

**Dossiernummer: N25102**

**Datum: 16 maart 2026**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

### **Partijen**

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),**

**vertegenwoordigd door A.,**

**gevestigd te Rotterdam,**

**klager (ook NRVT),**

**tegen**

**B. RT,**

**Register-Taxateur,**

**gevestigd te ,**

**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 30 november 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 6 februari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 6 februari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT, vertegenwoordigd door A.;
- de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 29 april 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in februari 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 26 mei 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop niet gereageerd.

NRVT stelt dat de taxateur zich ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 27 januari 2025 en 5 maart 2025) aangaande de taxatie van woonruimte, bedrijfsmatig en landelijk en agrarisch vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat sprake is van onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

1. Het taxatierapport van 27 januari 2025 voldoet niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. De verbouwingskosten in de verschillende versies fluctueren. Als de verbouwingsopgaven naast elkaar worden gelegd dan is niet navolgbaar hoe de taxateur de wijzigingen in de verbouwingswerkzaamheden en verbouwingskosten heeft beoordeeld en berekend om tot haar waarde na verbouwing te komen. Daarnaast gebruikt de taxateur dezelfde referenties om verschillende waarden na verbouwing te onderbouwen. Tenslotte is niet navolgbaar hoe de gecorrigeerde koopprijzen van de referenties afwijken. Door de taxateur had een vergelijk (backtest) moeten worden gemaakt tussen de huidige en de vorige waardering met een kwalitatieve vergelijking van wijzigingen en waardebepaling. 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.
2. Door de taxateur is ten onrechte een plausibiliteitsverklaring (rapport 5 maart 2025) afgegeven aan een rapport dat niet aan de regelgeving voldoet nu de marktwaarde niet zelf door de uitvoerend taxateur is vastgesteld en de betreffende taxatie niet valt binnen het toepassingsbereik van de Kamer Wonen waar de taxateur is ingeschreven.

Bovendien kan uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen worden geconcludeerd dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

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

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten en het feit dat de taxateur ten onrechte een plausibiliteitsverklaring heeft afgegeven, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

De taxateur biedt haar excuses aan dat zij niet op het concept-auditrapport heeft gereageerd doordat zich in de privé-sfeer het een en ander afspeelde. De taxateur heeft de audit als interessant en nuttig ervaren en heeft hiervan geleerd.

Ten aanzien van de afgegeven plausibiliteitsverklaring merkt de taxateur op zich destijds niet voldoende te hebben gerealiseerd dat het niet aan haar is om agrarisch vastgoed te waarderen en dus ook niet te plausibiliseren. Nu zou zij dit niet meer doen.

Ten aanzien van het rapport van 27 januari 2025 erkent de taxateur dat de waarden onvoldoende zijn onderbouwd en zij een backtest had moeten doen. Voor aanvaarding van een dergelijke opdracht zou zij nu veel meer doorvragen.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2024;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 2024;
- 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 het taxatierapport stond ingeschreven 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 volgt NRVT in haar standpunt dat de taxateur een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in het eerste rapport de taxateur de nodige steken heeft laten vallen en dat de waardering niet navolgbaar is. Uit het voorgaande volgt dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in het taxatierapport niet inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Voorts heeft de taxateur voor het tweede rapport ten onrechte een plausibiliteitsverklaring afgegeven. Door dit te doen heeft de taxateur gehandeld in strijd met de RGB. Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring is een serieuze zaak, waarvan het tuchtcollege de indruk heeft gekregen dat de taxateur dit te licht c.q. onvoldoende zorgvuldig heeft opgepakt.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat het eerste taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld en de taxateur niet bevoegd was voor het tweede rapport een plausibiliteitsverklaring af te geven. Door het rapport op te stellen c.q. de plausibiliteitsverklaring af te geven op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft de taxateur de NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Ook heeft de taxateur de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen van vakbekwaamheid en van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 9 en 12 RGB, onvoldoende in acht genomen. In het rapport ontbreekt immers voor de waardering van het object essentiële informatie en het te plausibiliseren rapport viel buiten de Kamer van de taxateur.

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 dan ook in zoverre 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 / onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen / onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer sprake is van meer 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 echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, 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 mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan voor het tuchtcollege aanleiding zijn om een minder zware maatregel op te leggen dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit concrete geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. De in het voorgaande geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou het opleggen van een voorwaardelijke schorsing passend zijn geweest. Het tuchtcollege is van oordeel dat in dit geval met de lichtere maatregel van berisping kan worden volstaan. Reden daarvoor is dat de taxateur de geconstateerde tekortkomingen in de rapporten volledig onderschrijft en heeft aangegeven daarvan te hebben geleerd. Tevens heeft de taxateur het tuchtcollege ervan overtuigd dat dit haar geen tweede maal zal overkomen.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

en legt de maatregel van BERISPING op.

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