

Dossiernummer: N25061

Datum: 18 december 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. 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 23 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 oktober 2025;
- de spreek aantekeningen van NRVT van 28 november 2025.

Tijdens de hoorzitting van 28 november 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. A;
- 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 24 mei 2022 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een fieldaudit. Naar aanleiding hiervan is het auditrapport van 14 november 2022 opgesteld. Bij brief d.d. 3 maart 2023 heeft klager zijn bevindingen nogmaals uiteengezet: alle rapporten dienen zorgvuldiger onderbouwd te zijn, er dient meer diepgang te worden gegeven aan de kwalitatieve analyse en de opdrachtbevestigingen dienen de vereiste onderdelen te bevatten. Klager heeft een aanwijzing gekregen met de mededeling dat na een jaar opnieuw enkele taxatierapporten zouden worden beoordeeld. Klager heeft daaraan gevolg gegeven en de taxateur bij e-mailbericht van 18 april 2024 uitgenodigd deel te nemen aan een deskaudit. De beoordeelde taxatierapporten behoeften nadere toelichting en daarom heeft op 19 december 2024 een gesprek in het kader van een fieldaudit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 22 januari 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat de taxateur zich (opnieuw) in een drietal rapporten (van respectievelijk 6 februari 2024 (tweemaal) en 13 februari 2024) betreffende de taxatie van zowel bedrijfsmatig vastgoed als 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 gebleken dat sprake is van onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de kwalitatieve analyse van de gehanteerde referenties is niet navolgbaar of ontbreekt (rapport 1, 2 en 3);
- de onderbouwing van de rendementseis is niet navolgbaar (rapport 1);
- de onderbouwing van de marktwaarde is niet navolgbaar (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.

Daarbij komt dat de taxateur een rapport heeft opgesteld van een object dat buiten zijn Kamer valt, waarbij de taxateur onvoldoende concreet heeft gemaakt dat hij over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijk rapport op te stellen.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Omdat 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, die zien op de navolgbaarheid van de rapporten, het feit dat de taxateur een object heeft getaxeed dat buiten zijn Kamer valt en er sprake is van onvoldoende verbetering na een eerdere fieldaudit, maar ook rekening houdend met het feit dat de taxateur zich bereid heeft getoond zijn handelen te (willen) verbeteren, 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 kan zich in grote lijnen vinden in de inhoud van het auditrapport. De taxateur merkt op dat het geen excuus is maar dat als gevolg van hoge werkdruk en problemen rondom een niet-functionerende compagnon de zorgvuldigheid op onderdelen inderdaad tekort is geschoten.

Inmiddels is een verbeteringstraject ingezet, de taxatie-activiteiten zullen worden gebundeld in één gespecialiseerde entiteit en het aantal medewerkers binnen de discipline zal worden uitgebreid.

De opdracht tot het taxeren van de woning had de taxateur achteraf gezien beter kunnen afwijzen. Bij raakvlakken tussen wonen en andere functies vindt binnen kantoor veel overleg plaats maar de taxateur erkent dat dit in de praktijk onvoldoende schriftelijk wordt vastgelegd en geeft aan hier in de toekomst meer tijd aan te zullen besteden.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2024;
- 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 Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register. De taxateur is tot 1 januari 2021 ook geregistreerd geweest in de Kamer Wonen.

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 volgt NRVT in haar standpunt dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten:

- de kwalitatieve analyse van de gehanteerde referenties niet navolgbaar is of ontbreekt (rapport 1, 2 en 3);
- de onderbouwing van de rendementseis niet navolgbaar is (rapport 1);
- de onderbouwing van de marktwaarde niet navolgbaar is (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. De taxateur heeft erkend dat de beoordeelde taxatierapporten op deze punten tekortschoten.

De taxateur heeft in zijn taxatierapport betreffende de woning onvoldoende duidelijk gemaakt dat hij over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een taxatie die onder de Kamer Wonen, valt, te kunnen uitvoeren. Hij stond niet bij die Kamer ingeschreven en heeft erkend dat hij die taxatie beter niet had kunnen doen.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een Register-Taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij is geregistreerd. Verricht de taxateur echter een taxatie die buiten de Kamer valt waarin hij is ingeschreven, dan dient hij in het taxatierapport wel toe te lichten waarom hij over de daarvoor vereiste vakbekwaamheid beschikt. Ook hierin is de taxateur tekortgeschoten.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door de 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. In alle rapporten ontbreekt immers voor de waardering van de objecten essentiële informatie.

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 naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van geconstateerde 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 aanleiding zijn om een minder zware maatregel op te leggen dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn – ook na een eerdere aanwijzing – nog steeds onvoldoende navolgbaar. 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.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend zijn geweest. Het tuchtcollege heeft echter niet het vertrouwen dat de taxateur de ernst van de overtredingen inziet gelet op zijn houding bij de hoorzitting, waar de taxateur consequent bagatelliserend over ‘slordigheden’ in de taxatierapporten sprak. Het tuchtcollege neemt hierbij mede in aanmerking dat het hier om een heraudit – na een eerder door NRVT gegeven aanwijzing – gaat. Gelet op al deze omstandigheden is het tuchtcollege van oordeel dat niet kan worden volstaan met een berisping, maar dat een zwaardere maatregel nodig is als ‘stok achter de deur’ om de taxateur ervan te doordringen dat hij er werk van moet maken om zijn rapporten aan de NRVT-regelgeving te laten voldoen. Het tuchtcollege acht het opleggen van een voorwaardelijke schorsing daarom een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van twee maanden met een proeftijd van één jaar na de datum van deze uitspraak, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen deze proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak en het tuchtcollege tot een gegrondverklaring van deze (nieuwe) klacht komt.

Deze uitspraak is gedaan op 18 december 2025 door het Tuchtcollege NRVT.