Dossiernummer: **N26001**

Datum: **28 april 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 (hierna ook: 'NRVT'),

tegen

B,

Register-Taxateur te [Plaats],

verweerder (hierna ook: 'de taxateur').

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 december 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 februari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 20 maart 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 (via een videoverbinding).

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 15 juli 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. NRVT heeft de taxateur laten weten dat het conceptauditrapport kon worden geraadpleegd en dat de taxateur de gelegenheid had op- en aanmerkingen op het conceptrapport te maken. De taxateur heeft hierop gereageerd en de opmerkingen van de taxateur zijn verwerkt in het definitieve auditrapport.

NRVT stelt dat uit de audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van drie taxatierapporten (van respectievelijk 6 september 2024, 19 december 2024 en 4 december 2024) niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De objecten vallen gezien hun bestemming onder de Kamer Wonen.

De taxatierapporten betreffen een Professionele Taxatiedienst (‘PTD’) en dienen daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. De rapporten voldoen niet aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie.

In het auditrapport zijn de volgende tekortkomingen geconstateerd:

1. De getaxeerde waarden zijn niet navolgbaar onderbouwd.

   dossier 1

   - De taxateur heeft een berekening toegevoegd ter onderbouwing van de marktwaarde. Deze berekening is niet navolgbaar, onder meer omdat een kwalitatieve analyse ontbreekt. Daarnaast heeft de taxateur geen waarderingsmethode benoemd.
   - Ten aanzien van de marktwaarde in verhuurde staat is er geen rendementsberekening of overige onderbouwing aanwezig in zowel het taxatierapport als het taxatiedossier.
   - De aanname van "optimale aanwending" (paardenweide) is niet benoemd en er is onvoldoende recherche gedaan naar voor de taxatie relevante informatie (zoals een omgevingsvergunning).
   - De onderbouwing van de opinie bij executie is niet navolgbaar. De taxateur heeft een afslag van 30% van de waarde toegepast zonder deze afslag te onderbouwen.

   dossier 2

   - In dit dossier is niet toegelicht op welke wijze de waardering met het Bijzondere uitgangspunt (waarde in verhuurde staat) en de opiniewaardes tot stand zijn gekomen. Het gewaardeerde wordt vergeleken met objecten op eigen grond, terwijl het gewaardeerde op erfpachtgrond staat. De taxateur heeft niet onderbouwd tot welk verschil in waarde dit leidt.
   - De gehanteerde huur, de yield en het rendement zijn niet onderbouwd (de huur is gebaseerd op een website, zonder bewijs).
   - De taxateur heeft in het auditgesprek aangegeven het rendement te hebben vastgesteld op basis van onderbuikgevoel. Ook is in de rendementsberekening geen rekening gehouden met de erfpachtcanon.
   - De taxateur heeft een afslag van 20% toegepast. Onduidelijk is of dit percentage geldt voor woningen of stacaravans. Ook is de hoogte van de afslag niet inzichtelijk gemaakt.

   dossier 3

   - Het rapport bevat tegenstrijdige informatie over de huur. De huurovereenkomst vermeldt een maandelijkse huur van € 1.450, de taxateur geeft aan dat de huur volgens het WWS stelsel € 1.330 zou bedragen en hanteert in het rekenmodel een maandhuur van € 1.148. Het taxatierapport bevat verder geen WWS puntentelling en er zijn geen referenties gebruikt om de markthuur te onderbouwen.
   - Er zijn geen beleggingsreferenties genoemd om het gehanteerde rendement te toetsen.

- De taxateur maakt in het toelichtingenveld een berekening waar een yield van 2,88% uit voortvloeit, maar rekent in het model met een yield van 2,0%, zonder dit verschil uit te leggen.

2. De kwalitatieve analyse is onvoldoende.

   dossier 1

   In de vergelijking ontbreekt op welke onderdelen het getaxeerde object is vergeleken met referentieobjecten en op welke aspecten de waardering was gebaseerd.

   dossier 3

   De vergelijking met referentieobjecten is onvoldoende inzichtelijk toegelicht. De reden waarom specifieke objecten werden gebruikt is een opsomming van algemene punten, maar niet concreet gerelateerd in het vergelijk met het getaxeerde object.

3. De maatgegevens zijn niet onderbouwd dan wel incorrect.

   dossier 2

   De taxateur geeft aan een inschatting te hebben moeten maken van de grootte van het gewaardeerde, omdat er geen toegang was tot het object. De taxateur heeft de daarbij gehanteerde aannames niet vermeld, waardoor de inschatting niet navolgbaar is.

   dossier 3

   In de meetstaat is de oppervlakte van de parkeerplaats en de externe berging niet meegenomen.

