

Dossiernummer: 25018

Datum: 26 september 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Vennoten van de VOF [naam]:

A1; A2; A3, A4, A5,

te [plaats],

klagers

tegen

B. RT,

Register-Taxateur te [plaats],

Bijgestaan door mr. W. de Groot,

taxateur

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 februari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 mei 2025, met bijlagen;
- beschikking van het Hof [plaats] d.d. 8 juni 2023, ontvangen 15 augustus 2025;
- brief van de taxateur aan de Rechtbank d.d. 9 mei 2025.
- Tijdens de hoorzitting van 4 september 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:
- Klagers A5, A2. en A5., in persoon;
- De taxateur in persoon, bijgestaan door zijn advocaat, mr. W. de Groot voornoemd.
- Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur in opdracht van de rechtbank [plaats] opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres]15, [plaats] van 12 april 2024.

Het taxatierapport met betrekking tot het bedrijf is opgesteld in verband met het uitkopen van [naam] die is overleden op 15 augustus 2020. Het vaststellen van de overnamesom dient te geschieden aan de hand van de vennootschapsovereenkomst.

### Klachtonderdeel 1: Kosten

De kosten zijn verdubbeld ten opzichte van de kostenopgaaf die voorafgaand aan de opdracht is overlegd. De taxateur verklaart dat dit te wijten is aan de vele mails om tot een bedrijfsbezoek te komen. Klagers stellen echter dat de taxateur verklaard heeft dat hij zelf de plaatsopneming heeft moeten verplaatsen, annuleren en verdagen.

### Klachtonderdeel 2: Onderzoek

1. De rapportage wijkt op bepaalde elementen sterk af van de peildatum.
2. Er is geen kadastrale eigendomsinformatie gebruikt. Die ontbreekt in het rapport. Er hebben veranderingen plaatsgevonden na de peildatum(onteigening).
3. Er is in het conceptrapport geen waarde in verpachte staat van de gronden en het huis in bewoonde staat opgenomen. Ook ontbreekt het rapport van de landbouwgronden bij het concept.
4. Het rapport is onzorgvuldig in elkaar gezet, mede omdat de taxateur meerdere keren te kennen heeft gegeven aan de rechtbank de opdracht terug te willen geven. Het rapport duidt op een snelle afwerking, waardoor het vol staat met kleine slordigheidsfouten.

### Klachtonderdeel 3: Verpachte staat:

De verpachte staat is niet meegenomen in het concept. Daarom is er een herstellvonnis uitgesproken door de rechtbank. Hoe vervolgens de verpachte staat is berekend, is nog veel opmerkelijker. Er moet sprake zijn van niet eindige pacht in plaats van pacht "langer dan 20 jaar". Hoe – afgezien daarvan - de taxateur de verpachte staat heeft berekend, is voor klagers een raadsel. Er worden meerdere jaartallen dubbel geteld en er wordt ineens met 24 jaar gerekend. Het is pertinent onjuist hoe de taxateur de verpachte staat heeft berekend. Er lijkt wel opzet in het spel te zijn.

Klagers voegen hieraan toe te menen dat de taxateur dit rapport zo heeft samengesteld dat het nadelig is voor hen, terwijl het voor (de erven van) [naam] veel meer oplevert als klagers hen moeten uitkopen aan de hand van dit rapport.

## 3. Het verweer van de taxateur

De taxateur licht toe dat hij als gerechtelijk deskundige een taxatie heeft verricht in opdracht van de rechtbank, ter vaststelling van de omvang en de waarde van de gemeenschappelijke boedel van de V.O.F. [naam]. Het geschil dat de partijen in die procedure verdeeld houdt, ziet op de uitkoop van één van de vennoten (inmiddels overleden). De taxateur heeft een kosteninschatting gemaakt en heeft vervolgens alle relevante gegevens opgevraagd per peildatum 15 augustus 2020. Het bleek lastig om te komen tot een plaatsopneming. De rechtbank heeft vervolgens bepaald wie daarbij aanwezig mocht zijn. Op de dag van de plaatsopneming ontstond er (opnieuw) discussie over wie aanwezig mocht zijn en werd door één van de vennoten de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel getrokken. De taxateur staakte daarop de opname. Hij heeft dit gemeld aan de rechtbank en aangeboden zijn opdracht terug te geven. De rechtbank verzocht de taxateur echter om de opdracht voort te zetten. Uiteindelijk volgde de plaatsopneming op 16 maart 2022. Vanwege het tijdsverloop heeft de taxateur de rechtbank om een extra voorschot verzocht, dat ruim een jaar later is goedgekeurd, waarna hij zijn werkzaamheden heeft hervat. Op 20 februari 2024 heeft de taxateur het concept-rapport verstuurd, beide advocaten hebben op dit concept gereageerd.

