

Dossiernummer: N25071  
Datum: 14 januari 2026

## 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 ,  
de taxateur

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 augustus 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 september 2025

Partijen hebben aangegeven af te zien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 25 februari 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in augustus 2024. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 10 april 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 ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 13 oktober 2023 en 4 april 2024) vallende onder de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen PTD's en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat onder meer sprake is van de navolgende klachtwaardige handelingen:

- er is onvoldoende aandacht geschonken aan de geldende bestemming (rapport 1 en 2);
- de overeengekomen opdrachtvoorwaarden ontbreken in het dossier (rapport 1);
- het deel agrarische grond met opstal is niet onderbouwd met referenties of anderszins (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.

Bovendien kan uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen 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 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, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten, maar ook rekening houdend met de gedateerdheid van de rapporten en de zelfkritische houding van de taxateur verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een waarschuwing op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

De taxateur geeft aan dat zij - ondanks dat zij de objecten met de grootst mogelijke aandacht heeft getaxeerd - toch een paar steken heeft laten vallen. Zij kan zich vinden in de conclusies van de audit en het klaagschrift dat de rapporten niet geheel aan de daaraan gestelde eisen voldoen. Ook kan zij zich vinden in de voorgestelde maatregel van waarschuwing.

### **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 2023 en 2024;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2023;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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 het taxatierapport 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 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 de rapporten onvoldoende aandacht is geschonken aan de geldende bestemmingen, de overeengekomen opdrachtvoorwaarden in één dossier ontbreken en in één rapport de waarde van het deel agrarische grond met opstal niet is onderbouwd met referenties of anderszins.

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.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur staat ingeschreven in de Kamer Wonen en onvoldoende duidelijk heeft gemaakt dat zij binnen de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om dergelijke taxaties te kunnen uitvoeren.

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 deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of de taxateur hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit. Hieraan ontbreekt het in de onderhavige rapporten.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende vakbekwame, zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft zij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft zij 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 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 / 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 blij 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 ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn 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 weegt echter mee dat de rapporten gedateerd zijn en dat de taxateur de klachten erkent en bereidheid heeft getoond zich te verbeteren. Het tuchtcollege besluit dat in dit geval daarom kan worden volstaan met het opleggen van een waarschuwing

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 14 januari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.