Dossiernummer: **N26022**

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 30 januari 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 maart 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 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 op 3 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 op 26 september 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 één rapport van 28 januari 2025 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. de marktwaarde in verhuurde staat is niet onderbouwd;
2. de informatie over de VVE is niet volledig;
3. voor het onderbouwen van de markthuur heeft de taxateur in de referentievergelijker taxaties ouder dan twee jaar gebruikt zonder uitleg waarom hij voor deze transacties heeft gekozen;
4. bij de referentievergelijking is de verkeerde waarde voor het getaxeerde object gebruikt, daardoor is het vergelijk niet navolgbaar;
5. het doel van de waarde is: ‘Inzicht in de waarde onroerend goed per 31-10-2024'. Vervolgens wordt een waarde vastgesteld per inspectie / waardepeildatum 18-12-2024. Waarom de opdrachtgever de waarde per 31-10-2024 wil weten blijkt niet uit het dossier.

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 navolgbaar. Overigens was de taxateur ermee bekend dat het rapport onvoldoende navolgbaar was nu NWWI immers besloten had het rapport niet te valideren, daar er een aantal zaken in het rapport voorkwamen die volgens NWWI onvoldoende duidelijk en aannemelijk waren.

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

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. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de feiten en omstandigheden in dit specifieke geval, waarbij NRVT het de taxateur met name kwalijk neemt dat hij een rapport in het economisch verkeer heeft gebracht nadat NWWI niet tot validatie over wilde gaan, verzoekt NRVT, ondanks dat 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 geeft aan dat de vastlegging van de opdracht binnen de organisatie breed is opgepakt.

Ten aanzien van de aangevoerde klachtonderdelen merkt de taxateur op dat:

- de marktwaarde in verhuurde staat niet onderbouwd is omdat het voor de opdrachtgever van groter belang was om de leegwaarde getaxeerd te krijgen en om een puntentelling conform WWS toegevoegd te hebben;
- het klopt dat de informatie over de VVE niet volledig is, dit had moeten worden toegevoegd;
- het klopt dat de referenties ouder zijn dan twee jaar;
- de referentievergelijker is ingevoerd in de CRM van [softwareprogramma] en dat de taxateur er vanuit is gegaan dat dit voldoende duidelijk zou zijn;

- hij duidelijker had moeten vermelden wat het doel van de taxatie is.

De taxateur erkent dat een plausibiliteitsverklaring had moeten worden toegevoegd maar heeft zich dat ten tijde van het opmaken van het rapport niet gerealiseerd omdat de taxateur vrijwel nooit niet-gevalideerde rapporten uitbrengt.

De taxateur betwist in strijd te hebben gehandeld met de beginselen van NRVT. Ook heeft hij de beroepsgroep niet in diskrediet gebracht omdat het rapport niet is gebruikt voor financiering danwel fiscale doeleinden. Wel is de taxateur het ermee eens dat de kwaliteit van de rapporten, de vastlegging van de opdracht en het naleven van de regels van NRVT beter hadden gemoeten.

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 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 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 de volgende tekortkomingen in het rapport: de marktwaarde in verhuurde staat is niet onderbouwd, de informatie over de VVE is niet volledig, voor het onderbouwen van de markthuur heeft de taxateur in de referentievergelijker taxaties ouder dan twee jaar gebruikt zonder uitleg waarom hij voor deze transacties heeft gekozen, bij de referentievergelijking is de verkeerde waarde voor het getaxeerde object gebruikt, waardoor het vergelijk niet navolgbaar is en het doel van de taxatie niet duidelijk is. 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.

Voorts ontbreekt in het rapport de plausibiliteitsverklaring. Door deze niet toe te voegen heeft de taxateur gehandeld in strijd met de RGB. Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring is sinds 1 januari 2020 verplicht bij taxatierapporten van woningen die niet gevalideerd worden. Dit is een serieuze zaak, waarvan het tuchtcollege de indruk heeft gekregen dat de taxateur dit te licht c.q. onvoldoende zorgvuldig heeft opgevat en hij hier te gemakkelijk overheen is gestapt. Van de taxateur had mogen worden verwacht dat hij zich van deze verplichting bewust was.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld en dat de plausibiliteitsverklaring ontbreekt. 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 alsmede de plausibiliteitsverklaring.

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.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, het rapport is onvoldoende navolgbaar en de plausibiliteitsverklaring ontbreekt. 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, met name het ontbreken van een plausibiliteitsverklaring bij een rapport waarvan reeds eerder door NWWI is aangegeven dat het niet voldoende navolgbaar is, is het opleggen van een berisping passend, waarbij is meegewogen dat de taxateur de tekortkomingen erkent en dat aannemelijk is dat hij hiervan geleerd heeft.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van BERISPING op.

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