

Dossiernummer: N25072

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 ,

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;
- de spreekantekeningen 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 12 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 september 2024. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 25 maart 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 1 december 2023 en 27 juni 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 gebleken dat sprake is van onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de twee individuele appartementen zijn als één object getaxeerd. Het is echter onvoldoende duidelijk hoe de taxateur is omgegaan met het feit dat de twee appartementen zonder vergunning zijn samengevoegd tot één appartement. Hierdoor zijn de getaxeerde waarde en het uitgebrachte rapport niet navolgbaar (rapport 1);
- de overeengekomen opdrachtvoorwaarden ontbreken (rapport 1);
- belangrijke inputvariabelen zijn onvoldoende onderbouwd (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 niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom 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 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 voert aan de audit als leerzaam te hebben ervaren en de kennis en adviezen van de audit te hebben meegenomen in zijn taxatiewerk. Het vervolg op de audit ervaart de taxateur echter als belastend, de weg naar het tuchtrecht ervaart hij alsof hij een ernstige overtreding of criminele daad heeft begaan en is niet in verhouding tot de door NRVT aangevoerde klachten.

De taxateur doet zijn werk naar eer en geweten, volgens de regels, onafhankelijk en zuiver.

Meer specifiek ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen merkt de taxateur op dat:

- er initieel een opdracht aanwezig was en de taxateur zich niet gerealiseerd heeft dat deze teniet is gegaan door het wijzigen van het valideren van het taxatierapport in plausibiliseren;
- hij de twee appartementsrechten, zoals vaker gebeurt, in volle overtuiging in één rapport heeft getaxeerd;
- de rendementsberekening conform instructie / verzoek van NWWI is opgesteld en hij van mening is dat hij er vanuit mag gaan dat NWWI dezelfde regels hanteert als NRVT.

De taxateur wil zijn werk graag voortzetten met dezelfde inzet en ethiek, aangevuld met de opgedane kennis in de audit.

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;
- 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 twee taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in het eerste rapport de twee individuele appartementen als één object zijn getaxeerd, waarbij onvoldoende duidelijk is hoe de taxateur is omgegaan met het feit dat de twee appartementen zonder vergunning zijn samengevoegd tot één appartement. De getaxeerde waarde en het uitgebrachte rapport zijn daarom niet navolgbaar. In dit geval acht het tuchtcollege dat extra kwalijk omdat de validatie door NWWI was geweigerd. Hierdoor hadden bij de taxateur alarmbellen moeten gaan rinkelen.

Uit het voorgaande volgt dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in het taxatierapport niet inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

In het eerste rapport ontbreken ook de overeengekomen opdrachtvoorwaarden, maar dit wordt door het tuchtcollege minder zwaar meegewogen.

Ten aanzien van het derde klachtonderdeel overweegt het tuchtcollege dat de taxateur belangrijke inputvariabelen te summier heeft onderbouwd. De taxateur is hierbij uitgegaan van de voorwaarden die hieraan door NWWI werden gesteld. NRVT stelt dat deze voorwaarden niet stroken met de regels van NRVT. Het tuchtcollege stelt vast dat er tussen NRVT en het NWWI op dit punt kennelijk een verschil van inzicht bestaat over de toepassing van de regels. Het tuchtcollege acht het begrijpelijk dat dit bij de Register-Taxateur tot verwarring kan leiden. Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat onder deze omstandigheden – waarbij wordt meegewogen dat het rapport door NWWI is gevalideerd - de taxateur geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt ten aanzien van dit klachtonderdeel.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat taxatierapport één op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de NRVT-regelgeving onvoldoende 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, onvoldoende in acht genomen. In het rapport ontbreekt immers voor de waardering van het object 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 – en dan met name het eerste rapport – voldoen daar niet aan.

De klacht is dan ook in zoverre 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 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 mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan voor het tuchtcollege 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, het eerste rapport is namelijk onvoldoende navolgbaar. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat het rapport derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtreding zou het opleggen van een berisping passend zijn geweest. Het tuchtcollege is van oordeel dat in dit geval met de lichtere maatregel van waarschuwing kan worden volstaan. Reden daarvoor is dat de taxateur de geconstateerde tekortkomingen in het eerste rapport onderschrijft en stelt ervan te hebben geleerd en dat de tekortkomingen in het tweede rapport hem niet zwaar worden aangerekend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

en legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

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