

Dossiernummer: 25026

Datum: 18 december 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,

gevestigd te [plaats],

klaagster,

gemachtigde: mr. A advocaat te [plaats]

tegen:

1. B1 en

2. B2

Register-Taxateurs te [plaats],

verweerders

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift van 8 april 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 juni 2025, met bijlagen;
- de memorie van repliek, met bijlagen;
- de memorie van dupliek.

Tijdens de hoorzitting van 6 november 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer C van A B.V. bijgestaan door mr. A, en als toehoorders mr. D, kantoorgenoot van mr. A en de heer E, adviseur van de heer C;
- de beide taxateurs.

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 verweerder sub1 in opdracht van de gemeente [naam] op 22 oktober 2024 opgestelde en door verweerder sub 2 gevalideerde taxatierapport met betrekking tot twee sportcomplexen.

Klaagster heeft deze complexen in 2017 van de gemeente gekocht voor € 150.000,00 met uitgifte van de ondergrond in erfpacht. In artikel 8 lid 2 van de akte van levering is ten aanzien van dat recht van erfpacht overeengekomen dat de eigenaar (de gemeente), bij beëindiging van het recht van erfpacht vóórdat de duur van het recht van erfpacht is verstreken (twintig jaar), de marktwaarde van de opstallen verminderd met de nog verschuldigde canon tot het einde van de duur van de eerste erfpachtperiode (twintig jaar) dient te vergoeden aan de erfpachter.

Nadien heeft klaagster de sportcomplexen gerenoveerd. In 2023 heeft de gemeente te kennen gegeven de sportcomplexen mogelijk terug te willen kopen. Overeenkomstig artikel 8 lid 3 van de akte van levering is door beide partijen een taxateur aangewezen om de marktwaarde van de complexen te bepalen. Deze taxateur (verder: de eerste taxateur) is uitgegaan van één specifieke koper, de gemeente, als gevolg waarvan blooteigendom en opstalrechten in één hand komen en het erfpachtrecht door vermenging tenietgaat. Het doel van de taxatie was volgens de offerte van de eerste taxateur (productie 5 bij het klaagschrift): *“het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde in verhuurde staat van de opstallen bij een mogelijke verkoop van de opstallen aan de erfverpachter”*. De waarde is door deze taxateur vastgesteld op € 3.225.000,00.

Omdat zij zich niet kon vinden in het rapport van de eerste taxateur heeft de gemeente verweerder sub 1 verzocht een taxatierapport uit te brengen. In dit rapport wordt tot een marktwaarde gekomen van € 850.000,00. Daarnaast is in het rapport de vergoeding die de eigenaar aan de erfpachter moet betalen bij beëindiging van het recht van erfpacht voordat de duur van het recht van erfpacht is verstreken vastgesteld op € 610.000,00.

Verweerders zijn volgens klaagster ten onrechte uitgegaan van een willekeurige derde koper die de opstalrechten koopt en de exploitatie voortzet op basis van de bestaande erfpachtrechten. Uitgegaan had moeten worden van de gemeente als koper van het object, waarbij het erfpachtrecht door vermenging tenietgaat. Bovendien bevat het rapport tal van fouten.

Klaagster heeft drie klachtonderdelen naar voren gebracht.

### *Klachtonderdeel 1:*

Volgens klaagster bevat het rapport een aantal fouten: dat geldt bijvoorbeeld voor

- de in het rapport genoemde oppervlakten;
- het negeren van huuropbrengsten: deze waren € 235.795,00 per jaar, terwijl verweerders een bedrag van € 126.150,00 in hun rapport hebben opgenomen;
- het onvoldoende onderkennen van het kwaliteitsniveau van de gepleegde renovaties en verduurzaming in beide sporthallen en
- het uitgangspunt dat het niet toegestaan zou zijn een ruimte te verhuren aan een fysiotherapiepraktijk, hoewel een omgevingsvergunning was afgegeven.

