Dossiernummer: **N26032**

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 26 februari 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 maart 2026;
- de aanpassing van de eis door NRVT van 10 maart 2026;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 11 maart 2026.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 15 oktober 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 augustus 2025.

Klager heeft de taxateur per e-mailbericht op 17 oktober 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 9 januari 2025, 25 maart 2025 en 4 juli 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. onnavolgbare kwalitatieve analyse (rapport 1 en 2);
2. niet navolgbare marktwaarde t.o.v. eerder rapport (rapport 1);
3. onjuiste referenties in huidige staat (rapport 3);
4. bepalingen uit de koopovereenkomst niet genoemd in het rapport (rapport 3);
5. niet, althans onvoldoende navolgbare marktwaarde door het noemen van verschillende bedragen (in- en exclusief BTW) (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.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (art. 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 heeft de fieldaudit ervaren als een prettig en positief gesprek. Hier en daar nog een paar puntjes op de i, waarbij aan het eind samenvattend werd aangegeven dat de besproken punten en de opmerkingen verder prima waren en goed onderbouwd en navolgbaar door de uitleg in het gesprek en er ook geen reden was een sanctie te verwachten.

De taxateur is verbaasd over het vervolg van het proces en het verzoek van NRVT tot het opleggen van een waarschuwing.

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 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: een onnavolgbare kwalitatieve analyse, een niet navolgbare marktwaarde ten opzichte van een eerder rapport, onjuiste referenties in huidige staat, bepalingen uit de koopovereenkomst worden niet genoemd in het rapport, en een niet, althans onvoldoende navolgbare marktwaarde door het noemen van verschillende bedragen (in- en exclusief BTW).

Uit het voorgaande volgt dat de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde in de taxatierapporten onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt. De overwegingen van de taxateur zijn in de taxatierapporten voor een derde derhalve 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.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en met de voorgeschreven professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid en 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 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.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden; de rapporten zijn hierdoor onvoldoende navolgbaar, waarbij door het tuchtcollege wordt benadrukt dat met name het niet opnemen van de zelfbewoningsplicht / het doorverkoopbeding door het tuchtcollege zwaar wordt meegewogen. 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 oordeelt het tuchtcollege dat het opleggen van een waarschuwing passend is. Het tuchtcollege lijkt het goed nog op te merken dat de aard en de ernst van de tekortkomingen aanleiding geven de taxateur erop te wijzen dat het doen van onderzoek / rechercheren beter moet.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

LEGT OP de maatregel van WAARSCHWING

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