Dossiernummer: **N26021**

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

tegen

B.,

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 30 januari 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 februari 2026.
- de spreekaantekeningen van NRVT van 27 maart 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 A;
- 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 27 maart 2024 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Vervolgens heeft NRVT de taxateur bericht dat deze

- opdrachtdocumentatie dient op te stellen en vast te leggen in de taxatiedossiers;
- bij het bepalen van de waarde in een verhuurde staat, eventuele gehanteerde rendementen en markthuur navolgbaar dient te onderbouwen;
- referentieanalyses dient te voorzien van een navolgbare onderbouwing.

NRVT heeft besloten een jaar later opnieuw enkele taxatierapporten te beoordelen. Na een deskaudit heeft op 25 september 2025 een heraudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 2 oktober 2025 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft op het concept-auditrapport gereageerd. Deze reactie is meegenomen in het definitieve auditrapport van 4 november 2025.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal taxatierapporten van woningen opgemaakt in 2025, niet heeft gehouden aan de reglementen van NRVT.

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

- de onderbouwing van de marktwaardes in verhuurde staat is niet navolgbaar (rapport 1 en 2);
- de kwalitatieve analyse is onvoldoende navolgbaar (rapport 1);
- de plausibiliteitsverklaring is onvolledig (rapport 3):
- in het dossier zijn geen meetgegevens aangetroffen (rapport 1 en 3);
- geen tijdige en volledige vastlegging van de opdrachtvoorwaarden (drie rapporten).

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, RGB) en van vakbekwaamheid (artikel 9 RGB). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan de rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat deze voldoen aan 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, waarbij NRVT verwijst naar de eerdere audit waarbij diverse aanwijzingen aan de taxateur zijn meegegeven, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer van de taxateur

De taxateur reageert op het klaagschrift door te stellen dat hij inhoudelijk niets heeft toe te voegen aan zijn eerdere reactie. Hij voelt zich misleid door de auditor, die zich volgens hem presenteerde als een collegiale gesprekspartner met de bedoeling om op een open en lerende manier te spreken. In het verslag staan zaken die volgens hem sterk uit hun verband zijn gehaald. Dit vindt hij kwalijk en niet passend bij hoe men met elkaar zou moeten omgaan.

De taxateur benadrukt dat hij integer werkt, maar geen jurist is en dat ook niet wil zijn. De kritiek over het ontbreken van een getekende opdracht raakt hem, omdat hij al ongeveer tien jaar zonder discussie taxaties uitvoert met betrekking tot bijzonder beheer op basis van een destijds gesloten overeenkomst, goed voor zo'n honderd opdrachten.

Hij beschrijft hoe hij van huis uit heeft meegekregen dat je vertrouwen moet hebben in mensen. Hij voert zijn werkzaamheden naar eer en geweten uit: wie tevreden is, betaalt; wie ontevreden is, niet.

De taxateur geeft aan dat als het tuchtcollege oordeelt dat hij grove fouten heeft gemaakt, hij dan maar moet worden berispt. Hij vindt dat echter volkomen buiten proportie. Hij verwijst naar discussies tussen NRVT en NWWI over de interpretatie van taxaties in bijzonder beheer, waarmee hij heeft geworsteld. Mocht hij “geslachtofferd” worden, dan zegt hij dat te zullen accepteren.

Tot slot meldt hij dat hij per 1 januari 2026 stopt met taxeren binnen bijzonder beheer. Hij voelt zich door alle ontwikkelingen steeds meer een boekhouder of jurist in plaats van een taxateur.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021 respectievelijk 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2025;
- 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 gedragingen 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 vallen.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Marktwaardes en kwalitatieve analyse

Ten aanzien van de onderbouwing van de marktwaardes in verhuurde staat (rapport 1 en 2) en de kwalitatieve analyse (rapport 1), die door NRVT als onvoldoende zijn aangemerkt, overweegt het tuchtcollege als volgt.

