Dossiernummer: **N26020**

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 eerste reactie van de taxateur van 2 februari 2026;
- de reactie hierop van klager van 3 februari 2026;
- het verweerschrift van 3 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. (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 9 september 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in juli 2025. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 3 oktober 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 drietal rapporten (van respectievelijk 20 februari 2025, 28 maart 2025 en 14 april 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. De kwalitatieve analyse is onvoldoende navolgbaar. De taxateur benoemt wel verschillen tussen het object en de referenties, maar maakt geen inhoudelijke analyse of duidelijke koppeling met de waardering. Voor en na verbouwing worden dezelfde referenties en identieke toelichtingen gebruikt, terwijl de kenmerken en de waarden veranderen (rapport 1).
2. Ten behoeve van de marktwaarde ‘as is‘ is er geen referentievergelijker toegevoegd aan het taxatierapport. Een onderbouwing op andere wijze ontbreekt volledig (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.

Daarnaast ontbreekt in rapport 2 de plausibiliteitsverklaring. Sinds 1 januari 2020 is de taxateur verplicht bij een PTD ten aanzien van wonen, waarbij het taxatierapport niet ter validatie wordt aangeboden, te zorgen voor een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur

De rapporten voldoen volgens NRVT daarom niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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, waarbij NRVT de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen heeft meegewogen en de zelfkritische houding van de taxateur is meegenomen, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Ten aanzien van het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring voert de taxateur aan gezien de omstandigheden van het geval – er was uitsluitend behoefte aan een indicatie van de waarde van het appartement ten behoeve van de erfgenamen - een niet gevalideerd rapport uit te hebben gebracht. Gelet op het interne gebruik van het rapport en ontbreken van een financieringsdoel is door de opdrachtgever hiervoor gekozen. De taxateur erkent dat het rapport geplausibiliseerd had moeten worden en zal in de toekomst in vergelijkbare situaties altijd adviseren een gevalideerd rapport op te stellen.

De taxateur wijst erop in rapport 3 niet zelf om verwijdering van de referentievergelijker te hebben gevraagd maar dat dit op aangeven van NWWI is gebeurd. De woning is door de taxateur na een eerdere taxatie in 2024 opnieuw getaxeerd in 2025. De taxateur heeft daarbij aangegeven dat het opstellen van een rapport met marktwaarden in de huidige staat niet mogelijk was omdat de woning volledig gestript was. Na overleg met NWWI of validatie mogelijk was heeft NWWI aangegeven dat dit kon mits controleslag 1 (‘as is’) werd uitgeschakeld. De taxateur heeft in deze naar eer en geweten gehandeld.

De taxateur realiseert zich dat in de onderhavige gevallen niet steeds volledig is gehandeld conform de geldende regelgeving en richtlijnen ondanks dat de intentie goed is geweest. De taxateur onderkent de gemaakte fouten en dit heeft aanleiding gegeven tot een kritische evaluatie van de eigen handelwijze. Een en ander heeft geleid tot het treffen van aanvullende maatregelen en het aanscherpen van de interne processen. In de toekomst zullen de geldende wet- en regelgeving en de beroepsnormen in alle gevallen strikt worden nageleefd, ook wanneer sprake is van uitzonderlijke omstandigheden of praktische overwegingen. De taxateur benadrukt dat door zijn handelen geen sprake is geweest van benadeling van betrokkenen dan wel van concrete schade.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege hier bij de beoordeling van de zaak rekening mee te houden.

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 2025;
- 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 twee taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten de volgende tekortkomingen zijn vastgesteld: de kwalitatieve analyse is onvoldoende navolgbaar en ten behoeve van de marktwaarde ‘as is‘ is er geen referentievergelijker toegevoegd aan het taxatierapport en een onderbouwing op andere wijze ontbreekt volledig. De taxateur heeft afdoende uitgelegd waarom hij in rapport 3 geen referentievergelijker heeft opgenomen. En heeft ter zitting wel toegelicht, hoe hij tot de waarde ‘as is’ is gekomen. De taxateur had dit echter in het rapport zelf reeds uit moeten leggen. Dat laatste wordt nu ook door hem erkend.

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 zijn in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Hiervan kan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Voorts ontbreekt in rapport 3 de plausibiliteitsverklaring. Door deze niet toe te voegen heeft de taxateur gehandeld in strijd met de RGB. Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring is een serieuze zaak, waarvan het tuchtcollege de indruk heeft gekregen dat de taxateur dit te licht c.q. onvoldoende zorgvuldig heeft opgevat en hier te gemakkelijk overheen is gestapt. De verplichting om het rapport te voorzien van een plausibiliteitsverklaring geldt al vanaf 1 januari 2020. Daar heeft NRVT de nodige aandacht aan besteed. De taxateur erkent dat de plausibiliteitsverklaring toegevoegd had moeten worden.

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 en het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring, heeft hij de NRVT-regelgeving onvoldoende nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, onvoldoende in acht genomen. In de rapporten 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, de rapporten zijn onvoldoende navolgbaar. Ook is in één rapport sprake van een ontbrekende plausibiliteitsverklaring 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 is het opleggen van een berisping passend.

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.