Onderdeel van de reactie van klagers was dat de landbouwgronden ten onrechte gewaardeerd zijn op de marktwaarde. Deze waarde had in verpachte staat moeten worden bepaald. De rechtbank heeft

daarop in een herstellvonnis bepaald dat het tussenvonnis, waarbij de opdracht voor de taxateur is geformuleerd, een onjuiste verwijzing bevat. De rechtbank had bedoeld om in het dictum te verwijzen naar een alinea met een uiteenzetting over de vennootschapsovereenkomst en de aanwijzing dat de landbouwgronden dienen te worden gewaardeerd in verpachte staat. Naar aanleiding van het herstellvonnis heeft de taxateur zijn taxatierapport aangepast. Op 12 april 2024 heeft hij het definitieve taxatierapport uitgebracht aan de rechtbank.

Na ontvangst van de klacht constateerde de taxateur dat er een kennelijke verschrijving in zijn definitieve taxatierapport staat, waardoor bij de beantwoording van de vraag van de rechtbank een onjuist bedrag is opgenomen (uiteindelijk toch de waarde onverpacht in plaats van de waarde in verpachte staat). Deze verschrijving is veroorzaakt door genoemde wijziging van de uitgangspunten. De taxateur heeft de rechtbank en klagers hierover middels een brief geïnformeerd.

#### Klachtonderdeel 1. Kosten

De taxateur kan zich niet vinden in het eerste klachtonderdeel. De taxateur benadrukt dat hij een voorlopige inschatting heeft gemaakt van de verwachte kosten. Daarnaast stelt hij dat het uiteindelijk de rechter is die het loon voor een gerechtelijk deskundige bepaalt, niet het tuchtcollege. Ook wijst de taxateur erop dat de kosten hoger zijn uitgevallen door vertraging. De redenen voor de vertraging en de daardoor opgelopen kosten zijn divers en kunnen niet simpelweg in de schoenen van de taxateur worden geschoven.

#### Klachtonderdeel 2. Onderzoek

Aan het begin van zijn onderzoek heeft de taxateur alle relevante stukken bij partijen opgevraagd. Van klagers ontving de taxateur onder meer een overzicht van alle percelen. Van [naam] ontving hij onder meer een brief van de provincie met daarin het aanbod tot aankoop van een deel van een perceel. Uit de brief volgt bovendien dat de provincie sinds 2019 in overleg is. Dat maakt deze informatie relevant op de peildatum (15 augustus 2020). Dat hiermee (de erven) [naam] zouden worden bevoordeeld, blijkt nergens uit.

De taxateur constateert verder dat hij wellicht eerder de vennootschapsovereenkomst had kunnen opvragen bij partijen. Echter, de relevantie hiervan bleek pas bij de discussie over de waarderingsgrondslag. Ook had het op de weg van klagers gelegen om de taxateur van dit document te voorzien.

Met betrekking tot de kadastrale eigendomsinformatie wijst de taxateur erop dat hem verzocht is de waarde ‘terug in de tijd’ te taxeren, zodat hij niet zonder meer gebruik kon maken van de actuele kadastrale eigendomsinformatie. In het concept-taxatierapport heeft de taxateur zich daarom gebaseerd op de openbare informatie uit het programma ‘Planviewer’. In reactie op het concept-taxatierapport hebben klagers vervolgens een ander taxatierapport van 2 januari 2020 ingebracht. Dit taxatierapport bevat kadastrale uittreksels van alle percelen landbouwgrond. Omdat deze uittreksels dichter bij de peildatum liggen dan de informatie waarover de taxateur beschikte, heeft hij deze kadastrale uittreksels voor zijn definitieve taxatierapport gebruikt. De taxateur ziet in dat hij er goed aan zou hebben gedaan om de bron te vermelden van deze kadastrale uittreksels. Echter, er is geen gebruik gemaakt van foutieve gegevens.

De taxateur betreurt dat er een aantal slordigheidsfouten in het definitieve taxatierapport staan.

Uit de notitie van de Universiteit Wageningen, waarnaar hij verwijst in het taxatierapport, volgt dat in de markt het voor de waardering in verpachte staat te hanteren percentage van de waarde onverpacht in praktijk hoger is dan het percentage dat de belastingdienst hanteert. Gelet op leeftijd van twee jongere vennoten, die het bedrijf zouden kunnen voortzetten, is de taxateur uitgegaan van een pachtduur van 24 jaar. Bij nader inzien had de taxateur er echter goed aan gedaan om toe te lichten dat hij op grond van de pachtwet uitgegaan is van vier periodes van 6 jaar stilzwijgende verlenging van de pacht.

