Dossiernummer: **N26054**

Datum: **1 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 (ook NRVT),

tegen

[naam RT],

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 april 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 mei 2026;
- de spreekaantekeningen van klager van 16 juli 2026.

Tijdens de hoorzitting van 16 juli 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 14 oktober 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in augustus 2025 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 20 oktober 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 31 maart 2025, 24 juni 2025 en 5 juli 2025) aangaande de taxatie van woonruimte en bedrijfsruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Ook heeft de taxateur een plausibiliteitsverklaring getekend van een rapport dat niet zorgvuldig en transparant is opgesteld

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

1. onvoldoende onderbouwing van opinies over de verwachte opbrengst (rapport 1);
2. onvoldoende onderbouwing markthuur buitenterrein met belangrijke impact op waarde (rapport 3);
3. verschil in vermelde marktwaarden tussen rapport en plausibiliteitsverklaring (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.

Tevens kan worden geconcludeerd dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid, onder meer doordat in rapport 2 de vastgestelde marktwaarde na verbouwing is gebaseerd op een kostenopgave van de opdrachtgever, die de werkzaamheden in eigen beheer uitvoert.

Los daarvan is het tekenen van een plausibiliteitsverklaring van een rapport dat niet aan de eisen van zorgvuldigheid voldoet niet toegestaan, de gebreken in het rapport hadden door de taxateur bij het uitvoeren van de plausibiliteitstoets moeten worden opgemerkt.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 8 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en art 16 PhBV). 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 (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, waaronder het ten onrechte afgeven van een plausibiliteitsverklaring en de zelfkritische houding van de taxateur, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur verwijst naar zijn schriftelijke reactie op het auditrapport waarin hij zijn fouten erkent.

Ten aanzien van rapport 3 wijst de taxateur er nogmaals op dat hij J2 inderdaad op nee had moeten zetten waardoor duidelijker zou zijn geweest hoe de taxateur is omgegaan met de verbouwingskosten. De waardering is echter volledig gebaseerd geweest op de kostenopgave.

De taxateur heeft van de audit geleerd en merkt op nooit eerder een klacht te hebben gehad en van mening te zijn dat de audit niet representatief is voor de manier waarop hij werkt. De taxateur verzoekt het tuchtcollege de gevraagde maatregel te matigen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 maart 2026;
- 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 2025;
- 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 het taxatierapport stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamers Wonen en 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 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 is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten sprake is van onvoldoende onderbouwing van opinies over de verwachte opbrengst, onvoldoende onderbouwing van de markthuur buitenterrein met belangrijke impact op de waarde en een verschil in vermelde marktwaarden tussen rapport en plausibiliteitsverklaring. De taxateur heeft de tekortkomingen erkend.

Door het ontbreken van voormelde essentiële informatie zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in het taxatierapport niet inzichtelijk gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring vereist zorgvuldigheid waaraan het in dit geval heeft ontbroken. De taxateur erkent dat hij de opdracht tot het afgeven van een plausibillteitsverklaring niet had moeten aannemen omdat zijn vakkundigheid op dit gebied tekortschoot maar dat hij zich heeft laten meeslepen in de waan van de dag.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat zowel de taxatierapporten als de plausibiliteitsverklaring op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. 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 van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, onvoldoende in acht genomen. In het rapport ontbreekt immers voor de waardering van het object essentiële informatie.

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

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.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn onvoldoende navolgbaar. Bovendien is door de taxateur een plausibilitetisverklaring afgegeven zonder dat zorgvuldige controle van het rapport heeft plaatsgevonden. 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.

Ondanks het feit dat de taxateur de tekortkomingen heeft erkend, maatregelen heeft genomen om deze in de toekomst te voorkomen en zich heeft uitgeschreven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed is het tuchtcollege van oordeel dat gelet op de ernst van de geconstateerde tekortkomingen in het bijzonder met betrekking tot de plausibiliteitsverklaring de maatregel van berisping passend is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

en legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 1 september 2026 door het Tuchtcollege NRVT.