

Dossiernummer: N25099

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 (ook NRVT),

tegen

B,

Register-Taxateur 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 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 december 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 17 april 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in januari 2025 een desk audit plaatsgevonden.

NRVT heeft de taxateur per e-mail laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd en diens opmerkingen zijn verwerkt in het definitieve auditrapport.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van de taxatie van de woning aan de [straat] te [plaats] van 21 juni 2024 niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Ten aanzien van dit taxatierapport geldt dat:

- de genoemde waarden in het taxatierapport niet juist zijn verwerkt in paragraaf “E. Waardering”;
  - Op pagina 5 van het taxatierapport staat: “marktwaaarde EUR 260.000,-“ en “marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft: EUR 177.000,-“. Pagina 92 van het taxatierapport bevat echter een rendementsberekening waaruit volgt dat EUR 177.000,- de marktwaaarde in verhuurde staat is. Dit klopt echter weer niet met de feitelijke situatie en de rendementsberekening.
  - Op pagina 5 staat bij “opinie executieveiling”, met als bijzonder uitgangspunt dat het object “leeg en vrij van huur en gebruik(srechten) geleverd” een waarde van EUR 157.500,- heeft. Hier is (vermoedelijk) de waarde in “verhuurde staat” bedoeld.
  - Het voorgaande geldt ook voor de “opinie onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden”.
  - Voorts geldt dat de taxateur de opinies niet heeft onderbouwd. De taxateur heeft in de toelichting op pagina 6 van het taxatierapport verklaard dat er te weinig/geen referentiepanden in de omgeving te vinden zijn en hij daarom “gemiddeld 88% van de vrije verkoopwaarde” heeft aangehouden. Bij “opinie 3” heeft hij een “gemiddeld 3% lagere prijs genomen ten opzichte van de marktwaaarde”. De taxateur heeft niet onderbouwd hoe hij tot de gehanteerde passages is gekomen.
- het gehanteerde veilingpercentage niet is onderbouwd en mede daardoor niet voldoende navolgbaar is;
- in de rendementsberekening de kosten en het rendement niet zijn onderbouwd;
- het akkoord op de opdrachtvoorwaarden van het NWWI in het taxatiedossier ontbreekt.

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.

De taxateur heeft niet voldaan aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl dit niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan dit rapport wordt ontleend, als zou het rapport wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

NRVT heeft ten aanzien van de op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en zoekt om aan de taxateur een berisping op te leggen.

### **3. Het verweer**

De taxateur erkent dat hij het rapport op deze manier niet had mogen uitbrengen. De fout is ontstaan door het verwisselen van de waardes. De taxateur geeft aan dat hij dit sinds de audit zelf beter controleert en het laat controleren door de binnendienst van zijn kantoor. De taxateur voert verder aan dat het ten tijde van de taxatie gebruikelijk was een verkorte rendementsberekening toe te voegen, wat blijkt uit de goedkeuring van het rapport door NWWI. De taxateur voert ten slotte aan dat hij inmiddels een cursus heeft gevolgd voor het taxeren in verhuurde staat en sindsdien de uitgebreide rendementsberekening gebruikt.

### **4. Relevante regelgeving**

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

### **5. De beoordeling**

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie-werkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van 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 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 kan NRVT volgen in de aangevoerde klachten. De taxateur heeft aangegeven dat de onduidelijkheid is veroorzaakt door het verwisselen van de waardes, maar naar het oordeel van het tuchtcollege kloppen er meer dingen niet. Zoals NRVT heeft gesteld – en de taxateur niet of onvoldoende heeft weersproken – staat in het rapport bij “marktwaarde” EUR 260.000,- en is de tweede opgenomen waarde EUR 177.000,-. Deze waarde betreft de waarde in verhuurde staat, zoals blijkt uit de rendementsberekening op pagina 92 van het rapport. Op pagina 5 staat echter bij de beschrijving van deze waarde dat het zou gaan om de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning leeg is, niet verhuurd is en niet gebruikt wordt en niemand een gebruiksrecht heeft. Hierdoor lijkt het alsof de marktwaarde van EUR 260.000,- een waarde in verhuurde staat is, wat weer niet klopt met de feitelijke situatie. Daarnaast bevatten de rendementsberekening en de opinies onjuistheden en zijn deze onvoldoende navolgbaar omdat de gebruikte gegevens niet zijn onderbouwd.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandleidingen en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB.

De klacht is gegrond.

Het tuchtcollege overweegt dat er sprake is van meer dan geringe tekortkomingen en onzorgvuldigheden. De taxateur heeft deze tekortkomingen erkend en er blijk van gegeven daarvan te hebben geleerd door het aanpassen van zijn werkwijze. Hierdoor kan naar het oordeel van het tuchtcollege worden volstaan met oplegging van een waarschuwing.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de MAATREGEL op van WAARSCHUWING.

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