Daarnaast zijn verweerders volgens klaagster ten onrechte blijven vragen om de financiële cijfers van de exploitant, terwijl meermalen is uitgelegd wat de huuropbrengsten zijn en waarop die zijn gebaseerd. De horeca exploitatiecijfers zijn niet verstrekt omdat deze relevantie missen. Klaagster heeft namelijk met de inhurende verenigingen over de exploitatie van de horeca afspraken gemaakt. De exploitatie wordt door de deelnemende/inhurende verenigingen gedaan, waarbij het resultaat (omzet +/- inkoop) wordt teruggestuurd naar de deelnemende verenigingen. In die zin draagt de horeca niet bij aan de uitkomende cashflow die als grondslag voor de waardering dient.

### *Klachtonderdeel 2:*

Volgens klaagster hebben verweerders, gelet op het handelen in afwijking van de opdracht en de vele fouten in het rapport, niet professioneel en niet integer gehandeld. Het doel van de opdracht van 16 april 2024 aan verweerders was inzicht te geven in de waarde in verband met de mogelijke aankoop door de gemeente en niet door een willekeurige derde.

*Klachtonderdeel 3:*

Afgezien van de fouten in het rapport voert klagster aan dat bij de bespreking van 28 augustus 2024, die plaatsvond tussen de gemeente, de eerste taxateur, klagster en verweerders, verweerder sub 1 ineens door de gemeente niet als taxateur maar als adviseur van de gemeente werd gepresenteerd. Klagster is geconfronteerd met een rolwisseling door verweerder sub 1 van taxateur naar adviseur al naar gelang het kennelijk zo uitkwam. Daarmee heeft hij ook de geheimhouding als taxateur geschonden en is er vertrouwelijke informatie, zoals omzetgegevens, voor de gemeente via haar adviseur, voorheen taxateur, in hetzelfde dossier toegankelijk geworden. Ook is door verweerders, zonder toestemming van klagster, gebruik gemaakt van het rapport van de eerste taxateur. Klagster stelt zich op het standpunt dat dit gedrag laakbaar en verwijtbaar is.

Verweerders hebben volgens klagster bij het opstellen van het rapport, gelet op dit alles, niet als onafhankelijk taxateurs opgetreden. Zij hebben hun oren volledig naar de gemeente laten hangen.

Het feit dat verweerders het rapport na een gevoerde discussie daarover tussen klagster en verweerders hebben teruggetrokken wijst er volgens klagster op dat het rapport niet deugdelijk was.

### **3. Het verweer**

Verweerders verzoeken primair om klagster niet-ontvankelijk te verklaren in de klacht. De klacht is ingediend omdat klagster de uitkomst van de taxatie (de getaxeerde waarde) niet zint.

Verweerders voeren verder aan dat zij bij hun taxatie terecht zijn uitgegaan van de marktwaarde sec, zoals ook staat in artikel 8 lid 1 van de leveringsakte, en dus zonder bijzondere uitgangspunten. Zij zijn hierbij uitgegaan van het marktwaardebegrip zoals dat in de EVS 2020 staat. Daarbij konden zij geen rekening houden met de specifieke voordelen en exploitatiemogelijkheden die de gemeente bij aankoop zou hebben. Klagster en de eerste taxateur hebben volgens verweerders ten onrechte wel een bijzonder uitgangspunt (de gemeente als koper) gehanteerd.

Ook voeren verweerders aan dat klagster, hoewel hierom meerdere keren gevraagd, steeds heeft nagelaten de exploitatiegegevens te verstrekken. Klagster haalt omzet en huur door elkaar, aldus verweerders.

Verweerders erkennen wel dat verweerder sub 1, nadat het concepttaxatierapport was uitgebracht, door de gemeente als adviseur van de gemeente is aangemerkt. Zij benadrukken echter dat verweerder sub 1 gedurende het gehele traject van het tot stand komen van het taxatierapport onafhankelijk en objectief is geweest. Het feit dat de gemeente hem als adviseur heeft aangemerkt doet daar niet aan af. Toen bleek dat het niet was gelukt om de gerezen twijfel over de onafhankelijkheid van verweerder sub 1 weg te nemen, is besloten het rapport terug te trekken. Dit niet omdat het rapport niet deugdelijk was, maar omdat het taxatierapport gelet op de discussie tussen partijen, geen schijn van afhankelijkheid mag hebben. Nu verweerder sub 1 daadwerkelijk als adviseur was voorgesteld voordat het rapport definitief was en dat op dat moment niet was weerlegd, was deze schijn wel ontstaan en kon die blijkaar niet meer worden weerlegd.

