

Dossiernummer: N25090

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 september 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 oktober 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 20 mei 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.

Klager heeft de taxateur laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd. De taxateur heeft hierop gereageerd en diens 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. 13 januari 2025 en 25 november 2024 niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Taxatierapport 1 betreft een vrijstaande woning met B&B en minicamping. In rapport 2 is een vrijstaande bedrijfswoning getaxeerd. Een derde bij de audit doorgenomen rapport staat niet ter discussie.

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

NRVT concludeert naar aanleiding van de audit dat de rapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Uit het auditrapport blijkt onder meer dat de twee taxatierapporten PTD's (professionele taxatiediensten) zijn, waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden daarom moeten voldoen aan de eisen van de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, waaronder de eisen van zorgvuldigheid/transparantie.

De rapporten voldoen hier echter niet aan omdat onder meer is gebleken dat:

- de marktwaarden niet navolgbaar zijn onderbouwd (rapport 1);

In de referentievergelijker is het getaxeerde opgenomen in verhuurde staat maar onduidelijk is of de gebruikte referenties ook in verhuurde staat zijn. Doordat in de referentievergelijker de aanwezigheid van de zes B&B kamers en de minicamping niet is benoemd en hierin tevens de invloed van afwijkende oppervlakten en perceelgrootte van de referenties ontbreekt, heeft de taxateur niet navolgbaar en niet transparant gemaakt wat en hoe hij heeft gewogen om tot zijn vergelijking en uiteindelijk tot zijn waardering te komen.

Daarnaast zit bij het getaxeerde ook agrarische grond. Onder "nadere mededelingen" staat een korte vermelding van de waarde van de agrarische grond, maar de onderbouwing voor die waarde ontbreekt.

Uit de audit is gebleken dat de taxateur het taxatierapport ter validatie heeft aangeboden, maar dat het rapport door het NWWI is geweigerd. Vervolgens heeft de taxateur besloten het rapport uit te brengen zonder validatie door NWWI maar met een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur.

- de marktwaarden zijn niet navolgbaar onderbouwd (rapport 2);

De referentievergelijker en de toegevoegde verklaringen van de taxateur zijn onvoldoende voor een navolgbare onderbouwing van de waarden. Zo wordt de waarde voor en na verbouwing met dezelfde referentieobjecten vergeleken zonder nadere toelichting. Daarnaast is sprake van een aanzienlijk verschil in waarde. Dan is meer toelichting nodig dan "Vergelijkbaar door type en ligging". Of bij de referenties ook sprake is van bedrijfswoningen, is niet duidelijk gemaakt.

- de opdrachtbevestiging en de woningmarktanalyse zijn niet correct (rapport 2).

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in de rapporten niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De beide taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Daardoor voldoen de rapporten volgens NRVT niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

NRVT heeft ten aanzien van de door haar verzochte op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en 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 gereageerd op de klacht.

Hij is al meer dan 30 jaar werkzaam in het vak en heeft nog nooit één klacht ontvangen. Het bevreemdt de taxateur dat een rapport in 2021 zonder opmerkingen door het NWWI gevalideerd is, maar dat in 2025 niet mogelijk is gebleken om hetzelfde object onder dezelfde omstandigheden gevalideerd te krijgen. Het rapport is daarom door hem met een plausibiliteitsverklaring uitgebracht.

Dat een verbouwingsspecificatie in het dossier niet ondertekend is, komt doordat deze door opdrachtgevers digitaal ingevuld zijn, waardoor het vaak niet mogelijk is om deze van een handtekening te voorzien.

De taxateur brengt geen ongevalideerde rapporten meer uit, dus ook geen rapporten meer met een plausibiliteitsverklaring.

De taxateur is alles bij elkaar van mening dat een berisping een te zware straf is en dat een waarschuwing zou volstaan.

#### **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 de taxatierapporten ingeschreven was 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 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 om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege is – met NRVT – van oordeel dat de twee rapporten die aan de klacht ten grondslag liggen, niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vervat in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Zoals ook blijkt uit het auditrapport is sprake van meerdere tekortkomingen. Zo zijn de marktwaarden in beide rapporten onvoldoende onderbouwd. Het tuchtcollege acht het onvermeld laten van de B&B, de minicamping en de agrarische grond (rapport 1) ernstige tekortkomingen. Dat geldt ook voor het onvoldoende navolgbaar onderbouwen van de marktwaarden (beide rapporten).

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 hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd.

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 klacht is gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten bij de beoordeling of er een maatregel moet volgen, in ieder geval 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 een waarschuwing wordt opgelegd.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig en/of omvangrijk zijn dat de kwaliteit van het taxatierapport daardoor 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 medebepalend zijn.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden in meerdere taxatierapporten. Dat de taxateur heeft aangekondigd geen ongevalideerde rapporten meer uit te brengen, is onvoldoende om te komen tot een mildere maatregel.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

## **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.