

**Dossiernummer: N25088**

**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,**

**Register-Taxateur,**

**gevestigd te [plaats]**

**verweerder (ook de taxateur).**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 september 2025, met 4 bijlagen;
- het verweerschrift van 27 oktober 2025;
- instemming met schriftelijke behandeling van 4 november 2025.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 20 maart 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in oktober 2024 een desk audit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop niet gereageerd.

NRVT stelt dat uit de audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van één taxatierapport niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De andere twee onderzochte rapporten blijven buiten deze klacht.

De klacht betreft het taxatierapport van de woning aan de [adres] van 21 mei 2024. Dit rapport valt onder de Kamer Wonen.

NRVT concludeert naar aanleiding van de audit dat het rapport niet voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit het auditrapport blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

Het rapport voldoet echter niet aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit hetgeen in het auditrapport is gesteld, blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de waardepeildatum ligt in de toekomst t.o.v. de rapportdatum;
- het taxatierapport vermeldt de marktwaarde in verhuurde staat als bijzonder uitgangspunt; dat is onjuist, omdat de verhuurde staat de feitelijke situatie is;
- de kooppreferenties ontbreken, en niet is toegelicht waarom;
- in het NAR-rekenmodel ontbreekt het volgende:
  - \* de rendementseis is niet onderbouwd met beleggingsreferenties of op andere wijze;
  - \* de exploitatielasten à 6,45% zijn niet onderbouwd.

Daarnaast is uitgegaan van een foutief percentage overdrachtsbelasting (2% i.p.v. 10,4%);

- het DCF-rekenmodel is onnavolgbaar, waarbij met name het niet onderbouwen van de parameters (rendementseisen, exploitatielasten, (kapitaal)correcties e.d.) en het (zonder verklaring) niet opnemen van kooppreferenties de taxateur wordt aangerekend.

Als gevolg van voormelde tekortkomingen zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in het rapport niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. Het taxatierapport is derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Het rapport voldoet daarmee volgens NRVT niet aan de eisen zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl het niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het risico dat ten onrechte vertrouwen aan dit rapport is ontleend.

NRVT heeft ten aanzien van de door haar verzochte aan de taxateur op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en de zelfkritische houding van de taxateur. NRVT vindt de maatregel van een waarschuwing in de gegeven omstandigheden passend.

### **3. Het verweer**

De taxateur heeft als volgt gereageerd op de klacht.

De taxateur heeft helaas moeten concluderen dat hij een fout heeft gemaakt en de taxatie niet had moeten uitvoeren. Uiteraard kan hij deze fout niet meer herstellen en het enige wat hij nu kan doen is ervoor te zorgen dat een dergelijke fout in de toekomst niet meer wordt gemaakt. Intern is deze klacht besproken en zijn de richtlijnen vaangaande taxatie-aanvragen aangescherpt. Daarnaast zijn de procedures en werkprocessen zo aangepast dat deze fout niet opnieuw zal worden gemaakt.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- 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 het taxatierapport stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed 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 dus 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

Met NRVT is het tuchtcollege van oordeel dat het taxatierapport waarop de klacht ziet, niet voldoet aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

In het taxatierapport ontbreekt essentiële informatie. Zoals ook gesteld in het klaagschrift en het auditrapport is sprake van meerdere tekortkomingen: er is sprake van taxeren in de toekomst, de feitelijke situatie is ten onrechte benoemd als bijzonder uitgangspunt, er ontbreken referenties bij de verhuurde staat en de DCF-methode is niet toegelicht.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT onvoldoende nageleefd.

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 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 en/of onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen en/of 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 en/of omvangrijk zijn dat 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 concrete geval is naar het oordeel van het tuchtcollege sprake van meer dan enkele slordigheden, namelijk van ernstige gebreken. NRVT voert terecht aan dat aan het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan zijn ontleend. De gebreken zijn echter beperkt gebleven tot één taxatierapport.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen en de omstandigheid dat de taxateur de tekortkomingen erkent, deze intern heeft besproken en zijn werkwijze heeft aangepast is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

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