

Dossiernummer: N25108

Datum: 26 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,

Register-Taxateur te [plaats],

Verweerder (hierna ook: de taxateur).

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 november 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 december 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 11 juli 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. NRVT heeft de taxateur laten weten dat het concept auditrapport kon worden geraadpleegd en dat de taxateur de gelegenheid had op- en aanmerkingen op het conceptrapport te maken. De taxateur heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

NRVT stelt dat uit de audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van het taxatierapport van 26 november 2024 van een woning ('rapport 1') en het taxatierapport van 16 december 2024 van een woonwagen ('rapport 2') niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Een derde rapport dat tijdens de audit is besproken, staat niet ter discussie.

Het auditrapport over rapport 1 bevat (verkort weergegeven) de volgende opmerkingen:

- Het taxatierapport toont als een redelijk uitgewerkt rapport, maar de navolgbaarheid van het waardeoordeel in verhuurde staat is onvoldoende. De taxateur heeft gebruik gemaakt van een rendementsberekening waarbij de gehanteerde huur, de kosten en het rendement niet zijn onderbouwd;
- De taxateur heeft de vraag over asbest in of bij de woning onjuist beantwoord, omdat in de akte van levering staat *“in het verkochte asbest is verwerkt, te weten golfplaatjes”*.
- De referenties zijn redelijk tot goed passend, maar in de referentievergelijker heeft de taxateur het waardeverschil maar beperkt onderbouwd.

Over rapport 2 zijn in het auditrapport (verkort weergegeven) de volgende opmerkingen gemaakt:

- De taxateur heeft ten onrechte vermeld dat er geen gebruiks- en verkoopbelemmerende bepalingen en/of voorkeursrechten zijn, terwijl in de akte van levering staat dat het object is belast met een verplichting tot zelfbewoning, een verbod op doorverkoop en een recht van terugkoop van de gemeente. Het is niet navolgbaar of en hoe de taxateur dit heeft meegewogen in het oordeel over de waarde.
- Als onderbouwing van de grondwaarde gebruikt de taxateur vier transacties, waarvan er drie dateren uit 2021. De transacties zijn niet geïndexeerd. Hoewel indexatie ten tijde van de taxatie niet verplicht was, had het vanwege de ouderdom van de transacties voor de hand gelegen deze te indexeren naar de waardepeildatum (5 december 2024).

Tijdens de audit heeft de taxateur hierover opgemerkt dat de grondprijzen van woonwagendstandplaatsen sinds 2021 niet zijn verhoogd. Nader onderzoek heeft echter uitgewezen dat de gemeente in 2024 een grondprijs hanteert van € 120,- p/m<sup>2</sup> en de taxateur is uitgegaan van € 90,- p/m<sup>2</sup>.

NRVT is van mening dat vanwege de genoemde bevindingen de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde voor de opdrachtgever en (eventuele) derden die daarbij belang hebben niet inzichtelijk zijn en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor derden niet te volgen.

Hierdoor voldoen de taxatierapporten niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals opgenomen in artikel 12 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.

NRVT verzoekt om aan de taxateur (primair) een berisping en (subsidiar) een volgens het tuchtcollege passende maatregel op te leggen. Daarbij heeft het NRVT onder meer rekening gehouden met de aard en ernst van de geconstateerde overtredingen.

### 3. Het verweer

De taxateur erkent de bevindingen en belooft verbetering op de geconstateerde tekortkomingen. De taxateur merkt op een cursus te hebben gevolgd over taxeren in verhuurde staat om de kennis over dit onderwerp te vergroten. Taxatieopdrachten met als doel “bijzonder beheer” worden niet meer aangenomen, onder andere vanwege de beperkte informatie die in de regio over dit type taxaties voorhanden is. Het is de taxateur duidelijk dat de zorgvuldigheid en controle van het rapport meer aandacht moeten krijgen.

Hoewel er sprake is van niet-correct handelen, meent de taxateur dat een waarschuwing een beter passende maatregel is. Daarbij merkt de taxateur op dat deze fouten in de toekomst zeker niet meer zullen worden gemaakt.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig 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 de taxatierapporten ingeschreven was als Register-Taxateur 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 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 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.

Zoals ook gesteld in het auditrapport, heeft de taxateur in rapport 1 een rendementsberekening gemaakt waarbij de gehanteerde huur, de kosten en het rendement niet zijn onderbouwd. Verder heeft de taxateur in de referentievergelijker het waardeverschil slechts beperkt onderbouwd, waarbij referenties ter onderbouwing van de waarde in verhuurde staat volledig ontbreken. Hierdoor zijn de berekening en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in het taxatierapport voor derden niet te volgen. Het tuchtcollege is van oordeel dat de berekeningen van de taxateur hierdoor ver onder de maat zijn.

Ook rapport 2 bevat enkele ernstige tekortkomingen. Zo bevat het rapport de onjuiste vermelding dat er geen gebruiks- of verkoopbelemmerende bepalingen en/of voorkeursrechten zijn. Het object is belast met diverse verplichtingen en verboden – die nota bene bij woonwagens gebruikelijk zijn – en het is niet navolgbaar of en hoe de taxateur deze aspecten heeft meegewogen in het oordeel over de waarde.

De reactie van de taxateur op de opmerking over het ontbreken van een – ten tijde van de taxatie niet verplichte – indexatie van de referenties, bleek achteraf onjuist. In tegenstelling tot de bewering van de taxateur hanteerde de gemeente in 2024 een grondprijs van € 120,- p/m<sup>2</sup>, waar de taxateur is uitgegaan van € 90,- p/m<sup>2</sup>.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft de taxateur de door NRVT genoemde regelgeving, waaronder de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking en de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, niet in acht genomen.

Alleen aan taxatierapporten die voldoen aan de regelgeving van NRVT en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze zijn 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 gegrond.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend. Het tuchtcollege heeft hierbij overigens ook meegewogen dat de taxateur verbetering heeft beloofd en een cursus over taxeren in verhuurde staat heeft gevolgd. Het tuchtcollege beoordeelt die maatregelen als positief, maar dit betekent in de gegeven omstandigheden niet dat kan worden volstaan met een lichtere maatregel.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de MAATREGEL op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 26 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.