

Dossiernummer: N25100
Datum: 2 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,
gevestigd 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 7 november 2025.

Partijen hebben aangegeven af te zien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 1 mei 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in februari 2025 een desk audit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd.

De taxateur heeft hierop gereageerd en haar opmerkingen zijn verwerkt in het definitieve auditrapport.

NRVT stelt dat uit de audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van twee taxatierapporten d.d. 6 januari 2025 en 20 december 2024 niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Taxatierapport 1 betreft een vrijstaande woning met agrarisch perceel en rapport 2 een woning met erfpacht. Een derde bij de audit doorgenomen rapport staat niet ter discussie.

De in de rapporten getaxeerde objecten vallen onder de Kamer Wonen.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 en de eisen van vakbekwaamheid zoals vastgelegd in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Uit het auditrapport blijkt onder meer dat de twee taxatierapporten PTD's (professionele taxatiediensten) zijn, waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden daarom aan de eisen van de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT moeten voldoen.

De rapporten voldoen hier echter niet aan omdat uit de auditrapporten is gebleken dat:

- het waardeoordeel in beide rapporten niet navolgbaar is. In het eerste taxatierapport is de waarde van de agrarische grond niet navolgbaar onderbouwd en in het tweede taxatierapport is niet toegelicht waarom de zeer beperkte erfpachtcanon een correctie van € 40.000 in de waarde ten opzichte van de gebruikte referenties rechtvaardigt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde in beide rapporten niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Het uitbrengen van een niet zorgvuldig en niet transparant opgesteld taxatierapport is op grond van de jurisprudentie van het tuchtcollege klachtwaardig. Ook concludeert NRVT hieruit dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De beide rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 en de eisen van vakbekwaamheid zoals vervat in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

NRVT heeft bij de door haar voorgestelde aan de taxateur op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en ook met de zelfkritische houding van de taxateur. NRVT vindt - gelet op feiten en omstandigheden van dit specifieke geval - de maatregel van een berisping passend.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt op de klacht gereageerd.

De taxateur erkent de juistheid van de door de auditor genoemde verbeterpunten. Zij heeft deze ter harte genomen. De taxateur is echter van mening dat de geconstateerde punten kwalificeren als 'leermomenten' en niet moeten worden beschouwd als een inhoudelijke schending van beroepsregels of kwaliteitsnormen. Vanuit die optiek acht zij een berisping een te zware maatregel. Zij verzoekt het Tuchtcollege dan ook om de op te leggen maatregel te matigen naar een waarschuwing.

In reactie op de waardering van het agrarisch gedeelte in het eerste rapport geeft de taxateur de volgende toelichting.

In het gebied waarin zij werkzaam is, komt het frequent voor dat woonpercelen zijn voorzien van een agrarisch gedeelte. Zij verricht jaarlijks vele taxaties, zodat zij beschikt over ruime ervaring en een goed beeld van de gangbare waarden. Daarnaast onderhoudt de taxateur structureel contact met zowel agrarische taxateurs als collega-makelaars in de regio, waardoor zij de marktontwikkelingen nauwgezet volgt.

De gehanteerde waarde van € 7,50 per m² voor de agrarische grond was gebaseerd op deze kennis en praktijkervaring. De taxateur erkent dat zij deze bron in het rapport had moeten vermelden. Dit betreft echter een tekortkoming in de rapportage en niet in de onderliggende vaktechnische beoordeling.

Inmiddels heeft zij haar werkwijze aangepast zodat in alle gevallen expliciet wordt vermeld welke bronnen zijn geraadpleegd.

In het tweede taxatierapport is sprake van een voortdurende erfpacht met een jaarlijkse canon die in de praktijk niet wordt geïnd. Vanuit haar praktijkervaring weet de taxateur dat woningen op erfpachtgronden, ondanks de beperkte canon, minder courant zijn en banken terughoudender zijn bij het verstrekken van een financiering. Op basis van die marktervaring heeft zij de correctie toegepast.

Tijdens de audit is terecht opgemerkt dat de presentatie van deze berekening verwarrend kan overkomen. Dit punt heeft de taxateur erkend en aangepast. Ook hier geldt dat de taxatie zorgvuldig tot stand is gekomen, maar dat de toelichting en presentatie verbeterd konden worden. De taxateur heeft deze feedback opgepakt en haar rapportageproces hierop aangescherpt.

De NRVT geeft in haar communicatie zelf aan dat de audits niet enkel bedoeld zijn als toetsmoment, maar juist ook als middel om te leren en de kwaliteit binnen de beroepsgroep te bevorderen. Dat uitgangspunt onderschrijft de taxateur volledig. De bevindingen hebben geleid tot concrete aanpassingen in haar werkwijze en rapportage.

Tot slot wijst de taxateur erop dat zij in oktober 2024 een assessment heeft gehad, waarbij geoordeeld is dat zij haar werk op een correcte wijze uitvoert. De taxateur verzoekt het tuchtcollege met klem en in redelijkheid de context, de verbetermaatregelen en haar professionele intentie mee te wegen, en de maatregel te matigen tot een waarschuwing. Een dergelijke beslissing zou recht doen aan zowel het corrigerende als het lerende karakter van het NRVT-toezicht.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- Reglement Definities, zoals geldend vanaf 1 juli 2021 resp. 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024 en 2025;
- 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 de taxatierapporten ingeschreven stond als Register-Taxateur in de Kamer Wonen 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 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

Het tuchtcollege is – met NRVT – van oordeel dat de twee rapporten waarop de klacht betrekking heeft, niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie en de eisen van vakbekwaamheid zoals beschreven in artikel 12 resp. 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De taxateur heeft meerdere taxatierapporten opgesteld en uitgebracht waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, is sprake van meerdere tekortkomingen. Zo zijn de marktwaarden in beide rapporten onvoldoende onderbouwd. In het eerste rapport is de waarde van de agrarische grond niet navolgbaar toegelicht en in rapport 2 is de correctie voor de erfpacht onvoldoende onderbouwd. Dat sprake is van tekortkomingen in de rapportage en niet in de taxatie, zoals de taxateur betoogt, onderschrijft het tuchtcollege niet. De taxatie – of zoals de taxateur het noemt de ‘onderliggende vaktechnische beoordeling’ – vormt immers de grondslag voor het taxatierapport, of anders gezegd: het taxatierapport is de schriftelijke vastlegging en onderbouwing van de door de taxateur getaxeerde waarde.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze en met onvoldoende vakbekwaamheid zijn opgesteld. De klacht is gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde 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 dat het opleggen van een waarschuwing passend is.

Zijn de geconstateerde gebreken zodanig ernstig en/of omvangrijk dat de kwaliteit van het taxatierapport daardoor ver onder de maat is, dan 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 geval is sprake van ernstige tekortkomingen in meerdere taxatierapporten, namelijk de onjuiste verwerking van de agrarische grond en een onvoldoende onderbouwde correctie in verband met erfpacht.

Gezien de ernst van de tekortkomingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend. Daaraan kan niet afdoen dat de taxateur de tekortkomingen (deels) heeft erkend en dat zij de uitkomsten van de audit ter harte heeft genomen en haar werkwijze daarop heeft aangepast.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 2 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.