

**Dossiernummer: N25058**

**Datum: 12 november 2025**

## **UITSPRAAK**

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

### **Partijen**

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),**

**vertegenwoordigd door mr. A**

**gevestigd te Rotterdam,**

**klager (ook NRVT),**

**tegen**

**B,**

**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 24 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 september 2025.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 22 januari 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in september 2024 een desk audit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 17 december 2024 laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd en diens opmerkingen zijn verwerkt in het definitieve auditrapport.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 27 maart 2024, 9 februari 2024 en 18 januari 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 onder meer gebleken dat de rapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie.

Zo bevatten de rapporten 1 en 2 diverse onzorgvuldigheden en zijn deze te beperkt ingevuld.

Ten aanzien van het derde taxatierapport geldt dat

- de referentieanalyse onvoldoende navolgbaar is, het gaat om een appartement waar een brand heeft gewoed en in plaats van de herstelkosten te laten bepalen door een specialist heeft de taxateur de marktwaarde in huidige staat en op waardepeildatum voor de brand getaxeerd;
- er niet is gewaardeerd conform EVS;
- er onduidelijkheid is over de weging van de monumentenstatus in de schatting van de herstelkosten;
- er ten onrechte geen rekening gehouden is met het negatieve reservefonds, het negatief exploitatieresultaat van de VVE en een MJOP dat niet op orde is.

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

De taxateur heeft niet voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid. Bij het taxeren van een woning met brandschade is een andere taxatiebenadering vereist dan bij cascowoningen. De taxateur had deze taxatie niet moeten accepteren dan wel een deskundige hiervoor moeten raadplegen.

De rapporten voldoen 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.

NRVT heeft ten aanzien van de op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en de zelfkritische houding van de taxateur en verzoekt om aan de taxateur een waarschuwing op te leggen.

### **3. Het verweer**

De taxateur geeft aan dat het een leerzaam proces is geweest. In zijn huidige taxatierapporten past hij alle gegeven feedback toe.

Zijn taxatierapporten voldoen niet aan de eisen zoals die zijn vastgelegd in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van het NRVT.

Hij heeft lering getrokken uit de feedback van de auditor en is hiermee direct aan de slag gegaan, zoals ook blijkt uit zijn reactie op het auditrapport. De strekking is hem duidelijk.

Hij geeft aan dat het derde rapport een zeer uitzonderlijke taxatie is geweest, waar hij als beginnend taxateur wellicht nee tegen had moeten zeggen, maar bekwaamheid ontstaat ook door taxaties te doen. Zijn zeer ervaren collega taxateur zou de plausibiliteitsverklaring tekenen, zodat hij met deze back-up meende de opdracht te kunnen aannemen.

De taxateur erkent de tekortkomingen in de rapporten en hij legt zich dan ook neer bij de verzochte maatregel.

Wel wil hij benoemen dat het hele auditproces lang geduurd heeft. De taxateur wil dit proces kunnen afsluiten en zich focussen op komende taxaties.

#### 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

Ten aanzien van de eerste twee rapporten merkt het tuchtcollege op dat de audit met name heeft geleid tot adviezen hoe zaken specifieker en uitgebreider op te nemen en dat is ingegaan op enkele administratieve slordigheden in deze taxatiedossiers.

Zou de klacht zich hebben beperkt tot de eerste twee rapporten, dan zou de conclusie zijn geweest dat sprake is van slordigheden en verbeterpunten die onvoldoende zijn voor het vaststellen van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

Ten aanzien van het derde rapport overweegt tuchtcollege dat de taxateur een taxatierapport heeft opgesteld, waarin essentiële informatie ontbreekt. Er is sprake van meerdere tekortkomingen, waaronder het onjuist uitwerken van het bijzonder uitgangspunt na een brand in het te taxeren object en het ten onrechte niet meenemen van de financiële situatie van de VVE. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in het taxatierapport voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat dit taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door dit rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft de taxateur onvoldoende blijk gegeven te beschikken over de vereiste vakbekwaamheid benodigd voor deze opdracht. Hiermee heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie en van vakbekwaamheid, zoals vastgelegd in de artikelen 9 en 12 RGB, niet in acht genomen.

De taxateur heeft ook erkend dat hij achteraf gezien de opdracht voor het derde rapport als beginnend taxateur beter niet had kunnen aannemen.

De klacht is dan ook gegrond.

Het tuchtcollege heeft er notie van genomen dat de taxateur zich de kritiek heeft aangetrokken en lering getrokken heeft uit de audit.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen en gelet op de houding van de taxateur is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing passend.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

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