

Dossiernummer: N25063

Datum: 28 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 18 augustus 2025, met bijlagen;

Tijdens de hoorzitting van 3 oktober 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

Naar aanleiding van een melding over de werkzaamheden van de taxateur over het manipuleren van referenties, is NRVT een onderzoek gestart. Hierbij is geconstateerd dat aanzienlijke verschillen bestaan tussen de kenmerken van de referenties van de taxatierapporten en de stamkaarten uit het historisch bestand. Vervolgens heeft op 19 februari 2025 een fieldaudit plaatsgevonden. Tijdens het auditgesprek heeft de taxateur aangegeven dat hij de gegevens direct uit [naam software] haalt en deze 1-op-1 kopieert in het taxatierapport. Hem is gevraagd om de oorsprong van de referenties na te gaan en de broninformatie waarop de referenties zijn gebaseerd aan te leveren. De taxateur heeft hierop gereageerd, waarbij hij heeft erkend dat de referenties inderdaad niet overeenkomen met het bronbestand. Hij heeft geen antwoord op de vraag waarom deze kenmerken niet overeenkomen.

NRVT heeft hieruit geconcludeerd dat uit de audit is gebleken dat de taxateur zich in een drietal rapporten uit 2024 bij de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De taxatierapporten betreffen een professionele taxatiedienst (PTD) en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen.

Uit de bevindingen blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de kenmerken van de referenties wijken af van de broninformatie (rapport 1, 2, 3);
- belangrijke kenmerken van referenties zijn niet meegenomen in de referentieanalyse (rapport 2, 3);
- een kwalitatieve verplichting wordt niet vermeld (rapport 1);
- verschillende onzorgvuldigheden in de rapporten (rapport 1, 2).

De betreffende taxatierapporten zijn daarmee niet zorgvuldig en transparant tot stand gekomen. Tevens kan uit het bovenstaande worden geconcludeerd dat de taxateur niet heeft voldaan aan de vereisten van professionaliteit, integriteit, objectiviteit en vakbekwaamheid. Dit blijkt uit het navolgende.

- Er zijn meerdere afwijkingen geconstateerd tussen de vermelde kenmerken van de referenties en de werkelijke broninformatie; dat wijst op meer dan een vergissing of slordigheid.
- Alle afwijkingen hebben een waardeverhogend effect op het getaxeerde waardoor de objectiviteit van de taxateur in twijfel wordt getrokken.
- De taxateur heeft geen overtuigende verklaring kunnen geven voor deze afwijkingen. Dit versterkt de indruk van opzettelijke beïnvloeding (schending van integriteit).

De rapporten voldoen daarom niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 Reglement Gedrags- en Beroepsregels, hierna: RGB), integriteit (artikel 10), objectiviteit en onafhankelijkheid (artikel 11), professioneel gedrag (artikel 8) en vakbekwaamheid (artikel 9 RGB).

Van een professioneel, integer, objectief en vakbekwaam handelend Register- Taxateur mag worden verwacht dat hij weet dat referenties niet mogen worden gewijzigd en dat hij alle belangrijke kenmerken van referenties in de referentieanalyse moet meenemen.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de regels van NRVT, kan hieraan ten onrechte vertrouwen zijn ontleend. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

NRVT neemt het de taxateur met name kwalijk dat hij de regelgeving omtrent de professionaliteit, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid en vakbekwaamheid niet in acht heeft genomen, doordat structureel referentiegegevens (onder andere diverse oppervlakten) zijn aangepast en belangrijke informatie buiten beschouwing is gelaten. Dit kan een hogere marktwaarde tot gevolg hebben.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, de (potentiële) gevolgen van de overtredingen, de structurele aard van de overtredingen en de omstandigheid dat de taxateur wist, althans behoorde te weten dat zijn handelen c.q. nalaten het beroep van taxateur in diskrediet zou kunnen brengen en aldus een weerslag zou hebben op de uitoefening van de functie van Register-Taxateur, is het bestuur van NRVT van mening dat de taxateur zodanig in strijd met de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT heeft gehandeld, dat de maatregel van een onvoorwaardelijke schorsing van zes maanden passend is.

3. Het verweer

In reactie op het klaagschrift reageert de taxateur als volgt. Hij hecht eraan vooraf te benadrukken dat hij de bevindingen uit de audits en de daaropvolgende klacht zeer serieus neemt.

Zijn doel met dit verweer is niet om de geconstateerde fouten te bagatelliseren, maar om verantwoordelijkheid te nemen en toe te lichten welke structurele verbetermaatregelen hij direct heeft ingevoerd.

Deze zaak heeft hem doen inzien dat zijn eerdere werkwijze op onderdelen niet voldeed aan de eisen die aan een Register-Taxateur worden gesteld.

De taxateur is vastbesloten om de kwaliteit en zorgvuldigheid van zijn werkzaamheden blijvend te verbeteren en het vertrouwen in zijn werk te waarborgen.

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 in de drie gecontroleerde taxatierapporten onjuiste informatie heeft opgenomen over de door hem gebruikte referenties.

De taxateur baseert zich in de waardering op het navolgende.

- Rapport 1, referentie 1 gebruiksoppervlakte wonen (GO W) van 146 m², terwijl de bron een GO W vermeldt van 176 m².

