Dossiernummer: **N26030**

Datum: **8 september 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. [naam],

gevestigd te Rotterdam,

klager (hierna ook: NRVT),

tegen

[naam],

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 26 februari 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van de taxateur van 17 maart 2026;
- de spreekaantekeningen van NRVT van 20 augustus 2026.

Tijdens de hoorzitting van 20 augustus 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 mr. [naam];
- 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 17 september 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in augustus 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 10 oktober 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd. Op 4 november 2025 is het definitieve auditrapport uitgebracht.

NRVT stelt dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 18 april 2025, 23 mei 2025 en 24 juni 2025) aangaande de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een professionele taxatiedienst (PTD) en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Uit het auditrapport volgt dat de rapporten op de volgende onderdelen niet voldoen:

1. In alle drie de rapporten zijn de gehanteerde rendementseisen (BAR/NAR, disconteringsvoet en yields) niet onderbouwd met verifieerbare marktdata of concrete referenties. Hierdoor is de keuze voor deze rendementen niet navolgbaar, terwijl zij een grote invloed hebben op de uitkomst van zowel de BAR/NAR- als de DCF-berekeningen (dossier 1, 2 en 3).

2. In het rapport van 23 mei 2025 is de bedrijfswoning vergeleken met woningen met een normale woonbestemming. De taxateur heeft daarop een correctie toegepast van 35%. Hoewel het hanteren van een afslagpercentage begrijpelijk is, is de hoogte van dit afslagpercentage niet nader gemotiveerd (dossier 2).

3. De huurovereenkomst is onvolledig, waardoor bepalingen die de marktwaarde kunnen beïnvloeden (zoals kooprechten, kortingen of indexatie) onbekend blijven. Dit creëert een risico voor een juiste waardering en had de taxateur moeten doen afvragen of de taxatie betrouwbaar kon worden uitgevoerd (dossier 3).

4. Informatie uit het Bodemloket ontbreekt, waardoor het risico bestaat dat als later blijkt dat er iets speelt met betrekking tot het milieu, de taxateur niet uit het dossier kan afleiden of dat ten tijde van de taxatie ook al bekend was (dossier 3).

5. Referenties voor de waarde van de ongebonden grond ontbreken (dossier 3).

6. Referenties voor de parkeerplaatsen ontbreken (dossier 1).

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.

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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.

De taxateur was bovendien een gewaarschuwd mens nu bij uitspraak van 15 februari 2023 door het tuchtcollege is vastgesteld dat in de destijds beoordeelde taxatierapporten van de taxateur informatie ontbrak, waaronder huur- en koopreferenties. Omdat de taxateur destijds aangaf maatregelen te hebben getroffen om herhaling te voorkomen heeft het tuchtcollege destijds een waarschuwing opgelegd.

Gelet op de aard en de ernst van de overtredingen alsmede het feit dat de taxateur eerder is gewezen op het belang van inzichtelijke en transparante taxatierapporten verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Door de taxateur wordt aangegeven dat bij het kopje 'maatregel' verwezen wordt naar de uitspraak van 15 februari 2023. De taxateur stelt dat door klager een vergelijking wordt gemaakt met de drie nu voorliggende rapporten. De taxateur is van mening dat het niveau van de nu voorliggende rapporten aanzienlijk hoger ligt dan het in 2023 beoordeelde rapport, terwijl nu een zwaardere maatregel wordt voorgesteld. De taxateur is daarom van mening dat de voorgestelde maatregel te zwaar is. Dat laat volgens de taxateur onverlet dat er ruimte is voor groei.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 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 Bedrijfsmatig Vastgoed 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 volgt NRVT in haar standpunt dat de taxateur drie taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook uit het auditrapport blijkt, constateert het tuchtcollege dat in de rapporten sprake is van de volgende tekortkomingen: in alle drie de rapporten zijn de gehanteerde rendementseisen (BAR/NAR, disconteringsvoet en yields) niet danwel onvoldoende navolgbaar onderbouwd met verifieerbare marktdata of concrete referenties, in het rapport van 23 mei 2025 is de bedrijfswoning vergeleken met woningen met een normale woonbestemming, de huurovereenkomst is onvolledig, informatie uit Bodemloket ontbreekt, referenties voor de waarde van de ongebonden grond ontbreken en referenties voor de parkeerplaatsen ontbreken (dossier 1). De taxateur heeft de tekortkomingen ter zitting erkend.

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

Het tuchtcollege concludeert dat de drie taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door de rapporten op te stellen zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de NRVT-regelgeving, in het bijzonder de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, onvoldoende nageleefd. In de rapporten ontbreekt immers de voor de waardering van het object benodigde essentiële informatie.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat in dit geval 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 gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling of 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.

In dit geval is naar het oordeel van het tuchtcollege sprake van een vorm van berusting bij taxateur dat het format van standaard taxatiemodellen blijkbaar weinig ruimte biedt om meer uitleg te geven aan de bevindingen en onderbouwing, terwijl hier wel aanleiding voor is. Niet getwijfeld wordt aan de kennis en kunde van de taxateur, maar aan te rekenen is het dat taxateur vervolgens geen aanhangsel maakt bij het standaard model, danwel een ander rapportformat hanteert om zijn taxatiebenadering navolgbaar te onderbouwen. De hiervoor genoemde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de taxatierapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan deze rapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend zijn geweest. Het tuchtcollege heeft echter niet het vertrouwen dat de taxateur de ernst van de overtredingen inziet gelet op zijn verweer en zijn houding bij de hoorzitting. Het tuchtcollege neemt hierbij mede in aanmerking dat de taxateur al in een eerdere uitspraak van het tuchtcollege gewezen is op het ontbreken van de vereiste navolgbaarheid van zijn rapporten. Gelet op al deze omstandigheden is het tuchtcollege van oordeel dat niet kan worden volstaan met een berisping, maar dat een zwaardere maatregel nodig is als ‘stok achter de deur‘ om de taxateur ervan te doordringen dat hij er werk van moet maken om zijn rapporten aan de NRVT-regelgeving te laten voldoen. Het tuchtcollege acht het opleggen van een voorwaardelijke schorsing daarom een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van TWEE 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, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 8 september 2026 door het Tuchtcollege NRVT.