstig en rekent deze de taxateur zwaar aan omdat zij had moeten begrijpen dat deze wijze van taxeren fundamenteel strijdig is met genoemde kernwaarden.

Het tuchtcollege acht daarom een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar passend en geboden als stok achter de deur, opdat de taxateur ervan doordrongen raakt er alles aan te doen om dergelijk handelen in de toekomst te voorkomen.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van VIER 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 grondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 20 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.