Dossiernummer: **N26003**

Datum: **14 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 (ook NRVT),

tegen

B. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te ,

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 31 januari 2026;
- de spreekaantekeningen van NRVT van 20 maart 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. en C. (toehoorder);
- 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 12 juni 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in april 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 2 juli 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 één rapport van 5 mei 2024 aangaande de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een PTD en moet daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat sprake is van onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

1. het 'modelwaarderapport' is door de taxateur zelf ingevuld en niet opgevraagd bij de verschillende aanbieders van modelwaarderapporten;
2. de onderbouwing en de berekening van de marktwaarde is niet navolgbaar;
3. de opgaaf bouwkundige staat van de woning komt niet overeen met de feitelijke situatie op de waardepeildatum;
4. onjuiste invulling van onderdeel E. van het rapport, 'hoe kom ik aan deze waarden'.

Hierdoor zijn de berekeningen en is de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van de taxateur in het taxatierapport voor een derde niet te volgen.

Daarnaast kan worden geconcludeerd uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen dat de taxateur ten aanzien van een dergelijk rapport – een taxatie van een onaf object - beschikte over onvoldoende vakbekwaamheid

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

Gelet op de feiten en omstandigheden in dit specifieke geval, waarbij NRVT de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen heeft meegewogen, verzoekt NRVT hoewel de taxateur heeft aangegeven te willen verbeteren, primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur heeft de field-audit ervaren als een open en constructief gesprek. Het verdere verloop van de procedure en de uiteindelijke klacht hebben de taxateur dan ook verbaasd.

De taxateur licht in haar verweer toe hoe zij tot de verschillende waardes en de bouwkundige staat is gekomen. De taxateur erkent dat er verbeterpunten zijn voor wat betreft de rapportage. De taxateur benadrukt met de juiste intenties, naar eer en geweten, het rapport te hebben opgesteld en nooit of te nimmer iemand in welke zin dan ook te hebben willen bevoordelen of benadelen.

De taxateur zal nooit meer een dergelijk rapport – voor een onaf object – opmaken.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- 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 de taxatierapporten 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 een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in het rapport de volgende tekortkomingen zijn vastgesteld: het 'modelwaarderapport' is door de taxateur zelf ingevuld, de onderbouwing en de berekening van de marktwaarde is niet navolgbaar, de opgaaf bouwkundige staat van de woning komt niet overeen met de feitelijke situatie op de waardepeildatum en er is sprake van een onjuiste invulling van onderdeel E. van het rapport, 'hoe kom ik aan deze waarden'. De taxateur erkent de tekortkomingen.

Uit het voorgaande volgt dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in het betreffende rapport niet voldoende inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft de taxateur de NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Ook heeft de taxateur de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, onvoldoende in acht genomen. In het rapport ontbreekt immers de voor de waardering van het object benodigde essentiële informatie.

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 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.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan voor het tuchtcollege aanleiding zijn om een minder zware maatregel op te leggen dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, het rapport is onvoldoende navolgbaar en de taxateur heeft zelf een modelwaarderapport samengesteld. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat het rapport 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.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen acht het tuchtcollege het opleggen van een berisping, hoewel de taxateur haar tekortkomingen toegeeft en toezegt een dergelijk rapport niet meer op te zullen maken, passend. Het tuchtcollege weegt hierbij met name ook mee dat de taxateur eigenhandig een modelwaarderapport heeft samengesteld nu dit niet kon worden opgevraagd bij de diverse aanbieders van modelwaarderapporten.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

en legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 14 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.