

Dossiernummer: 25024

Datum: 8 juli 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster

tegen

B RT,

Register-Taxateur 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 25 maart 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 april 2025 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- de taxateur.

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 opgestelde taxatierapport van een perceel naast [adres] d.d. 4 december 2024 c.q. 28 februari 2025. De buurman van klager is eigenaar van het perceel. In een vaststellingsovereenkomst is bepaald dat deze buurman het perceel voor 1 maart 2025 aan klager dient te verkopen.

Klager heeft tegen het taxatierapport – verkort weergegeven - de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. Klager heeft de eerste versie van het – ongedateerde - taxatierapport ontvangen op 31 december 2024. Dit rapport was niet voorzien van validatie door NWWI of van een plausibiliteitsverklaring. Klager heeft de taxateur in februari gewezen op de gebreken in het rapport. Daarna heeft klager de tweede versie ontvangen. De prijsvaststelling van het perceel in het tweede rapport, die overigens niet afwijkt van die van het eerste rapport, is volgens klager ernstig in zijn nadeel, al was het maar omdat een correctie door het kadaster op de grootte van het perceel is genegeerd.
2. De grondprijs van het getaxeerde perceel is gebaseerd op een bouwplan van de huidige eigenaar. Dit plan voor de bouw van een levensloopbestendige woning voor hemzelf is (in de herfst van 2024) door de buurman als principeverzoek bij de gemeente ingediend (waarbij verzwegen is dat hij het perceel vóór 1 maart 2025 aan klager moet verkopen). De gemeente zou positief op het principeverzoek hebben gereageerd. Dat is evenwel niet het geval omdat het plan niet aan de ruimtelijke eisen voldeed. De taxateur baseert de grondprijs op de vermeende positieve reactie van de gemeente.

Klager heeft voorts aangevoerd dat de taxateur ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van asbest in de opstal.
3. Op het perceel staat een voormalig atelier, zijnde een bouwvalige schuur zonder voorzieningen, waarvan de oppervlakte tevens als ‘tuin’ wordt gekwalificeerd. Dat is volgens klager een dubbeltelling.

3. Het verweer

De taxateur heeft – samengevat - als volgt gereageerd op de klachtonderdelen.

Klachtonderdeel 1

De taxateur stelt dat hij zich niet heeft laten leiden door de vaststellingsovereenkomst tussen klager en opdrachtgever. Deze overeenkomst was hem tot ontvangst van de klacht onbekend. De opmerkingen van klager heeft de taxateur verwerkt in een aangepast taxatierapport. Hij heeft zijn excuses aangeboden en de benodigde maatregelen getroffen om herhaling in de toekomst te voorkomen. Dat het taxatierapport niet gedateerd was, werd veroorzaakt door een technische fout. Dit is hersteld in het aangepaste rapport. Omdat een taxatie altijd uitgaat van de situatie op de inspectiedatum, heeft de ontbrekende datum inhoudelijk geen invloed gehad op de waardering. De taxateur heeft ook direct erkend dat het rapport voorzien had moeten zijn van een plausibiliteitsverklaring. Het tweede rapport is aangepast en voorzien van een plausibiliteitsverklaring door een onafhankelijke en objectieve taxateur. Ook deze onzorgvuldigheid heeft de taxateur erkend.

Klager geeft aan dat het perceel 445 m² bedraagt in plaats van 470 m². Maar op de waardepeildatum, 21 november 2024, bestond perceel B 4371 (nog) niet. Het ging toen nog om perceel B 4163 van 470 m². Een taxateur moet in het taxatierapport uitgaan van de situatie tijdens de inspectiedatum. Volledigheidshalve wijst de taxateur erop dat klager bij het Kadaster bezwaar heeft gemaakt tegen de nieuwe meting van perceel B 4163. Het is derhalve niet mogelijk om de eigendomsinformatie van perceel B 4371 op te vragen, daar bij een poging hiertoe een foutmelding verschijnt waaruit blijkt dat dit perceel niet bestaat. Daarom kon de taxateur alleen uitgaan van de situatie zoals deze zich voordeed ten tijde van de inspectiedatum, te weten: perceel B 4163.

De taxateur stelt dat hij de taxatie volledig onafhankelijk en objectief heeft uitgevoerd. Eventuele nadelige belangen van klager (of opdrachtgever) hebben op geen enkele wijze invloed gehad op de uitkomst van het taxatierapport.