De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de te vergelijken objecten en het inschatten van het effect van die verschillen op de marktwaarde, behoren tot het wezen van de taxatie. Vaste jurisprudentie van het tuchtcollege is dat de keuze van referentiepanden aan de taxateur is. De taxateur hoeft niet toe te lichten waarom hij bepaalde referentiepanden niet heeft gebruikt bij de onderbouwing.

Het tuchtcollege constateert dat de taxateur de waarde in verhuurde staat heeft onderbouwd met transacties van woningen die na aankoop zijn verhuurd. Bij de vergelijking met deze referentiepanden waarvan de transactiedata meer dan twee jaar voor de waardepeildatum ligt, heeft hij toegelicht waarom hij deze transacties heeft gekozen.

Daarnaast heeft de taxateur onder P. nadere mededelingen en een nadere toelichting op de gebruikte huurreferenties gegeven en per referentie een bruto aanvangsrendement (BAR) berekend.

Ter zitting heeft de taxateur daaraan toegevoegd dat in zijn werkgebied steeds minder verhuurde woningen zijn, zodat het lastiger is geworden om bij verhuur geschikte referentiepanden te vinden.

Deze stellingen van de taxateur zijn door NRVT niet weersproken. Ook heeft NRVT niet onderbouwd wat de taxateur anders had moeten doen, nu er beperkt referentiepanden beschikbaar waren.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft de taxateur de gebruikte referenties voldoende geanalyseerd om de getaxeerde waarden te kunnen onderbouwen.

Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Plausibiliteitsverklaring

Omtrent de plausibiliteitsverklaring van het derde rapport overweegt het tuchtcollege als volgt.

NRVT heeft terecht gesteld dat deze plausibiliteitsverklaring niet alle onderdelen bevatte die in een dergelijke verklaring dienen te worden opgenomen. Een tweetal onderdelen ontbrak, te weten de in het taxatierapport gestelde marktwaarde (het bedrag) en de verklaring omtrent eerdere betrokkenheid van de controlerend taxateur.

Uit artikel 14 van de Praktijkhandreiking Wonen volgt dat de primaire verantwoordelijkheid voor de plausibiliteitsverklaring ligt bij de controlerend Register-Taxateur. In de Praktijkhandreiking Wonen is niet voorgeschreven hoe de plausibiliteitsverklaring er exact uit moet zien. Er is een voorbeeldtekst opgenomen waarvan de controlerend taxateur mag afwijken. Dan moeten wel alle onderdelen in die afwijkende tekst zijn opgenomen.

De schrijvend Register-Taxateur is ervoor verantwoordelijk dat een plausibiliteitsverklaring wordt opgesteld in het geval dat het rapport niet wordt gevalideerd.

In de onderhavige kwestie is de plausibiliteitsverklaring niet dermate minimaal dat het de schrijvend taxateur (verweerder) meteen duidelijk moet zijn geweest dat deze verklaring niet voldeed aan alle vereisten. Naast bovenvermelde twee ontbrekende punten, voldoet de plausibiliteitsverklaring op alle andere punten aan de daartoe gestelde eisen. De controlerend taxateur heeft verklaard dat de marktwaarde zoals gesteld in het taxatierapport naar zijn mening plausibel is. In de verklaring is onder meer het adres en de kadastrale aanduiding van de woning opgenomen, met de naam van de schrijvend taxateur en de datum van de controle. Het Tuchtcollege NRVT overweegt dat de omstandigheid dat de schrijvend taxateur niet heeft opgemerkt dat een tweetal onderdelen ontbrak niet van zodanig gewicht is dat de (schrijvend) taxateur hiervan een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Meetgegevens

NRVT stelt onder meer dat geen meetgegevens zijn aangetroffen (rapport 1 en 3).

