Dossiernummer: **N26005**

Datum: **10 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 8 januari 2026.

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 25 augustus 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in augustus 2025 een desk audit plaatsgevonden. NRVT heeft de taxateur laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd en dat de taxateur de gelegenheid had op- en aanmerkingen op het conceptrapport te maken. 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 een taxatierapport d.d. 29 januari 2025 van de woning aan de [Straat] in [Plaats] niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Twee andere rapporten die tijdens de audit zijn besproken, staan niet ter discussie.

Het auditrapport bevat (verkort weergegeven) de volgende opmerkingen:

- De taxateur heeft de kadastrale omschrijving en kadastrale grootte van het object onjuist in het rapport vermeld;
- De door de taxateur gehanteerde referenties zijn onvoldoende navolgbaar. De referenties hebben wezenlijk afwijkende kenmerken ten opzichte van het getaxeerde. Ook zijn er grote prijsverschillen, die door de taxateur niet voldoende navolgbaar zijn onderbouwd;
- Door het onjuiste uitgangspunt in de perceelgrootte is de gerapporteerde marktwaarde onvoldoende navolgbaar;
- De plausibiliserend taxateur is niet genoemd in de opdrachtvoorwaarden.

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 een derde niet te volgen.

Hierdoor voldoet het taxatierapport niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals opgenomen in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl het niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan het rapport wordt ontleend, als zou deze wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

NRVT verzoekt om aan de taxateur (primair) een waarschuwing en (subsidiair) een volgens het tuchtcollege passende maatregel op te leggen. Daarbij heeft het NRVT onder meer rekening gehouden met de aard en ernst van de geconstateerde overtredingen, de zelfkritische houding van de taxateur en de bereidheid om het handelen te (willen) verbeteren.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat het taxatierapport op de genoemde punten tekortschiet, maar merkt op dat de waardering tot stand is gekomen door de feitelijke situatie als grondslag te gebruiken.

De taxateur merkt ook op dat hij het vak als woningtaxateur zeer serieus neemt en dat de omissies in het rapport daar geen recht aan doen. De taxateur geeft aan dat dit ervoor heeft gezorgd dat er door hem een nog scherpere controle wordt uitgevoerd voordat een rapport wordt opgeleverd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen 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 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 een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit wat in het auditrapport is gesteld, blijkt dat de taxateur de kadastrale omschrijving en kadastrale grootte van het object onjuist in het taxatierapport heeft vermeld. Ook de wijze waarop de taxateur de in het rapport genoemde referenties heeft beoordeeld, is onvoldoende navolgbaar. 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 het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van de NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandleidingen en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 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. Het rapport van de taxateur voldoet daar niet aan.

De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

Het tuchtcollege overweegt dat er sprake is van meerdere tekortkomingen en onzorgvuldigheden. De taxateur heeft deze tekortkomingen erkend en er blijk van gegeven daarvan te hebben geleerd door het aanpassen van zijn werkwijze. Gelet hierop is naar het oordeel van het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de MAATREGEL op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 10 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.