

**Dossiernummer: N25110**

**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 27 december 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 14 maart 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een desk audit plaatsgevonden in november 2024. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 17 april 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 21 juli 2024, 15 augustus 2024 en 16 oktober 2024) 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. Het taxatierapport schiet tekort in transparantie en navolgbaarheid doordat onder andere een dakkapel niet is toegelicht, de vergroting van het woonoppervlak niet is genoemd, onduidelijk is hoe de aannames in de waardering zijn verwerkt, de hoge verbouwkosten onvoldoende zijn onderbouwd en de aanwezigheid van asbest onjuist is weergegeven (rapport 1).
2. De assistente van de taxateur heeft op eigen initiatief en zonder overleg met de opdrachtgever de door de opdrachtgever aangeleverde verbouwingsspecificatie aangepast (rapport 2).
3. De bijzondere lasten en beperkte rechten die rusten op het perceel waarop de getaxeerde woning is gelegen, worden niet in het rapport vermeld (rapport 2).
4. Het taxatierapport bevat geen vermelding van de mandelige percelen, noch zijn de kadastrale uittreksels bijgevoegd (rapport 3).
5. Het taxatierapport bevat onzorgvuldigheden, doordat de gegevens van de opdrachtgever onjuist zijn vermeld, onterecht is aangegeven dat navraag is gedaan bij een verkopend makelaar en de bouwkundige opnamestaat is slordig en onjuist ingevuld (rapport 3)

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 objectiviteit en onafhankelijkheid heeft gehandeld omdat hij taxatieopdrachten heeft aanvaard en taxatierapporten heeft opgesteld waarin ten onrechte is aangegeven dat hij en het kantoor waarbij hij is aangesloten in de afgelopen twee jaar niet waren betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van de betreffende woning.

Tenslotte moet worden geconcludeerd dat sprake is van een onvoldoende mate van professioneel gedrag. Indien het meerdere keren voorkomt dat rapporten niet worden gevalideerd omdat wordt geconstateerd dat sprake is van eerdere betrokkenheid van de taxateur dan wel het kantoor waarbij hij is aangesloten, mag worden verwacht dat de taxateur c.q. het kantoor een zodanige procedure implementeert in haar geldende protocol dat deze schending van de regelgeving niet meer voor kan komen

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom niet aan de eisen van vakbekwaamheid, professionaliteit, zorgvuldigheid en transparantie (artt. 8, 9, 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 eisen 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 wist althans behoorde te weten dat zijn handelen c.q. nalaten het beroep van taxateur in diskrediet zou kunnen brengen en aldus zijn weerslag zou hebben op de uitoefening van de functie van Register-Taxateur, 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 erkent onvoldoende secuur te zijn geweest bij het opstellen van de rapporten; achteraf gezien had hij hier beter zicht op moeten houden, ook daar waar het door zijn assistente aangebrachte wijzigingen betrof. Inmiddels is ter zake een verbeterplan opgesteld.

Ook erkent de taxateur onvoldoende scherp te zijn geweest op het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling. Hij had terzake aanvullende maatregelen moeten treffen of de opdracht moeten teruggeven. De werkgever van de taxateur is bereid te verklaren dat de taxateur bij het aanvaarden van de taxatie-opdrachten geen persoonlijk verwijt kan worden gemaakt en dat de vermeende fouten voor rekening van de werkgever dienen te komen. De werkgever heeft inmiddels een verbeterplan opgesteld en een centrale administratie opgezet om herhaling te voorkomen.

De taxateur benadrukt niet te hebben gehandeld uit persoonlijk of financieel belang maar naar eer en geweten vanuit zijn professionele overtuiging en vakinhoudelijke kennis. Er is geen sprake geweest van opzet, misleiding of bewuste beïnvloeding bij het vaststellen van de taxatiewaarde.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege bij het opleggen van de maatregel ermee rekening te houden dat tuchtrecht primair een normerend karakter dient te hebben, dat dient te worden meegewogen dat geen sprake is geweest van opzet of recidive en dat inzicht is getoond en maatregelen zijn getroffen. Bovendien betreft het hier een eerste en op zichzelf staande kwestie. De geëiste maatregel lijkt de taxateur dan ook disproportioneel

### 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;
- 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, oordeelt het tuchtcollege dat het eerste rapport tekortschiet in transparantie en navolgbaarheid; in het tweede rapport de assistente van de taxateur op eigen initiatief en zonder overleg met de opdrachtgever de door de opdrachtgever aangeleverde verbouwingsspecificatie heeft aangepast en de bijzondere lasten en beperkte rechten die rusten op het perceel waarop de getaxeerde woning is gelegen, niet in het rapport worden vermeld. Het derde rapport bevat geen vermelding van de mandelige percelen, noch zijn de kadastrale uittreksels bijgevoegd; daarnaast bevat het taxatierapport onzorgvuldigheden.

