**Dossiernummer:** **N25109**

**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 27 november 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 december 2025.

Tijdens de hoorzitting van 27 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 16 juli 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in juni 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 18 juli 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van het rapport op basis van de besproken taxatierapporten.

NRVT stelt dat de taxateur zich ten aanzien van een viertal rapporten (van respectievelijk 8 november 2024, 9 januari 2025, 24 februari 2025 en 2 april 2025) aangaande de taxatie van woonruimte 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. er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de bewoningssituatie (rapport 2 april 2025);
2. schriftelijk vastgelegde en gedateerde opdrachtvoorwaarden ontbreken (rapport 2 april 2025);
3. er wordt geen uitleg gegeven over het gebruik van de oudere referenties (rapport 9 januari 2025 en 24 februari 2025).

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.

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

Voorts kan worden geconcludeerd dat de taxateur in strijd met de beginselen van integriteit en objectiviteit en onafhankelijkheid heeft gehandeld nu er verwevenheid tussen de onderneming van de taxateur en een intermediair (C.) blijkt te bestaan. Beide ondernemingen zijn gevestigd in hetzelfde bedrijfspand, de echtgenote van de taxateur is werkzaam voor zowel de onderneming van de taxateur als de onderneming van de intermediair, en daarnaast doen de taxateur en de intermediair regelmatig zaken met elkaar.

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom niet aan de eisen van vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9, 10, 11 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 verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

**3. Het verweer**

De taxateur benadrukt dat de keuze voor een taxateur altijd volledig bij de klant heeft gelegen en hij de taxaties altijd met de grootste zorgvuldigheid, objectiviteit en onafhankelijkheid heeft verricht en zich nooit heeft laten beïnvloeden.

De taxateur realiseerde zich pas bij de audit dat de samenwerking met de intermediair en het feit dat zijn partner daar ook werkt een mogelijke bedreiging kan zijn met het oog op de schijn van belangenverstrengeling. Naar aanleiding van de audit heeft de taxateur zijn werkwijze onmiddellijk aangepast en voert hij geen taxaties meer uit waar de betreffende intermediair en zijn vrouw ook bij betrokken zijn. De taxateur erkent hierin fout te hebben gehandeld.

Ten aanzien van het rapport van 2 april 2025 verklaart de taxateur dat de opdrachtvoorwaarden abusievelijk niet in het rapport zijn vastgelegd. De taxateur heeft bij het uitvoeren van de taxatie geen concrete aanwijzingen gekregen dat er sprake is van verhuur – er was gevraagd vrij van verhuur te taxeren - maar hij geeft toe dat hij de situatie in zijn rapport duidelijker had moeten uitleggen.

Ook erkent de taxateur in de rapporten van 9 januari 2025 en 24 februari 2025 abusievelijk geen toelichting te hebben gegeven op het gebruik van referenties ouder dan twee jaar. De taxateur heeft zijn werkwijze hierop aangepast.

**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 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 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één rapport onvoldoende onderzoek is gedaan naar de bewoningssituatie, in hetzelfde rapport de schriftelijk vastgelegde en gedateerde opdrachtvoorwaarden ontbreken en er in twee rapporten geen uitleg wordt gegeven over het gebruik van de oudere referenties. Dit brengt mee dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in de taxatierapporten niet inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten zijn voor derden niet, althans onvoldoende te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat er sprake is van een ongewenste verwevenheid tussen de onderneming van de taxateur en intermediair Transparant Financieel Advies nu beide ondernemingen zijn gevestigd in hetzelfde bedrijfspand, de echtgenote van de taxateur voor beide ondernemingen werkzaam is en de intermediair en de taxateur regelmatig zaken met elkaar doen.

Het beginsel van integriteit brengt mee dat de taxateur te allen tijde integer behoort te handelen, wat onder meer betekent dat hij (de schijn van) belangenverstrengeling vermijdt (artikel 11.3 van het RGB). Conform artikel 11.1 van het RGB dient de Register-Taxateur een opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend op basis van een eigen afweging in vrijheid en zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen. In artikel 6 van het RGB is vastgelegd dat de Register-Taxateur de omstandigheden identificeert en beoordeelt die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in het reglement en met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel neemt, die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen. De taxateur is hierin tekortgeschoten, hetgeen ook door hem is erkend.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is sprake van een ongewenste schijn van belangenverstrengeling doordat de taxateur in hetzelfde pand gevestigd is als C., zijn vrouw voor zowel hemzelf als C. werkzaam is en de taxateur via C. taxatie-opdrachten heeft aanvaard en uitgevoerd. De taxateur had conform artikel 6 RGB de bedreigingen moeten signaleren en de opdrachten vervolgens moeten weigeren.

Voorts is het tuchtcollege van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld en dat de taxateur het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid heeft geschonden. Door de rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Hij heeft de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid en van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 11 en 12 RGB, onvoldoende in acht genomen.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie op 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 er sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn onvoldoende navolgbaar. Daarnaast is sprake van handelen in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid alsmede professionaliteit. De 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.

Het tuchtcollege is van oordeel dat in dit geval het opleggen van een voorwaardelijk schorsing passend is. De taxateur heeft door zijn handelen in strijd met het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid een kernbeginsel van de NRVT-regelgeving geschonden. Het tuchtcollege rekent het de taxateur vooral (zeer) zwaar aan dat hij met C. in hetzelfde pand gevestigd is, zijn vrouw zowel voor hem als voor C. werkte en hij – ondanks deze ‘verstrengeling’ – opdrachten via C. heeft aanvaard en uitgevoerd.

Van een Register-Taxateur mag worden verwacht dat hij zeer alert is op bedreigingen als deze. Het tuchtcollege merkt daarbij op, dat een vergelijkbare alertheid verwacht mag worden van een plausibiliserend taxateur. Dit te meer omdat in de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid behorende bij de Praktijkhandreiking Wonen expliciet een geval als dit als voorbeeld wordt gegeven

Het tuchtcollege wil met het opleggen van een voorwaardelijke schorsing het duidelijke signaal afgeven dat de handelwijze van de taxateur onaanvaardbaar is.

Het tuchtcollege heeft meegewogen dat de taxateur zijn fouten erkend heeft en zijn werkwijze inmiddels heeft aangepast. Dit neemt niet weg dat het hier gaat om een ernstige overtreding waarvan de taxateur zich bewust had moeten zijn.,

**6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van vier maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak met betrekking tot het handelen van de taxateur in strijd met het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

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