

Dossiernummer: N25098

Datum: 10 februari 2026

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

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

de taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 november 2025;

Partijen hebben afgezien van mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 15 mei 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in maart 2025 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 2 juni 2025 geïnformeerd dat het conceptauditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid op- en aanmerkingen op het conceptrapport te maken.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 4 februari 2025, 17 december 2024 en 7 november 2024) met betrekking tot de taxatie van woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. Uit het auditrapport blijkt onder meer dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit de audit blijkt immers dat:

- er geen rekening is gehouden met de bewoningssituatie (rapport 1 [straat/plaats]);
- de waarde in verhuurde staat niet is onderbouwd (rapport 2 [straat/plaats]);
- de bouwkundige staat van het getaxeerde onjuist is ingevuld (rapport 3 straat/plaats);
- de bestemming onjuist is ingevuld (rapport 3);
- de opdrachtvoorwaarden ten tijde van het uitbrengen van het rapport niet verifieerbaar zijn geaccepteerd (rapport 2).

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 11 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels) en de taxateur voldoet niet aan het vereiste van vakbekwaamheid (artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu 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 deze wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager om aan de taxateur een berisping op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur merkt ten aanzien van rapport 1 op dat de huuropzegging ten tijde van het uitbrengen van het rapport bij hem wel bekend was en ook betrokken is bij de waardering. Hij erkent dat dit in het rapport en het dossier had moeten worden vastgelegd. De taxateur merkt op dat hij zijn werkwijze heeft aangepast en alle huur- en gebruiksdocumentatie vóór afronding van het rapport controleert op volledigheid.

Over rapport 2 merkt de taxateur op dat de opdrachtvoorwaarden mondeling waren overeengekomen en per e-mail waren bevestigd, maar pas later formeel zijn ondertekend. Voorts geeft hij aan dat hij op basis van de gangbare praktijk in de regio een verkorte rendementsberekening heeft toegepast. Hij erkent dat achteraf bezien een volledige rendementsanalyse met onderbouwing van kengetallen passender was geweest. De taxateur voert verder aan dat in de lokale markt verhuurde referenties beperkt beschikbaar waren. Hij heeft de vertaalslag naar de verhuurde staat kwalitatief beschreven, maar erkent dat dit kwantitatief had moeten worden onderbouwd. De taxateur vermeldt de verbeteracties die hij naar aanleiding van de bevindingen heeft genomen.

De taxateur merkt ten aanzien van rapport 3 op dat de verbouwing ten tijde van de taxatie in een vergevorderd stadium was. Met de opgenomen omschrijving ('goed') doelde de taxateur op de verwachte eindstaat. Verweerder begrijpt dat dit verwarring kan scheppen en erkent dat hij de feitelijke staat duidelijker had moeten beschrijven. Ten aanzien van de genoemde bestemming erkent de taxateur dat hij die duidelijker had moeten omschrijven. De taxateur heeft ook hier enkele verbeteracties genomen.

Tegen de stelling dat hij onvoldoende voldoet aan het vereiste van vakbekwaamheid voert de taxateur aan dat hij sinds de audit maatregelen heeft genomen, zodat dossiers voorafgaand aan validatie worden gecontroleerd op volledigheid en consistentie. Hij betreurt de onvolkomenheden en heeft inmiddels maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021 respectievelijk 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024 respectievelijk 2025;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van toepassing vanaf 1 januari 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging 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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit wat in de audit is gesteld en door de taxateur niet dan wel onvoldoende is weersproken, blijkt dat in de rapporten onjuiste uitgangspunten zijn gebruikt en onderbouwingen ontbreken. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van de NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandleiding en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB. Uit de geconstateerde tekortkomingen blijkt tevens dat de taxateur niet voldoet aan het vereiste van vakbekwaamheid.

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 gegrond.

Het tuchtcollege overweegt dat sprake is van ernstige tekortkomingen en onzorgvuldigheden. Aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie is in vergaande mate niet voldaan.

Op grond van een en ander acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de MAATREGEL op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 10 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.