Klachtonderdeel 2:

De taxateur gaat hierbij in op het door de opdrachtgever bij de gemeente ingediende bouwplan. Zowel de geplande nieuwbouw als de bestaande opstal bevinden zich op perceel B 4163, dat grenst aan perceel B 4164, waarop de woning van klager is gelegen. Volgens klager heeft opdrachtgever in zijn principeverzoek verzwegen dat hij dit perceel aan klager dient te verkopen. Klager stelt verder dat het ingediende principeverzoek een ‘buitengewoon uitgangspunt’ had moeten zijn. Volgens klager had dit principeverzoek in de rapporten expliciet benoemd moeten worden.

De taxateur stelt dat uit de verklaring van de gemeente van 3 december 2024 blijkt dat het realiseren van een levensloopbestendige woning op het betreffende adres wenselijk wordt geacht, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De afspraken over de verkoop van perceel B4163, doet volgens de taxateur niet af aan het feit dat opdrachtgever het recht heeft om een principeverzoek in te dienen.

Een buitengewoon dan wel bijzonder uitgangspunt betreft een toekomstige situatie die op de waardepeildatum feitelijk nog niet gerealiseerd is. De mededeling van de gemeente, dat zij onder voorwaarden bereid is mee te werken aan de bouw van een woning, en welke mededeling hem bekend was, vormde voor hem als taxateur aanleiding om het object als bouwlocatie te waarderen.

Een taxateur dient bij de bepaling van de marktwaarde rekening te houden met alle informatie die op de waardepeildatum beschikbaar was. Op dat moment had de gemeente aangegeven bereid te zijn - onder voorwaarden - medewerking te verlenen aan de bouw van een woning, zij het in een andere vorm dan door opdrachtgever was verzocht. Dit impliceert dat bij de waardering in elk geval dient te worden uitgegaan van een perceel met bouw mogelijkheden.

De taxateur heeft gezocht naar transacties van vergelijkbare percelen met een te renoveren opstal, maar heeft dergelijke transacties niet aangetroffen. De gehanteerde referenties zijn, wat betreft ligging, de best beschikbare. In de waardering is rekening gehouden met verschillen zoals de aanwezigheid van een opstal/atelier, de bestaande erfdienstbaarheid, en de kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van een definitieve bouwvergunning.

Klachtonderdeel 3:

Wat betreft het verwijt dat sprake zou zijn van een dubbeltelling omdat het voormalige atelier ook als tuin is gekwalificeerd, licht de taxateur toe dat de waarde van de tuin enkel de waarde van het perceel betreft; de waarde van het atelier betreft de waarde van de bestaande opstal. Er is aldus geen sprake van een dubbeltelling.

De taxateur erkent dat de aanwezigheid van asbest hem tijdens de opname niet is opgevallen. Hij heeft dit inmiddels aangepast in het rapport. Dit gegeven kan invloed hebben op de waarde van het object, indien voor het verwijderen ervan een gespecialiseerd bedrijf moet worden ingeschakeld. Bij kleinere hoeveelheden, zoals in dit geval, kan het asbest echter door de eigenaar zelf worden verwijderd en verpakt worden aangeboden bij het milieuperron. De aanvullende informatie met betrekking tot de twee asbestpijpen, zoals benoemd door klager in zijn klacht, heeft geen invloed op de waarde of de inhoud van het rapport.

De achterkant van het atelier is alleen bereikbaar via het perceel van de buurman. Tijdens de opname had de taxateur geen toegang tot dit perceel, waardoor hij de achterkant van het atelier niet fysiek heeft kunnen inspecteren en derhalve niet heeft kunnen constateren dat de betreffende stallen door de buurman zijn geplaatst. Evenmin heeft opdrachtgever hem hierop attent gemaakt. In dit kader is de taxateur eveneens uitgegaan van de situatie en van de informatie die ten tijde van het opstellen van de taxatie beschikbaar was.

Na zorgvuldige overweging van de klachten van klager benadrukt de taxateur dat het taxatierapport volledig onafhankelijk en objectief tot stand is gekomen, met inachtneming van alle relevante gegevens die hem bekend waren.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024.

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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Uit het dossier blijkt dat de opdrachtgever gehouden is het getaxeerde perceel aan klager te verkopen, waarbij het taxatierapport van verweerder de basis vormt voor de koopsom. Daardoor heeft klager een (financieel) belang bij het rapport en daardoor is klager aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging 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 valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst.

Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar, maar de Register-Taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of deze 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 de taxateur mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Ten aanzien van de plausibiliteitsverklaring stelt het tuchtcollege allereerst vast dat de – ongedateerde – eerste versie van het taxatierapport geen conceptrapport betrof.