Het tuchtcollege heeft in dit verband geconstateerd dat bij deze rapporten meetstaten zijn opgenomen conform de branche brede meetinstructie. In het auditrapport staat dat meetgegevens ontbreken. De taxateur heeft naar aanleiding van het concept-auditrapport daarop toegelicht dat de auditor hem de tip heeft gegeven om zijn meetaantekeningen in het taxatiedossier te bewaren.

De regelgeving vereist het opslaan van de onderliggende aantekeningen in het taxatiedossier dan ook niet. Het ontbreken van de *meetaantekeningen* is dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Nu in alle aan de orde zijnde taxatierapporten volledig ingevulde meetstaten aanwezig zijn, is de stelling van NRVT dat de meetgegevens ontbreken, onvoldoende onderbouwd.

Met betrekking tot het aanbod van NRVT – gedaan tijdens de hoorzitting - om hierop schriftelijk terug te komen, overweegt het tuchtcollege dat dit aanbod als in strijd met de goede procesorde zal worden afgewezen. NRVT heeft besloten een klacht in te dienen tegen de taxateur. Deze klacht dient op het moment van indienen voldoende te zijn onderbouwd. Daarop heeft de taxateur zich immers in zijn verweer gericht.

Ook dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Opdrachtvoorwaarden

NRVT heeft gesteld dat de opdrachtvoorwaarden bij alle drie de rapporten niet tijdig, volledig en correct zijn vastgelegd. De opdrachtvoorwaarden zijn niet (tijdig) geaccordeerd.

Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat in alle taxatierapporten die bij de audit zijn betrokken, opdrachtvoorwaarden in de bijlagen zijn opgenomen. In twee van de rapporten betreft het taxaties in het kader van bijzonder beheer via een intermediair waarmee de taxateur al jaren zaken doet.

Hij stelt dat hiervoor een raamovereenkomst is gesloten, die hij niet paraat had tijdens de audit. Na de audit heeft de taxateur deze raamovereenkomst opgevraagd en alsnog doorgestuurd naar de auditor. In het auditrapport is opgenomen dat de accorderingsmail een datum had die later lag dan de twee taxaties.

Het tuchtcollege constateert dat deze communicatie niet in het klachtdossier is gevoegd. Daardoor kan het tuchtcollege niet vaststellen of hieruit is gebleken dat sprake is van bevestiging van een eerder overeengekomen raamovereenkomst.

Uit het derde taxatierapport blijkt dat de opname is verricht op 20 juni 2025. De opdrachtvoorwaarden zijn op 26 juni 2025 ondertekend. De datum van het taxatierapport is 30 juni 2025. Bij de andere twee rapporten lag de inspectiedatum wel na de digitale ondertekening van de opdrachtvoorwaarden door de opdrachtgever.

Artikel 12.2 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels bepaalt dat de taxateur begint met het overeenkomen van de opdrachtvoorwaarden.

Het tuchtcollege overweegt dat bij het uitvoeren van een taxatieopdracht in het merendeel van de gevallen sprake is van tijdsdruk. Dat betekent dat de diverse stappen in het uitvoeren van een taxatieopdracht dicht bij elkaar kunnen liggen. Nu is gebleken dat de opdrachtvoorwaarden waren geaccordeerd vóórdat het taxatierapport is uitgebracht, beoordeelt het tuchtcollege de omstandigheid dat de opdrachtvoorwaarden zijn geaccordeerd enkele dagen na de opname, niet als een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging.

Niet is gebleken dat de opdrachtvoorwaarden onvolledig of niet correct zijn vastgelegd.

Op grond van het voorgaande komt het tuchtcollege tot het oordeel dat de taxateur de opmerkingen na de eerste audit ter harte heeft genomen. Er is weliswaar nog ruimte voor verbetering, maar naar het oordeel van het tuchtcollege betreft dit louter slordigheden die onvoldoende zijn om dit handelen als tuchtrechtelijk verwijtbaar aan te merken.

Uit het voorgaande volgt dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

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