

Dossiernummer: N25097

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:

B,

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 30 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift 1 december 2025.

2. De klacht

Bij een field audit zijn drie taxatierapporten van de taxateur, uitgebracht op 19 december 2024, 19 november 2024 en 28 november 2024, alle vallend onder de Kamer Wonen en betrekking hebbend op woningen in verhuurde staat, beoordeeld. NRVT voert aan dat de rapporten niet voldoen aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt volgens NRVT namelijk dat:

- de onderbouwing van de waarde niet navolgbaar is (rapporten 1 tot en met 3);
- de bewoning niet juist is vermeld (rapport 3);
- het doel van de taxatie onjuist is geformuleerd (rapport 3);
- de rendementsberekening onvoldoende is onderbouwd (rapport 1);
- belangrijke documenten ontbreken (rapporten 1 en 2);
- een onterecht geplaussibiliseerd rapport is uitgebracht (rapport 2);
- de schriftelijke opdrachtbevestiging ontbreekt of niet aan de minimale eisen voldoet (rapporten 1 tot en met 3)

Door de wijze waarop de rapporten zijn 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, 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 de 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, maar ook gelet op de zelfkritische houding van de taxateur, verzoekt NRVT om aan klager de maatregel van voorwaardelijke schorsing voor de duur van drie maanden op te leggen, met een proeftijd van twee jaar.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat hij de bevindingen in het auditrapport en het klaagschrift zeer serieus neemt. Hij erkent ook dat de drie rapporten de nodige fouten bevatten.

Naar aanleiding van de audit heeft de taxateur zijn werkwijze veranderd. Hij beoordeelt veel kritischer of hij wel voldoende kennis en ervaring heeft om een taxatieopdracht uit te kunnen voeren. Hij heeft sinds de audit daarom ook geen enkel rapport meer uitgebracht waarbij het gaat om woningen in verhuurde staat. Hij zal dit ook niet doen totdat hij op dat gebied voldoende vakbekwaam is.

Ook heeft de taxateur inmiddels de nodige scholing gevolgd, is hij – al voorafgaand aan de auditperiode, maar met verdere aanscherping daarna – volledig overgestapt op andere taxatiesoftware [naam], zodat opdrachtvoorwaarden automatisch correct worden aangemaakt, gearchiveerd en geborgd. De taxateur heeft zijn dossiers ook volledig gereorganiseerd, zodat geborgd is dat bij ieder rapport aan de kerntaken voldaan wordt. Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur daaraan toegevoegd dat hij alleen nog gevalideerde rapporten uitbrengt.

De taxateur merkt wel op dat de drie beoordeelde dossiers niet representatief zijn voor hoe hij zijn taxaties in het algemeen verricht. Het overgrote deel van zijn taxaties betreffen woningtaxaties zonder bijzonder uitgangspunt. Hij heeft sinds zijn registratie als taxateur in 2018 nooit met het tuchtrecht te maken gehad. De taxateur verzoekt het tuchtcollege hiermee rekening te houden bij het opleggen van de maatregel. Verder heeft de taxateur tijdens de hoorzitting aangevoerd een proeftijd van twee jaar erg lang te vinden, ook gelet op de lange duur van het proces, gerekend vanaf de audit.

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 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

Uit het auditrapport blijkt dat de taxateur bij de in deze procedure aan de orde zijnde rapporten een behoorlijk aantal steken heeft laten vallen. De taxateur heeft ook erkend dat de onder 2 weergegeven tekortkomingen in de rapporten terecht zijn geconstateerd en dat deze rapporten niet aan de regelgeving van de NRVT voldoen

Gelet daarop zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren. Ook moet oplegging van een maatregel volgen.

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.

In dit geval bevatten alle drie bij de audit betrokken rapporten ernstige tekortkomingen. De taxateur heeft deze tekortkomingen erkend en daaraan toegevoegd dat hij in alle drie de gevallen de opdracht tot het uitbrengen van een taxatierapport niet had moeten aannemen. Dat hij dit toch heeft gedaan en daarbij de regels van NRVT heeft geschonden kan hem tuchtrechtelijk worden verweten. Daarbij komt dat de taxateur, zonder acht te slaan op de onderbouwde weigering van het NWWI om één van de rapporten (het tweede) te valideren, het rapport heeft laten plausibiliseren en daarna alsnog uit heeft gebracht.

Daartegenover staat dat de taxateur uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven zich de kritiek erg aan te trekken en dat hij zijn werkwijze heeft aangepast om het maken van dergelijke fouten in de toekomst te voorkomen. Het tuchtcollege heeft er oog voor dat de gehele procedure, gevolgd door de door NRVT gevraagde proeftijd van twee jaar, zwaar op klager drukt.

Alles afwegende zal aan de taxateur de maatregel van een voorwaardelijke schorsing voor de duur van drie maanden worden opgelegd omdat dit recht doet aan de ernst van de feiten. De proeftijd zal echter worden beperkt tot één jaar.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt op de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden, met een proeftijd van één jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt als binnen deze proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak en het tuchtcollege tot een gegrondverklaring van deze (nieuwe) klacht komt.

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