**Dossiernummer:** **N26019**

**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 30 januari 2026, met bijlagen;
- de reactie van de taxateur van 2 februari 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.;
- 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 14 juli 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in juni 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 12 augustus 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 tweetal rapporten (van respectievelijk 31 mei 2024 en 3 maart 2025) 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. Omdat de taxatie voor financieringsdoeleinden werd opgesteld, had een aanvullend bijzonder uitgangspunt moeten worden opgenomen waarin duidelijk staat dat ook in deze situatie wordt uitgegaan van een gerealiseerde splitsing in appartementsrechten (rapport 1).
2. De waarde in verhuurde staat is niet navolgbaar onderbouwd (rapport 1).
3. De toegepaste correcties op de referentietransacties zijn niet op een navolgbare wijze gemotiveerd en onderbouwd (rapport 1).
4. De taxateur heeft nagelaten de referenties te indexeren naar de waardepeildatum en heeft geen inzichtelijke en controleerbare onderbouwing gegeven voor de afwijkende verkoopprijs en de gehanteerde correctie (rapport 2).

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.

Daarnaast blijkt uit rapport 2 dat de taxateur mogelijk in strijd met het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid heeft gehandeld door een opdracht aan te nemen voor de zoon van de eigenaar, terwijl hij eerder aan diens vader al een waardeverwachting had gegeven. De taxateur had deze bedreiging moeten herkennen en daarnaar moeten handelen. Dit heeft de taxateur niet gedaan. Voorts komt de taxateur uit op dezelfde waarde als acht maanden daarvoor. Door het hanteren van exact dezelfde waarde als eerder genoemd, zonder onderbouwing van marktontwikkelingen en door het gebruik van sterk verouderde referenties zonder toelichting, is niet overtuigend aangetoond dat de waardering objectief en onafhankelijk tot stand is gekomen.

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.

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom niet aan de eisen van vakbekwaamheid, objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9, 11 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, als zouden de rapporten 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, waarmee is meegenomen dat de taxateur de regelgeving inzake objectiviteit en onafhankelijkheid niet heeft nageleefd, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

**3. Het verweer**

De taxateur heeft geen verweer gevoerd naar aanleiding van het klaagschrift maar verwijst naar zijn eerdere reactie op het audit rapport.

De taxateur is teleurgesteld over het hoge aantal onvoldoendes in het rapport. De taxateur merkt op te erkennen dat er een hoop punten beter kunnen, maar van mening te zijn dat zijn rapporten voorzien zijn van een authentiek karakter en een per rapport afwijkende ‘tone of voice’, omdat hij in mindere mate gebruik maakt van voorgeprogrammeerde software.

De taxateur vindt het niet kunnen dat hij een onvoldoende krijgt voor professioneel gedrag, nu hij in deze situatie juist zeer integer heeft gehandeld, nu er iemand op sterven lag en hij in eerste instantie aan de toenmalige eigenaar slechts een bandbreedte heeft aangegeven. Er is geen sprake geweest van het afgeven van een verkort rapport.

De taxateur kan zich verder vinden in de gemaakte opmerkingen per onderdeel en zal in de toekomst geen taxaties meer uitvoeren van objecten in verhuurde staat. De taxateur zal gaan werken met de tijdens de audit geadviseerde zes kerntaken zodat één en ander nog duidelijker en uitgebreider zal worden verwoord.

De taxateur benadrukt nog nooit een klacht van een cliënt of hypotheekadviseur te hebben gehad en een zeer goede validatie-score bij het NWWI te hebben.

**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 en 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 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.

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

Het tuchtcollege volgt NRVT in haar standpunt dat de taxateur twee taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten een aanvullend bijzonder uitgangspunt had moeten worden opgenomen, de waarde in verhuurde staat niet navolgbaar is onderbouwd, de toegepaste correcties op de referentietransacties niet op een navolgbare wijze zijn gemotiveerd en onderbouwd, de taxateur nagelaten heeft de referenties te indexeren naar de waardepeildatum en geen inzichtelijke en controleerbare onderbouwing heeft gegeven voor de afwijkende verkoopprijs en de gehanteerde correctie. De taxateur heeft deze klachtonderdelen niet bestreden.

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

Het tuchtcollege stelt verder vast dat de taxateur een rapport heeft uitgebracht nadat hij hieraan voorafgaand al in een e-mailbericht aan de toenmalige eigenaar van de woning een schatting had opgegeven van de waarde van het object. Een dergelijke schatting kwalificeert als een – verkorte – waardeverklaring, wat niet is toegestaan, in het bijzonder niet in een gevoelige sterfbedsituatie. Het tuchtcollege neemt in dit specifieke geval zonder meer aan dat de taxateur in die situatie getracht heeft zijn toenmalige opdrachtgever en diens familie tegemoet te komen, maar hij heeft daarbij een onjuiste afweging gemaakt.

Dit geldt ook voor zijn keuze om na het overlijden een taxatieopdracht te aanvaarden. Niet zelden ontstaat er na het overlijden een conflict over de afwikkeling van (delen van) de nalatenschap en een niet zorgvuldig vervaardigd rapport of een waardeverklaring kan dan tot ernstige consequenties leiden. Hoe goed bedoeld ook, had de taxateur zich beter moeten realiseren hoe gevoelig waardering kan liggen in een nalatenschapssituatie.

Verder heeft de taxateur in het taxatiedossier niets vastgelegd over de ten gevolge van zijn handelen ontstane bedreigingen en de door de taxateur noodzakelijk te nemen c.q. genomen maatregelen.

De taxateur had zich bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan zijn rapport kan worden ontleend. De afwegingen die de taxateur heeft gemaakt om te beoordelen of het hem vrijstond de taxatieopdracht te aanvaarden, hadden daarbij in het taxatierapport moeten worden opgenomen.

De taxateur heeft aldus het in hem als taxateur gestelde maatschappelijk vertrouwen geschonden en daarmee het beroep van taxateur geschaad. Hoewel de taxateur benadrukt dat hier geen opzet of kwade wil in het spel was, en hij de omstandigheden waaronder het rapport tot stand gekomen is uitgebreid heeft geschetst, heeft de taxateur toch niet kunnen voorkomen dat de indruk kan ontstaan dat hij de waarde niet objectief en onafhankelijk heef vastgesteld.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat de taxatierapporten op onvoldoende objectieve en onafhankelijke en zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door de rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 11 en 12 RGB, onvoldoende in acht genomen. In de rapporten ontbreekt immers de voor de waardering van het object benodigde essentiële informatie en is de indruk gewekt dat de taxateur niet objectief en onafhankelijk handelde.

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, de rapporten zijn onvoldoende navolgbaar. Daarnaast is de indruk gewekt dat de taxateur de waarde niet objectief en onafhankelijk heeft vastgesteld. 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.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou het opleggen van een voorwaardelijk schorsing passend zijn geweest. Het tuchtcollege is van oordeel dat in dit geval met de lichtere maatregel van berisping kan worden volstaan. Reden daarvoor is dat de taxateur de geconstateerde tekortkomingen in de rapporten onderschrijft en geen rapporten in verhuurde staat meer opmaakt. Ook weegt het tuchtcollege mee dat de taxateur tot onjuiste afwegingen is gekomen in een gevoelige situatie, waarin iemand al snel de aandrang zal voelen tegemoetkomend te zijn en gaat het tuchtcollege ervanuit dat de taxateur in de toekomst nooit meer een dergelijke verklaring op deze manier zal opstellen.

**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.