De taxateur wijst er nog op dat het taxatierapport een gerechtelijk deskundigenbericht is. De rechtbank is niet verplicht om de conclusies uit het taxatierapport over te nemen. Het onderzoek dient ter voorlichting van de rechtbank, die vervolgens zelfstandig tot een oordeel komt.

In de klacht beschuldigen klagers de taxateur er meermaals van hen met opzet te benadelen en met de andere partij onder één hoedje te spelen, zonder enig bewijs hiervoor. Deze beschuldigingen zijn zeer ernstig en volledig ongefundeerd. De taxateur ervaart dit als bijzonder kwalijk. Deze beschuldigingen van partijdigheid zijn sinds de plaatsopneming geuit. Dit heeft een moeilijk

werkklimaat voor de taxateur gecreëerd. Voor de volledigheid benadrukt de taxateur dat hij onpartijdig en naar eer en geweten heeft getaxeerd.

De taxateur vindt het jammer dat het taxatieproces zolang heeft geduurd en vindt het spijtig dat er onzorgvuldigheden in het rapport zijn geslopen. De taxateur staat echter nog steeds achter zijn taxatierapport en de door hem gegeven waardering. Hoewel een nadere toelichting op sommige punten achteraf gezien mogelijk zou zijn geweest, is het taxatierapport en toelichting in lijn met de regelgeving van het NRVT.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Landelijk- en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als (mede)eigenaars van het bedrijf waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op het uitbrengen van een gerechtelijk deskundigenbericht door de taxateur, waarmee sprake is van een professionele taxatiedienst, te weten een wettelijke taxatie, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt allereerst vast dat sprake is van een wettelijke taxatie, zoals gedefinieerd in het Reglement Definities. Zoals in dit Reglement nader is toegelicht, is een Register-Taxateur ook bij wettelijke taxaties gebonden aan de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en de Praktijkhandreiking.

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal wordt getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij/zij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde op een andere waarde uitkomt dan die van een andere taxateur, maakt nog niet dat die marktwaarde onjuist of onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Het tuchtcollege stelt voorop dat ieder taxatierapport controleerbaar moet zijn, maar dat dit nog meer geldt voor een taxatierapport dat wordt opgesteld in het kader van een juridische procedure. Er is dan immers altijd sprake van partijen met tegengestelde belangen en de taxateur dient hen te voorzien van verifieerbare informatie, waarin de keuzes die de taxateur heeft gemaakt en de onzekerheden die aan de orde zijn, transparant moeten worden toegelicht.

In reactie op het eerste klachtonderdeel, de gemaakte kosten, overweegt het tuchtcollege dat het aan de rechtbank is om een oordeel te geven over de door de taxateur bij het uitvoeren van het deskundigenbericht gemaakte kosten. Dit valt daarmee buiten de reikwijdte van de tuchtprocedure.

Ten overvloede overweegt het tuchtcollege dat het door de taxateur gedeclareerde bedrag niet exorbitant lijkt gezien de complexiteit van de opdracht en de aan de orde zijn familieverhoudingen, alsmede het tijdsverloop.

Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel, met betrekking tot het door de taxateur verrichtte onderzoek, overweegt het tuchtcollege als volgt.

1. Dat de taxateur op bepaalde punten informatie heeft meegenomen in afwijking van de waardepeildatum, ziet met name op de brief van de Provincie. In het taxatierapport heeft de taxateur toegelicht waarom hij deze informatie relevant acht, namelijk omdat deze op de waardepeildatum al een rol speelde. Dat betekent niet dat deze uitleg van de taxateur de enige juiste opvatting is. Het staat partijen en de rechter vrij om hierin een ander standpunt in te nemen c.q. een ander oordeel te vellen. De Reglementen van NRVT, met name het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, opgenomen in artikel 12 RGB, vereisen dat het rapport inzichtelijk is. Door het opnemen van deze informatie in het deskundigenbericht, geeft de taxateur inzicht in zijn overwegingen en in de bronnen waar hij deze op baseert. Daarmee voldoet het verwijzen naar deze informatie aan genoemd artikel.