- Rapport 2, referentie 2 GO W 181 m², terwijl de bron een GO W vermeldt van 161 m² met overige in pandige ruimte die onvermeld blijft; de perceelgrootte is volgens het rapport 1.119 m², volgens de bron 979 m².

Bij referentie 1 (na verbouwing) blijft de overige in pandige ruimte van 140 m² onvermeld.

Bij referentie 3 (na verbouwing) wordt een GO W vermeld van 205 m², de broninformatie vermeldt 265 m², de perceelgrootte is volgens het rapport 1.128 m², volgens de bron 1.028 m², de referentie beschikt over een studio met badkamer, die onvermeld blijft.

- Rapport 3, referentie 1 beschikt over een zwembad en een paardenbak, die onvermeld blijven. Referentie 2 heeft volgens het rapport een perceel van 2.935 m², volgens de broninformatie 1.535 m².

De taxateur heeft noch gedurende het auditproces, noch in het verweerschrift noch tijdens de hoorzitting kunnen uitleggen hoe deze – in aantal en in omvang – forse afwijkingen zijn ontstaan.

Bij de vergelijkingsmethode wordt – vereenvoudigd weergegeven – de te taxeren woning op basis van diverse parameters vergeleken met recent verkochte woningen die zoveel mogelijk overeenkomsten vertonen met het te taxeren object. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan, behoort daarmee tot het wezen van het vak van taxateur.

Hierbij komt de taxateur naar vaste jurisprudentie een behoorlijke mate van vrijheid toe. Dat betekent eveneens dat de taxateur uiterst zorgvuldig met de kenmerken van de gekozen referentiepanden dient om te gaan. Immers als de taxateur uitgaat van onjuiste kenmerken bij de gekozen referentiepanden berust de tot stand te komen schatting van de marktwaarde op drijfzand. In het taxatierapport moet immers mede aan de hand van geschikte referentiepanden inzichtelijk worden gemaakt hoe de taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Alleen dan kan aan het taxatierapport in het maatschappelijk verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur in de drie onderzochte taxatierapporten is uitgegaan van onjuiste kenmerken van de diverse referentiepanden, zonder dat duidelijk is geworden dat daarvoor een goede reden bestond.

Het tuchtcollege overweegt in dit verband dat de onjuiste kenmerken niet consequent een waardeverhogend effect hebben gehad. Zo wordt in rapport 3 bij referentie 2 uitgegaan van een bijna dubbele perceelgrootte (2.935 m² in plaats van 1.535 m² in de broninformatie), wat een lagere vergelijkende waarde aan de referentiewoning geeft en daarmee ook een lagere marktwaarde aan de getaxeerde woning.

Het tuchtcollege komt tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat de taxateur de kenmerken doelbewust heeft aangepast met het oogmerk een opdrachtgever of tussenpersoon daarmee te bevoordelen.

Uit het dossier alsmede de toelichting van partijen blijkt geen indicatie dat sprake is geweest van een wenswaarde. De rapporten zijn opgemaakt ten behoeve van verschillende opdrachtgevers en tussenpersonen en er is geen correspondentie aangetroffen die duidt op wenswaarden.

Een dergelijk handelen – al dan niet opzettelijk – is echter schadelijk voor het aanzien van de beroepsgroep van Register-Taxateurs. De taxateur had zich bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan zijn taxatie werkzaamheden wordt ontleend. Dat de taxateur in de drie onderzochte taxatierapporten meerdere fouten heeft gemaakt – wat de reden hiervan ook is geweest – kan hem persoonlijk worden verweten en wordt hem zwaar aangerekend.

Hiermee heeft de taxateur immers de fundamentele beginselen van professionaliteit, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid en vakbekwaamheid met voeten getreden.

Het tuchtcollege volgt NRVT dan ook in de klacht en verklaart deze gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit, bij de beoordeling of een maatregel daarop moet volgen, rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen / onzorgvuldigheden. Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen / onzorgvuldigheden, de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, geldt als uitgangspunt een waarschuwing. Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig 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.

In dit geval is sprake van een discrepantie tussen de feitelijke informatie omtrent de referenties en de informatie in de uitgebrachte rapporten. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten zijn uitgekomen op onjuiste marktwaarden met grote – financiële – gevolgen.

Het tuchtcollege overweegt dat sprake is van zeer ernstig tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Anderzijds overweegt het tuchtcollege dat de consequenties van een lange onvoorwaardelijke schorsing, zoals NRVT heeft verzocht, voor de onderneming van de taxateur groot en onomkeerbaar kunnen zijn.

Ook kan de taxateur bij een dergelijke schorsing niet laten zien dat hij de verbeteringen in zijn uit te voeren werkzaamheden serieus neemt en kunnen deze in dat geval evenmin worden getoetst door NRVT. Hertoetsing in de (nabije) toekomst acht het tuchtcollege in deze kwestie de aangewezen weg om een herhaling van een dergelijk handelen daarmee te voorkomen.

Het tuchtcollege acht gezien de aard en ernst van de overtreding een boete van € 7.500 alsmede een voorwaardelijke schorsing van zes maanden met een proeftijd van twee jaar gepast en geboden.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt een BOETE van € 7.500 (zegge zevenduizend en vijfhonderd euro) op.

Legt daarnaast de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van ZES 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 28 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.