Het tuchtcollege heeft eerder geoordeeld dat de reglementen – in het bijzonder artikel 13 van de Praktijkhandreiking Wonen (2024, in de versie van 2025 artikel 14) – voorschrijven dat een taxatierapport dat niet ter validatie wordt aangeboden, vóór het wordt uitgebracht, voorzien wordt van een plausibiliteitsverklaring door een controlerend Register-Taxateur. Dat is niet gebeurd. De taxateur heeft het taxatierapport achteraf alsnog laten voorzien van een plausibiliteitsverklaring. Zoals het tuchtcollege eerder heeft geoordeeld (laatstelijk op 22 april 2025, 23578HB) is het achteraf alsnog toevoegen van een plausibiliteitsverklaring, in strijd met de reglementen van NRVT.

Een ongedateerd taxatierapport is een slordigheid, die de taxateur eveneens had moeten voorkomen.

Voorts is het tuchtcollege van oordeel dat de taxateur onvoldoende toegelicht heeft hoe hij in zijn vergelijking met bouwpercelen rekening gehouden heeft met de huidige staat van het perceel, dat niet bouwrijp is en waar sprake is van een opstal in slechte staat.

In zoverre is klachtonderdeel 1 gegrond.

Dat de taxateur niet adequaat gereageerd heeft op bezwaren van klager, is slordig. Maar nu de taxateur hierop alsnog is ingegaan en een en ander heeft geprobeerd te herstellen, gaat het tuchtcollege hieraan voorbij.

Dat een Register-Taxateur van hetzelfde kantoor als de taxateur optreedt als controlerend taxateur, is op grond van de reglementen toegestaan.

Omtrent de perceelgrootte volgt het tuchtcollege grotendeels het verweer van de taxateur. Deze is terecht uitgegaan van de situatie zoals deze op de waardepeildatum bleek uit het Kadaster. Met het oog op de navolgbaarheid van het taxatierapport had de taxateur er echter beter aan gedaan in het taxatierapport op te nemen dat uit het Kadaster bleek dat er een onderzoek liep.

De taxateur heeft het perceel met opstal aangemerkt als bouwgrond op grond van de informatie van de gemeente op de waardepeildatum. Klager stelt in klachtonderdeel 2 dat dit niet terecht was.

Het is terecht dat de taxateur in een taxatierapport melding maakt van c.q. rekening houdt met de *mogelijkheid* dat het perceel in de toekomst zou kunnen worden bebouwd, omdat de gemeente niet direct volledig afwijzend heeft gereageerd op bouwplannen. Het tuchtcollege is echter van oordeel dat de taxateur hier de feitelijke situatie op de waardepeildatum te gemakkelijk heeft aangemerkt als bouwgrond.

In dit geval had de taxateur er beter aan gedaan om deze - toekomstige – situatie in het taxatierapport op te nemen als bijzonder uitgangspunt. Dat is mogelijk indien de toekomstige situatie als realistisch, relevant en geldig kan worden beschouwd. Dit dient een taxateur te toetsen (artikel 9 van de Praktijkhandreiking Wonen).

Had de taxateur dit gedaan, dan hadden partijen – klager en opdrachtgever – de beschikking gekregen over twee marktwaarden: de marktwaarde als tuin met (vervallen) opstal in de huidige staat, en de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt het perceel als bouwlocatie. De hierbij aan de orde zijnde onzekerheden, had de taxateur in dit verband kunnen benoemen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport, door het perceel zonder nadere toelichting aan te merken als bouwlocatie, onvoldoende inzichtelijk is. Hiermee heeft de taxateur niet voldaan aan de vereiste zorgvuldigheid en transparantie.

In zoverre is klachtonderdeel 2 gegrond.

Ten aanzien van de door klager gestelde dubbeltelling volgt het tuchtcollege het verweer van de taxateur. Van een dubbeltelling is geen sprake. De taxateur heeft er terecht op gewezen dat hij als taxateur het perceel dient te waarderen – de grond - en daarnaast het atelier - als opstal. Het aftrekken van de oppervlakte van een opstal, zoals klager beoogd, is niet in overeenstemming met de geldende taxatiestandaarden.

Klachtonderdeel 3 is daarmee ongegrond.

Voorts is het tuchtcollege van oordeel dat de taxateur in het taxatierapport rekening had moeten houden met de mogelijkheid dat sprake was van asbest in de opstal.

Alles overziende komt het tuchtcollege tot het oordeel dat de klacht grotendeels gegrond is. De taxateur heeft het taxatierapport niet opgemaakt met inachtneming van de vereiste zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Daarnaast is sprake geweest van slordigheden, die de taxateur had moeten voorkomen. Dat de taxateur hierbij de intentie zou hebben gehad om klager te benadelen, is het tuchtcollege evenwel niet gebleken.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen acht het tuchtcollege oplegging van een waarschuwing daarom in deze situatie passend en geboden.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 8 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.