Dossiernummer: **N26008**

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 27 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 21 augustus 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in juni 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 het taxatierapport van 28 april 2025 aangaande een geschakelde woning aan de [straat] te [plaats] niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Twee andere rapporten die tijdens de audit zijn besproken, staan niet ter discussie.

Het auditrapport over het taxatierapport bevat (verkort weergegeven) de volgende opmerkingen:

- Een verklaring omtrent de deskundigheid in relatie tot het te taxeren object (wonen en agrarisch) ontbreekt;
- De onderbouwing van de gehanteerde referenties voldoet niet aan de vereisten van het NRVT. De taxateur heeft de keuze en toepassing van de referenties onvoldoende toegelicht, waardoor de gerapporteerde waarde niet controleerbaar of navolgbaar is. Daarnaast zijn de verschillen in de marktwaarde en de waarde met een bijzonder uitgangspunt niet voldoende toegelicht en daardoor onvoldoende navolgbaar.
- De onderbouwing van de bouw-, agrarisch en tuingrond en de opstallen is onvoldoende navolgbaar. Ook de saneringskosten van de asbest dakplaten zijn niet voldoende onderbouwd. De taxateur vermeldt prijzen van de bouwgrond, tuingrond en agrarische grond, maar een referentievergelijker of databron ontbreekt, zodat niet navolgbaar is waar deze bedragen op zijn gebaseerd.
- Een van het object onderdeel uitmakend en als gastenverblijf aangeduid boerderij-appartement is, zo blijkt bij controle van internetbronnen, voor verhuur bestemd. De taxateur heeft dit volledig buiten beschouwing gelaten. Conform NRVT regelgeving heeft de taxateur een onderzoeks- en verificatieplicht en moet de taxateur alle relevante objectkenmerken en omstandigheden onderzoeken en in zijn rapportage meenemen. Het feit dat in het object een boerderij-appartement wordt verhuurd is een essentieel objectkenmerk dat van invloed kan zijn op de waarde. Het niet benoemen van dit aspect maakt het taxatierapport onvolledig en de onderbouwing van het waardeoordeel onvoldoende. De taxateur dient alert te zijn op signalen die wijzen op ander gebruik van het object dan enkel wonen. Een publiek aangeboden vakantiewoning is eenvoudig traceerbaar. Door dit niet te onderzoeken en te benoemen heeft de taxateur onvoldoende professioneel-kritisch gehandeld. Hij dient te controleren (via gemeente/omgevingsloket) of recreatieve verhuur op het perceel is toegestaan. De uitkomsten of verhuur feitelijk plaatsvindt en of het planologisch is toegestaan had de taxateur transparant moeten benoemen en onderbouwen in de taxatie.

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 voldoen de taxatierapporten niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals opgenomen in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. 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.

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.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op de klacht.

Allereerst merkt de taxateur op dat de betreffende taxatie geen doorsnee taxatie-opdracht was. Het object betrof een woonhuis met een tegenover gelegen weiland, waarbij een splitsing moest worden aangebracht in de marktwaarde van het woonhuis en het weiland (waarop door een familielid van de opdrachtgever een woning zou worden gebouwd).

Het doel van de taxatie was het verkrijgen van royement door de hypotheekverstrekker voor het te verkopen gedeelte. Daarvoor is een bijzonder uitgangspunt opgenomen.

De taxateur geeft aan dat in het vervolg een verklaring in het taxatierapport zal worden opgenomen met de vermelding dat de taxateur zich competent acht om een professionele taxatiedienst te verrichten buiten de kamer waarin hij is ingeschreven. In dit geval voelde de taxateur zich op basis van ruime ervaring in een voornamelijk agrarische omgeving zeker competent om de taxatie te verrichten.

De taxateur zegt toe in het vervolg databronnen te vermelden van gehanteerde prijzen en bedragen om de navolgbaarheid te verbeteren.

De taxateur merkt over het boerderij-appartement op dat dit in het taxatierapport is omschreven als “gastenverblijf”. Volgens de taxateur en opgave van de opdrachtgever was er geen sprake van permanente verhuur.

De taxateur merkt op dat hij de taxatie naar eer en geweten heeft uitgevoerd en zich ervan bewust is dat het beter had gekund. De taxateur merkt op dat het doel van een audit een leerproces is om de kwaliteit te verbeteren. De taxateur zegt van de audit te hebben geleerd en zal de verbeterpunten bij zijn taxaties in de toekomst toepassen.

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

<u>Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege</u>

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 (PTD), 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.

<u>Inhoudelijke beoordeling van de klacht</u>

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit wat in de audit is gesteld, blijkt dat de taxateur de keuze en toepassing van de referenties onvoldoende heeft toegelicht. Verder heeft de taxateur prijzen van bouwgrond, tuingrond en agrarische grond genoemd, maar verzuimd een referentievergelijker of databron te vermelden.

Het tuchtcollege deelt verder het standpunt van NRVT dat de taxateur nader onderzoek had moeten doen naar de status van het als gastenverblijf aangeduide boerderij-appartement, omdat dit aspect van invloed is op de waarde. Een Register-Taxateur dient alert te zijn op signalen die wijzen op een ander gebruik van een te taxeren object dan wonen. De taxateur is op dit onderdeel onvoldoende alert geweest. Hierdoor is het taxatierapport onvolledig en de opbouw van de vastgestelde waarde onvoldoende.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Dat volgens de taxateur geen sprake zou zijn van een doorsnee-taxatie, is naar het oordeel van het tuchtcollege geen rechtvaardigingsgrond om de toepasselijke regelgeving niet te volgen. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en 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 meer dan geringe 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.