Dossiernummer: **N26056**

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 [naam],

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 7 juni 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 19 september 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 23 september 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 tweetal rapporten en één aanvullende waardeverklaring (van respectievelijk 24 maart 2025, 25 juni 2025 en 9 juli 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. Uit het auditrapport volgt dat de rapporten op de volgende onderdelen niet voldoen:

1. de marktwaardes (de marktwaarde as-is, de waarde na sloop en de waarde na realisatie) zijn onvoldoende onderbouwd (rapport 1);

2. het VVE-onderzoek is niet navolgbaar en onzorgvuldig uitgevoerd (rapport 3);

3. in de aanvullende waardeverklaring ontbreekt iedere vorm van berekening of andere onderbouwing van de waarde. Ook is deze waarde niet gecontroleerd door NWWI of een plausibiliserend taxateur. De waardeverklaring kwalificeert derhalve als een verkort rapport.

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. Daarbij komt dat het opstellen van verkorte rapporten / waardeverklaringen niet is toegestaan.

Uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen kan worden geconcludeerd dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

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). 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 derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten en het opstellen van een waardeverklaring, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping met een boete op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur verwijst naar zijn reactie op het auditrapport waarin hij al uitgebreid heeft gereageerd. De taxateur erkent wat in het auditrapport is weergegeven en is zich na de audit nog meer bewust van het nog zorgvuldiger vastleggen en weergeven van zaken en feiten welke een rol spelen bij de waardering. De taxateur is zich ervan bewust dat hij verantwoordelijk is voor de inhoud van het rapport. In het verleden is hij er misschien te veel vanuit gegaan dat als een rapport gevalideerd was, dit 100% voldoet.

De taxateur werkt er hard aan om de inhoud van de rapporten verder te verbeteren onder meer door het volgen van workshops en cursussen.

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 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 twee taxatierapporten en een aanvullende waardeverklaring heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in het eerste rapport de marktwaardes (de marktwaarde as-is, de waarde na sloop en de waarde na realisatie) onvoldoende zijn onderbouwd. In rapport 3 is het VVE-onderzoek niet navolgbaar. In de aanvullende waardeverklaring bij het eerste rapport (waarde na realisatie ruwbouw) ontbreekt iedere vorm van berekening of andere onderbouwing.

Het tuchtcollege overweegt dat de geconstateerde tekortkoming in het VVE-onderzoek (rapport 3) als zodanig van onvoldoende gewicht is om een tuchtrechtelijke maatregel op te leggen. Dat is anders bij de geconstateerde tekortkomingen in het eerste rapport. Daarin ontbreekt een voldoende onderbouwing (berekening en opbouw) van de geschatte waardes. Daarbij komt dat de aanvullende waardeverklaring in het geheel niet is onderbouwd. De overwegingen van de taxateur zijn voor een derde daarom niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

De taxateur heeft de genoemde tekortkomingen ook erkend.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat taxatierapport 1 en de aanvullende waardeverklaring op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door het rapport en de waardeverklaring 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.

Wat het eerste rapport met de aanvullende waardeverklaring betreft heeft de taxateur niet voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en op controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport en de aanvullende waardeverklaring 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.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden, rapport 1 is onvoldoende navolgbaar. Bovendien is door de taxateur een verkorte waardeverklaring opgesteld als aanvulling op rapport 1. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat deze derden op het verkeerde been zet. NRVT voert terecht aan dat aan het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Het tuchtcollege overweegt dat het opleggen van een berisping met een boete zoals door NRVT verzocht voor het opstellen van een verkort rapport in beginsel een passende maatregel is maar dat in dit geval alles afwegende zal worden volstaan met het opleggen van een berisping. Daarbij is in aanmerking genomen dat de klacht over rapport 3 van onvoldoende gewicht was en dat de verkorte waardeverklaring niet is opgesteld als zelfstandig rapport maar als aanvulling op het eerder uitgebrachte gevalideerde rapport.

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.