

Dossiernummer: N25089

Datum: 16 april 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

verder te noemen: NRVT

tegen:

A,

Register-Taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 1 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 oktober 2025.

2. De klacht

Bij een field audit zijn drie taxatierapporten van de taxateur beoordeeld. Eén van deze rapporten, gedateerd 14 augustus 2024, voldoet volgens NRVT niet aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt namelijk dat:

- er onjuiste uitgangspunten voor de waardering 'as is' zijn opgenomen;
- de huurreferenties zijn incorrect opgenomen in het rapport;
- de rendementseisen zijn niet onderbouwd;
- de marktomstandigheden zijn onvoldoende beschreven.

Door de wijze waarop het rapport is opgesteld, zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde volgens NRVT niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn dus niet zorgvuldig en transparant ingericht. Ook concludeert NRVT dat de taxateur, gelet op de geconstateerde tekortkomingen, ter zake van dit rapport niet voldoet aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De taxatierapporten zijn in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen, terwijl zij niet voldoen aan de regelgeving. Als gevolg daarvan is aan deze rapporten ten onrechte vertrouwen ontleend, in die zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt NRVT om aan de taxateur de maatregel van waarschuwing op te leggen.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat de opdrachtgever hem aanvankelijk had meegedeeld dat het ging om een woning die hij voor zijn zoon had gekocht en dat de zoon de woning van hem huurt. Het ging dus om een taxatie van een woning in bewoonde staat. Bij de opname bleek echter dat er nog twee huisgenoten waren, met wie ook een huurcontract was gesloten. De medebewoners deelden de huur met de zoon, ieder voor een gelijk bedrag. Meegedeeld werd ook dat, als de zoon de woning zou verlaten, de andere twee ook zouden vertrekken. Het NWWI weigerde hierna het door hem opgestelde rapport te valideren omdat het om een kamerverhuurbedrijf zou gaan. Omdat de opdrachtgever haast had met de taxatie en taxatie door een taxateur die was ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed lang kon duren, is besloten om het rapport te laten valideren.

De taxateur staat nog steeds achter de inhoud van het rapport. Hij is het niet eens met de inhoud van het auditrapport. De woning betreft een zelfstandige woonruimte, bewoond door drie huurders die een gezamenlijke huishouding voeren. Van een commercieel kamerverhuurbedrijf is volgens de taxateur geen sprake. De bestemming is ook gemengd, waarbij kamerverhuur is toegestaan. De huurreferenties (ook zelfstandige woonruimtes) zijn correct opgenomen in het rapport, de rendementseisen zijn wel onderbouwd (er is een uitgebreide berekening van de marktwaarde in verhuurde staat toegevoegd) en ook de marktomstandigheden zijn juist beschreven.

Verder merkt de taxateur op dat hij als sinds 1981 werkzaam is in het onroerend goed en dat kwaliteit van werk bij hem hoog aangeschreven staat. Er hoeft, gelet op zijn staat van dienst, niet te worden getwijfeld aan zijn vakbekwaamheid.

Het rapport is naar de mening van de taxateur navolgbaar en de klacht moet volgens de taxateur dan ook ongegrond worden verklaard.

4. Relevante regelgeving

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Reglement Definities, vastgesteld op 24 oktober 2024;
- Praktijkhandreiking Wonen geldend vanaf 1 augustus 2024;
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2022;
- Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 14 maart 2024;
- Reglement Doorlopend Toezicht, vastgesteld op 4 december 2023.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd 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. NRVT is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Naar het oordeel van het tuchtcollege moet , bij een woning die verhuurd is aan drie personen, met alle drie een afzonderlijk huurcontract, gesproken worden van onzelfstandige woonruimte c.q. kamerverhuur. De kwalificatie die de taxateur aan de woning heeft gegeven, zelfstandige woonruimte is dan ook niet correct. Het NWWI heeft de taxateur er ook op gewezen dat het ging om kamerverhuur. De klacht is daarom gegrond .

De overige door NRVT genoemde onvolkomenheden volgen uit de omstandigheid dat niet is uitgegaan van kamerverhuur en zijn niet als op zichzelf staande tekortkomingen aan te merken.

Bij de vraag of en zo ja, welke maatregel moet worden opgelegd, houdt het tuchtcollege in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat 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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport en/of meer omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

Het tuchtcollege neemt in dit geval bij de overweging tot het al dan niet opleggen van de maatregel in aanmerking dat dit een eerste klacht is tegen een taxateur die een lange staat van dienst heeft. Aangezien van de drie beoordeelde rapporten slechts één rapport een onvolkomenheid bevat, zal het tuchtcollege volstaan met gegrondverklaring van de klacht en geen maatregel opleggen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt géén maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.