Uit het voorgaande volgt dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in de taxatierapporten niet inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde derhalve niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat zes rapporten van de taxateur niet zijn gevalideerd door NWWI omdat het kantoor van de taxateur in de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij aankoop, verkoop dan wel taxatie van de betreffende woning. De taxateur heeft de opdracht echter afgewezen noch teruggegeven. In het taxatiedossier heeft hij daarop niets vastgelegd over de ten gevolge van zijn handelen ontstane bedreigingen en de door de taxateur noodzakelijk te nemen c.q. genomen maatregelen. De taxateur geeft aan dat hij de werkgever na de eerste weigering tot validatie in kennis heeft gesteld van het onderliggende probleem, maar dat de werkgever niets heeft ondernomen.

Hoewel de taxateur aangeeft dat niet hij maar het kantoor waarbij hij in loondienst is hier de verantwoordelijkheid voor neemt, wijst het tuchtcollege op de eigen verantwoordelijkheid van de taxateur in deze. De taxateur had zich terdege bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan zijn rapporten zou worden ontleend. De afwegingen die de taxateur heeft gemaakt om te beoordelen of het hem vrijstond deze opdrachten te aanvaarden, hadden in de taxatierapporten moeten worden opgenomen. De taxateur heeft dit nagelaten. Hij heeft ook nagelaten zijn werkgever in meer dwingende bewoordingen kenbaar te maken dat hij geen taxatierapporten meer zou kunnen opmaken, als steeds het risico dreigde dat het kantoor bij een aan- of verkoop of anderszins bij het pand betrokken was. Hij heeft aldus het in hem als taxateur gestelde maatschappelijk vertrouwen geschonden en daarmee het beroep van taxateur geschaad. Hoewel de taxateur benadrukt dat hier geen opzet of kwade wil in het spel was, heeft hij toch niet kunnen voorkomen dat de indruk kan ontstaan dat er binnen het kantoor 'onder één hoedje wordt gespeeld'.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie 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. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in de artt. 8, 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 professionaliteit, 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 verkregeen economisch voordeel mede bepalend zijn. Dat laatste is hier bepaald het geval.

In dit concrete geval is – op het punt van de inhoud van de rapporten - sprake van veel 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 een – deels voorwaardelijke - schorsing passend is. Deze maatregel is gerechtvaardigd, omdat in de onderhavige kwestie naast structurele en ernstige tekortkomingen in de rapporten sprake is van een afkeurenswaardige handelwijze van de taxateur. De taxateur wist na de eerste weigering tot validatie door het NWWI dat het reële risico bestond dat hij rapporten zou uitbrengen met betrekking tot panden, waarbij het kantoor waar hij werkzaam is, recent op andere wijze (bijvoorbeeld bij aan- of verkoop) betrokken was. De taxateur heeft met die kennis niets anders gedaan dan de werkgever in kennis stellen en hoewel hij wist dat de werkgever met zijn signalering niets had gedaan, is hij 'gewoon' doorgedaan met het uitbrengen van taxatierapporten zonder enige check of het kantoor al bij het pand betrokken was. Hij had zich ervan bewust moeten zijn dat hij door zijn handelwijze het aanmerkelijke risico liep dat hij het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid - een kernbeginsel van de NRVT-regelgeving – zou schenden, zoals feitelijk na het eerste geweigerd rapport nog vijfmaal is gebeurd. Hoewel het tuchtcollege wel enig begrip heeft voor de lastige positie van de taxateur in loondienst die in zekere mate afhankelijk is van de werkgever, had hier een ander optreden van de taxateur mogen en moeten worden verwacht. De NRVT-taxateur is zelfstandig verantwoordelijk voor het naleven van de normen van NRVT en als de werkgever hem/haar dat onmogelijk maakt, mag van de taxateur stevige actie worden verwacht, in het uiterste geval tot aan ontslag toe. De taxateur had zich moeten realiseren dat in een geval zoals dit hem er persoonlijk een verwijt van wordt gemaakt dat de indruk kan worden gewekt dat het kantoor waar hij werkt taxaties verricht met betrekking tot panden, waarbij het kantoor betrokken is geweest, bijvoorbeeld bij de aankoop of de verkoop. Een schorsing is hier op zijn plaats en het onvoorwaardelijk deel daarvan wordt door het tuchtcollege alleen beperkt tot 1 maand, omdat het tuchtcollege rekening houdt met het feit dat de taxateur klem zat tussen zijn werkgever en de regels van NRVT. Het resterende deel van de schorsing is voorwaardelijk, omdat het tuchtcollege, ook ter zitting, er niet van overtuigd is geraakt dat in de toekomst dergelijke overtredingen niet meer zullen voorkomen, ook al omdat de taxateur jaarlijks een zeer hoog aantal taxaties verricht.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

LEGT OP de maatregel van SCHORSING voor de duur van vier maanden, waarvan drie maanden voorwaardelijk, waarbij het voorwaardelijke deel van de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt, en met bepaling dat de inschrijving van de taxateur als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register voor de duur van de schorsing wordt doorgehaald.

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