2. Met betrekking tot de kadastrale gegevens begrijpt het tuchtcollege uit het verweerschrift dat de taxateur, na ontvangst van het eerdere taxatierapport, waarin kadastrale gegevens waren opgenomen die dichterbij de waardepeildatum gelegen waren dan de gegevens die de taxateur had kunnen traceren in Planviewer, besloten heeft deze beter aansluitende gegevens te gebruiken in het (definitieve) deskundigenbericht. Hoewel het tuchtcollege deze gedachtegang van de taxateur kan volgen, wordt hierbij overwogen dat de taxateur had moeten toelichten waarom hij in afwijking van het concepttaxatierapport, in het definitieve rapport van andere gegevens is uitgegaan. De taxateur heeft dat ook erkend.

3. Ten aanzien van het ontbreken van de verpachte staat in het concepttaxatierapport, overweegt het tuchtcollege dat een concepttaxatierapport naar zijn aard bedoeld is om eventuele onduidelijkheden en fouten op te sporen zodat deze in het definitieve rapport voorkomen worden. Het tuchtcollege beoordeelt daarom niet het conceptrapport, maar het definitieve taxatierapport.

Voorts overweegt het tuchtcollege dat bij een wettelijke taxatie in het kader van een gerechtelijke procedure de formulering van de opdracht door de rechtbank leidend is voor de wijze waarop de taxateur de taxatie uitvoert. In het onderhavige geval is gebleken dat in het tussenvonnissen van de rechtbank sprake was van een onjuiste verwijzing, waardoor de taxateur op het verkeerde been is gezet. Dit is aan het licht gekomen na het opstellen van het concepttaxatierapport. Vervolgens heeft de rechtbank een herstellvonnis uitgesproken, waarin de uitgangspunten van de waardering zijn gewijzigd, van vrije marktwaarde naar waardering in verpachte staat. In het definitieve deskundigenbericht is de taxateur dan ook uitgegaan van waardering in verpachte staat. Hoe vervelend dit ook is geweest voor alle betrokkenen, hiervan kan de taxateur geen verwijt worden gemaakt. De taxateur hoeft bij een duidelijke vraagstelling van de rechtbank geen onderzoek te doen of de rechtbank wel de juiste vraag heeft gesteld.

Dat deze fout eerder aan het licht zou zijn gekomen als de taxateur de vennootschapsovereenkomst had opgevraagd, is niet uitgesloten. Anderzijds hadden partijen – die immers de vennootschap onder firma vormen – deze informatie ook aan de taxateur kunnen toesturen toen deze hen verzocht om alle relevante informatie aan het begin van zijn werkzaamheden aan hem te doen toekomen.

4. Met betrekking tot de slordigheidsfouten in het definitieve deskundigenbericht, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Vaste jurisprudentie van het tuchtcollege is dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Dat een taxateur zorgvuldiger te werk had kunnen gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden, leidt niet direct tot de conclusie dat de reglementen geschonden zijn.

In het onderhavige geval is echter sprake van meer dan enkele slordigheden.

Zo is sprake geweest van een vervelende verschrijving in de beantwoording van de belangrijkste vraag van de rechtbank, te weten de vraag naar waarde van de landbouwgrond in verpachte staat. Hier is de eerder bepaalde vrije marktwaarde blijven staan. Dit had de taxateur moeten voorkomen.

Daarnaast heeft de taxateur niet toegelicht hoe hij gekomen is tot de berekening van de pachtperiodes, wordt verwezen naar een model ontwikkeld in overleg met de belastingdienst dat niet kenbaar is en wordt in de bijlagen een ander veranderpercentage gehanteerd dat genoemd in de toelichting op het model. Zoals hiervoor is overwogen, ontbreekt de bronvermelding bij de wijziging van de kadastrale gegevens.

Op grond van het bovenstaande moet worden geoordeeld dat het (definitieve) deskundigenbericht niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen. In dit verband overweegt het tuchtcollege dat er daarbij geen enkele indicatie is dat sprake is geweest van kwaad opzet van de zijde van de taxateur.

Het tuchtcollege acht de klacht dan ook gedeeltelijk gegrond.

Wat betreft het opleggen van een maatregel overweegt het tuchtcollege als volgt. De taxateur heeft weliswaar in strijd met artikel 12 RGB gehandeld maar gelet op alle omstandigheden die zich hebben voorgedaan alvorens de taxatie tot stand kon komen, die het werk van de taxateur er niet eenvoudiger op hebben gemaakt, oordeelt het tuchtcollege dat er onvoldoende aanleiding is de taxateur een maatregel op te leggen.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

Legt GEEN MAATREGEL op.

Deze uitspraak is gedaan op 26 september 2025 door het Tuchtcollege NRVT.