Dossiernummer: **N25107**

Datum: **30 april 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

gevestigd te Rotterdam,

klager

tegen

A,

Register-Taxateur,

gevestigd 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 27 november 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 januari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 27 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 mr. B;
- 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 klager op 21 mei 2025 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in maart 2025 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 5 juni 2025 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile).

Klager stelt dat uit de audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal taxatierapporten van woningen opgesteld in 2024, niet heeft gehouden aan de reglementen van NRVT.

De taxatierapporten betroffen PTD's en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de rendementsberekening is onvoldoende navolgbaar en deels onjuist (rapport 1);

- de kwalitatieve analyse in de referentievergelijker mist inhoudelijke toelichting (rapport 2);

- de omschrijving feitelijke staat object is niet benoemd (rapport 2);

- de marktwaarde in verhuurde staat is niet aannemelijk onderbouwd (rapport 3).

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Het uitbrengen van een niet zorgvuldig en niet transparant opgesteld taxatierapport is op grond van de jurisprudentie van het tuchtcollege klachtwaardig.

De taxatierapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan dit rapport ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat het rapport voldoet de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de feiten en omstandigheden van dit specifieke geval, verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer van de taxateur

De taxateur heeft in reactie op het klaagschrift gemeld dat hij de bevindingen van het auditrapport accepteert. Hij heeft verbeteringen aangebracht in zijn werkwijze.

Op de zitting heeft de taxateur erkend dat zijn waarderingen in verhuurde staat onvoldoende onderbouwd zijn. Hij heeft hierbij tevens aangegeven dat hij taxaties van verhuurde woningen niet meer uitvoert. Ook met taxaties in het kader van bijzonder beheer is hij gestopt.

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 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder 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 klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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 bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld van woningen waarin essentiële informatie ontbreekt. Ten aanzien van rapport 1 en rapport 3 kan het tuchtcollege klager volgen in de klacht. De rendementsberekening is onvoldoende navolgbaar en de marktwaarde in verhuurde staat is niet inzichtelijk onderbouwd, mede door het ontbreken van beleggingsreferenties van woningen in verhuurde staat.

Het tuchtcollege is van oordeel dat taxatierapporten 1 en 3 op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze heeft opgemaakt. Door dit rapport op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft de taxateur de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking alsmede de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB) geschonden.

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. Genoemde rapporten van verweerder voldoet daar niet aan.

De klacht is dan ook grotendeels gegrond.

Het tuchtcollege volgt klager echter niet ten aanzien van het tweede rapport.

Er is terecht geconstateerd dat in het rapport niet is vermeld dat de verbouwing al was begonnen. De taxateur heeft erkend dat hij dat is vergeten om aan te vinken. Hoewel de taxateur had moeten opnemen dat de verbouwing al was begonnen, wijst het tuchtcollege op de overige bevindingen - waaronder de foto's - waaruit duidelijk blijkt dat de verbouwing is gestart. Daarmee is het achterwege laten van het "vinkje" aan te merken als een slordigheid en niet als een tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

Het tuchtcollege heeft meegewogen dat de taxateur de waardering voor- en na verbouwing heeft onderbouwd met in totaal zes verschillende referenties: drie referenties die betrekking hebben op de waarde voor verbouwing en drie referenties daarna. In de toelichting heeft de taxateur nadere informatie verstrekt over de door hem gemaakte keuzes van de referenties en de verschillen daartussen nader geduid. Dat de referentieanalyse nog uitgebreider had gekund, zoals klager heeft betoogd, betekent naar het oordeel van het tuchtcollege niet dat deze in dit geval zodanig tekort schoot dat de taxateur daarvan een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De klacht over rapport 2 is daarom ongegrond.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten, naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of 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 en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping in beginsel passend.

In dit geval zijn van de drie onderzochte rapporten er twee die niet voldoen aan de regelgeving. De geconstateerde tekortkomingen maken dat deze rapporten een derde op het verkeerde been kunnen zetten. Klager voert terecht aan dat aan taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen alsmede de opstelling van de taxateur, die op zijn professioneel handelen heeft gereflecteerd, is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing passend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 30 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.