4. In dossier 2 is de dreiging van mogelijke onteigening niet opgenomen in het rapport.

5. In dossier 2 is de invloed van de Wet voorkeursrecht gemeenten onvoldoende besproken.

6. In dossier 2 zijn het parkreglement en de verkoopprocedures, die van invloed konden zijn, niet bijgevoegd of vermeld.

7. In dossier 1 is de bouwkundige staat onjuist beschreven.

   De bouwkundige staat is in het rapport als “goed” omschreven, terwijl er nog geen woning was gerealiseerd, wat tot verwarring leidt of er een woning of perceel werd getaxeerd. Ook elders heeft de taxateur “vrijstaande woning” vermeld, terwijl het de taxatie van twee percelen betrof.

8. In dossier 1 is de feitelijke situatie onjuist beschreven.

   Tijdens de audit heeft de taxateur aangegeven dat er wel reeds een fundering voor een vrijstaand huis aanwezig is en de woning in aanbouw zou zijn. De aanwezigheid van deze fundering is niet in het taxatierapport benoemd en er wordt niet geduid dat er sprake is van de bouw van een woning. Uit het rapport blijkt niet of de taxateur de aanwezigheid van deze fundering in de waardering heeft meegenomen.

9. In de drie rapporten wordt de lokale woningmarkt te summier beschreven.

10. In de drie rapporten is de SWOT-analyse niet geheel juist en (te) beknopt ingevuld. Er worden enkel sterkten en zwakten benoemd en geen kansen en bedreigingen. Zeker bij dossier 2 is een invulling van de SWOT gezien de gewijzigde box 3 heffing cruciaal.

NRVT is van mening dat vanwege de genoemde bevindingen de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde voor de opdrachtgever en (eventuele) derden die daarbij belang hebben niet inzichtelijk zijn en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor derden niet te volgen.

De taxatierapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals opgenomen in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (‘RGB’) en de taxateur voldoet niet aan het vereiste van vakbekwaamheid (artikel 9 RGB). Nu 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 deze wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Volgens NRVT zou vanwege de aard, de ernst en de omvang van de geconstateerde overtredingen een voorwaardelijke schorsing gerechtvaardigd zijn. Gelet op het feit dat de taxateur de tekortkomingen erkent, heeft aangegeven welke maatregelen ter voorkoming van nieuwe fouten zijn genomen en in het taxatierapport uit 2025 al verbetering zichtbaar is, vindt NRVT in dit specifieke geval de maatregel berisping passend.

3. Het verweer

De taxateur heeft de tekortkomingen erkend. De taxateur is zich bewust van de gemaakte fouten en rekent deze zichzelf zeer aan. De taxateur heeft verklaard dat in de periode waarin de taxaties zijn verricht er sprake was van onvoldoende functioneren als gevolg van persoonlijke omstandigheden. De taxateur heeft verklaard dat die periode inmiddels is afgesloten en dat de taxateur niet langer werkzaam is als zelfstandig taxateur. De taxateur taxeert ook niet langer vastgoed ten behoeve van aan-/verkoopbeslissingen of financiering.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing 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 van 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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit wat in de audit is gesteld en door de taxateur niet is weersproken, blijkt dat in de rapporten onjuiste uitgangspunten zijn gebruikt en onderbouwingen ontbreken. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor derden niet te volgen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft de taxateur de regelgeving van de NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandleiding en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB. Uit de geconstateerde tekortkomingen blijkt tevens dat de taxateur niet voldoet aan het vereiste van vakbekwaamheid, zoals vastgelegd in artikel 9 RGB.

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 rapporten van de taxateur voldoen daar niet aan. De klacht is gegrond.

Het tuchtcollege overweegt dat sprake is van meerdere tekortkomingen en onzorgvuldigheden. De aard, de ernst en omvang van de geconstateerde overtredingen rechtvaardigen oplegging van een zware maatregel. Gelet op het feit dat de taxateur de tekortkomingen heeft erkend, zichzelf de tuchtrechtelijke procedure zwaar aanrekent, er ten tijde van de taxaties sprake was van bijzondere persoonlijke omstandigheden en de taxateur zelf ingrijpende consequenties heeft verbonden aan de tijdens de audit gesignaleerde tekortkomingen, is het tuchtcollege van oordeel dat kan worden volstaan met een berisping.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de MAATREGEL op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 28 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.