

Dossiernummer: N25074  
Datum: 3 maart 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),  
vertegenwoordigd door 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 28 augustus 2025, met bijlagen;
- de e-mail berichten van het secretariaat met betrekking tot het niet ontvangen van het verweerschrift van 7 en 13 oktober 2025.

Tijdens de hoorzitting van 29 januari 2026 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 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 19 maart 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in februari 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 17 april 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop niet gereageerd.

Het proces rondom de desk en de field audit is allesbehalve soepel verlopen. Tot twee keer toe is de portfolio niet volledig ingevuld waardoor het proces langer heeft geduurd. Ook heeft klager de taxateur een aangetekende brief moeten sturen met de mededeling dat de brief een laatste herinnering bevatte om mee te werken aan het kwaliteitsonderzoek. Toen de taxateur hier tijdens de field audit aan herinnerd werd heeft deze zich weinig professioneel uitgelaten ten opzichte van de auditor. Daarnaast heeft de taxateur zich ook niet professioneel uitgelaten bij het invullen van de Eigen Verklaring.

NRVT stelt verder dat de taxateur zich ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 21 augustus 2024 en 30 oktober 2024) aangaande de taxatie van woonruimte en bedrijfsmatig vastgoed 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:

1. het niet vermelden van de erfdienstbaarheid met betrekking tot de privaatrechtelijke bestemming. Verhuur is op basis van deze bestemming niet toegestaan en bovendien is hier een kettingbeding en boetebeding aan gekoppeld (rapport 1);
2. de markthuur is gelijkgesteld aan de contractuur (rapport 1);
3. de huurreferenties sluiten onvoldoende aan (rapport 1);
4. de opdrachtvoorwaarden en het taxatierapport sluiten niet op elkaar aan (rapport 1);
5. de markthuur/WWS puntentelling voor de individuele kamers ontbreekt (rapport 2);
6. de toelichting ontbreekt waarom een mandelig perceel niet is meegenomen (rapport 2);
7. de bestemming wordt in het rapport niet genoemd (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 niet aan de eisen van vakbekwaamheid, professionaliteit en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 8, 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 en de niet-professionele houding van de taxateur bij het doorlopend toezicht van NRVT, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

De taxateur heeft niet gereageerd op de verzoeken van het secretariaat om verweer te voeren.

Ter zitting zijn de verschillende klachtonderdelen met de taxateur doorgenomen. De taxateur erkent hier en daar steken te hebben laten vallen en stelt dit in het vervolg zorgvuldiger te zullen aanpakken.

#### 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;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig 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 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en 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 erfdiensbaarheid met betrekking tot de privaatrechtelijke bestemming niet is opgenomen, het ketting- en boetebeding niet is vermeld, niet is toegelicht hoe en waarom de markthuur is gelijkgesteld aan de contracthuur en dat de huurreferenties onvoldoende aansluiten. In het tweede rapport ontbreekt de markthuur/WWS puntentelling voor de individuele kamers, de toelichting waarom een mandelig perceel niet is meegenomen en wordt de bestemming in het rapport niet genoemd.

Het feit dat de naam van de plausibiliserend taxateur niet is opgenomen in de opdrachtvoorwaarden is door de taxateur afdoende toegelicht en wordt hem verder niet aangerekend.

Door het ontbreken van voormelde essentiële informatie zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in het taxatierapport niet inzichtelijk 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.

Het tuchtcollege kan klager ook volgen in de klacht over het onprofessionele gedrag van de taxateur. Professionaliteit strekt zich ook uit over gedragingen van een Register-Taxateur buiten het verrichten van directe taxatiewerkzaamheden. Medewerking van de Register-Taxateur is wezenlijk voor NRVT om haar doel en taken te kunnen realiseren. Als de Register-Taxateur niet of niet voldoende meewerkt aan een onderzoek als het onderhavige wordt NRVT op ernstige wijze gehinderd in de uitoefening van haar toezicht. Het tuchtcollege is van oordeel dat het gedrag van de taxateur, zoals omschreven in het klaagschrift, de grenzen van een professionele beroepsuitoefening te buiten gaat en getuigt van gebrek aan inzicht in de taken en verantwoordelijkheden van een Register-Taxateur. Het tuchtcollege neemt de wijze waarop de taxateur zich heeft gedragen zwaar op.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie 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 NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen van professionaliteit en van zorgvuldigheid en

transparantie zoals vastgelegd in artikel 8 en 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 op 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 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 geval is sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn in ernstige mate onvoldoende navolgbaar. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat het rapport derden op het verkeerde been zet. NRVT voert terecht aan dat aan het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend. Daarnaast heeft de taxateur zich – zowel bij het voldoen aan zijn verplichtingen op grond van het doorlopend toezicht als bij het voeren van verweer voor het tuchtcollege – onprofessioneel gedragen. Dat gedrag rekent het tuchtcollege hem zwaar aan.

Ondanks het feit dat de taxateur op de zitting uiteindelijk de tekortkomingen heeft erkend en heeft aangegeven het in de toekomst anders te willen / zullen doen is het tuchtcollege van oordeel dat er behoefte is aan een stok achter de deur in de vorm van een voorwaardelijke schorsing om de taxateur te motiveren ook daadwerkelijk werk te maken van de aanpassingen en verbeteringen in zijn houding en de rapporten.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

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

Deze uitspraak is gedaan op 3 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.