Dossiernummer: **N26007**

Datum: **5 mei 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.,

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 9 februari 2026;
- de spreekaantekeningen van NRVT van 10 april 2026.

Tijdens de hoorzitting van 10 april 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 C.;
- 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 19 mei 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een desk audit plaatsgevonden in maart 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 18 juni 2025 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 drietal rapporten (van respectievelijk 16 september 2024, 19 september 2024 en 19 november 2024) aangaande de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten 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. de kadastrale brondocumenten zijn niet traceerbaar in het dossier en niet door de taxateur geraadpleegd (rapport, 1, 2 en 3);
2. de marktwaarde in verhuurde staat is onvoldoende onderbouwd (rapport 3);
3. de stukken van de VVE zijn onvoldoende geanalyseerd en het effect van de eenmalige bijdrage van € 14.000 op de marktwaarde wordt niet geduid (rapport 2);
4. de taxatierapporten bevatten overmatig gebruik van standaardteksten en gebrek aan object-specifieke detaillering (rapport 1, 2 en 3);
5. de inspectie van de bovenwoning heeft in het donker plaatsgevonden. (rapport 3).

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

Bovendien kan uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van deze rapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Voorts is NRVT van mening dat de forse aantallen taxaties, tot 800 per jaar, die de taxateur jaarlijks verricht ten koste zijn gegaan van de kwaliteit van de rapporten. De taxateur heeft vermoedelijk economisch voordeel genoten doordat, door zijn handelwijze, meer rapporten konden worden opgesteld dan indien hij voldoende tijd had genomen om de rapporten zorgvuldig op te stellen.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (art. 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Omdat 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. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een waarschuwing op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur geeft aan dat tijdens de audit zelf alles al uitvoerig is besproken.

Voor de berekening in verhuurde staat was sprake van een overgang naar een uitgebreidere berekeningsmethode, die voor de gehele branche een betere navolgbaarheid moest geven. Inmiddels wordt deze nieuwe methode volledig toegepast. De taxateur raadpleegt wel degelijk alle documenten; dat dit niet goed in de rapporten staat is nog een verbeterpunt. Het groot onderhoud aan het dak heeft hij niet meegenomen omdat dit niet plaats zou vinden en de opname in het donker kon de taxateur doen omdat hij al eerder ter plaatse was geweest.

Kwaliteit en zelfreflectie staan binnen het bedrijf van de taxateur hoog in het vaandel, het aantal taxaties heeft hier geen invloed op, omdat gewerkt wordt met een systematische werkwijze waarvoor een aantal jaar geleden zelfs complimenten van NRVT zijn ontvangen.

Uiteraard neemt de taxateur alle kritiekpunten mee in het uitbrengen van de rapporten om deze naar een hogere kwaliteit te brengen. Het assessment heeft de taxateur met een hoge waardering mogen afleggen.

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 2024.

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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten sprake is van de volgende tekortkomingen: de kadastrale brondocumenten zijn niet traceerbaar in het dossier en niet door de taxateur geraadpleegd, de marktwaarde in verhuurde staat is onvoldoende onderbouwd, de stukken van de VVE zijn onvoldoende geanalyseerd en het effect van de eenmalige bijdrage van € 14.000 op de marktwaarde wordt niet geduid, de taxatierapporten bevatten overmatig gebruik van standaardteksten en gebrek aan object-specifieke detaillering en de inspectie van de bovenwoning heeft in het donker plaatsgevonden.

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

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door de rapporten 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 de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in art. 12 RGB, onvoldoende in acht genomen.

Dat de taxateur niet voldaan heeft aan het vereiste van vakbekwaamheid is onvoldoende gebleken uit de vastgestelde tekortkomingen.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en transparantie op 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, behoudens die met betrekking tot de vereiste vakbekwaamheid, 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. Dat laatste is hier bepaald het geval.

Want er is sprake van meer dan enkele slordigheden, waardoor de rapporten onvoldoende navolgbaar zijn. Uit de hoeveelheid taxaties en de aard en de ernst van de tekortkomingen blijkt van onvoldoende/zeer summier onderzoek. De door de taxateur opgewekte schijn alle stukken te raadplegen en door te nemen, blijkt geenszins uit de dossiers. Als het onderzoek/de recherche goed zou zijn, uitgevoerd moet dit uit de rapporten blijken. Door de taxateur wordt – slechts schoorvoetend – erkend dat bepaalde dingen niet of niet goed in de rapporten zijn opgenomen. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Het tuchtcollege is van oordeel dat in dit geval een voorwaardelijke schorsing met een boete passend is omdat naast structurele en ernstige tekortkomingen in de rapporten sprake is van weinig zelfinzicht van de taxateur. De schorsing is voorwaardelijk omdat de taxateur het tuchtcollege, ook ter zitting, er niet van heeft kunnen overtuigen dat de gestelde overtredingen zich in de toekomst niet meer voor zullen doen, ook al omdat de taxateur jaarlijks een zeer hoog aantal taxaties verricht. Een voorwaardelijke schorsing betekent een stok achter de deur. Omdat de taxateur financieel voordeel genoten moet hebben door het opmaken van die vele rapporten zonder hiervoor voldoende onderzoek te doen, is tevens besloten tot de oplegging van een boete.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Legt een BOETE op van € 1.000 (zegge duizend euro).

Deze uitspraak is gedaan op 5 mei 2026 door het Tuchtcollege NRVT.