Volgens verweerders voldoet het rapport aan alle daaraan te stellen eisen en bevat het een objectieve beoordeling van de marktwaarde.

Ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen brengen verweerders het volgende naar voren.

*Klachtonderdeel 1:*

Verweerders betwisten dat het rapport fouten bevat:

- de enkele omstandigheid dat de eerste taxateur andere oppervlaktematen in het rapport heeft opgenomen, impliceert niet dat er dus fouten door verweerders zijn gemaakt. Zij zijn uitgegaan van de beschikbare plattegronden en zijn niet in staat gesteld om een inmeting op locatie te doen;
- de gegevens die klagster heeft aangeleverd zijn de omzetgegevens (huren inclusief vergoeding voor diensten). Deze zijn niet gelijk aan de huur die aan de gebouwen kan worden toegerekend. Dat klagster niet de juiste gegevens wenst aan te leveren, hetgeen uit het klaagschrift ook meerdere malen blijkt, kan niet aan verweerders verweten worden;
- verweerders hebben klagster gevraagd om een lijst met aangebrachte verbeteringen en hebben deze lijst ook gebruikt bij de waardering;

- de huur van de fysiotherapiepraktijk is niet meegenomen omdat deze privaatrechtelijk niet was toegestaan. Dit is correct in het rapport weergegeven.

#### *Klachtonderdeel 2:*

Verweerders betwisten dat zij niet professioneel of integer te werk zijn gegaan.

#### *Klachtonderdeel 3:*

Verweerders hebben zich tot het moment van terugtrekken van het taxatierapport als onafhankelijke en objectieve taxateurs gedragen. Hierbij heeft geen enkele rolwisseling plaatsgevonden. Pas op het moment dat de PTD was ingetrokken in verband met de schijn van afhankelijkheid, zijn verweerders als partijadviseurs gaan optreden.

## **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (verder: het RGB) geldend op 22 oktober 2024;
- Het Reglement Definities geldend op 22 oktober 2024;
- De Praktijkhandreiking Zakelijk Vastgoed, geldend op 22 oktober 2024;
- Het Reglementen Kamers NRVT geldend op 22 oktober 2024;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, geldend op 22 oktober 2024.

## **5. De beoordeling**

### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klagster

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van de gedragingen als register taxateurs stonden geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als eigenaar van het getaxeerde als belanghebbende aan te merken. Zij is dan ook alleen al in dat opzicht ontvankelijk in de klacht.

Het tuchtcollege volgt verweerders niet in hun stelling dat klagster niet-ontvankelijk moet worden verklaard in de klacht omdat zij, zoals verweerders stellen, het niet eens is met de uitkomst van de taxatie, te weten de vastgestelde waarde. Weliswaar beoordeelt het tuchtcollege niet of de vastgestelde waarde juist is, maar wel of een taxateur in redelijkheid tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen. In dit geval heeft klagster uitgebreid aangevoerd dat verweerders zich bij het opstellen en valideren van het rapport niet hebben gehouden aan de daaraan door NRVT gestelde regels. Klaagster is dan ook in dat opzicht ontvankelijk.

Tenslotte hebben verweerders nog de vraag opgeworpen, of het tuchtcollege de klacht nog wel kan behandelen, nu verweerders het rapport hebben 'ingetrokken' en er in de visie van verweerders dan ook geen sprake (meer) is van een PTD. Verweerders stellen daarmee de vraag aan de orde in hoeverre het eigenlijk mogelijk is dat een taxatierapport wordt ingetrokken. Het tuchtcollege oordeelt dat het op zich genomen mogelijk moet zijn dat een taxatierapport wordt ingetrokken. Een Register-Taxateur kan na het uitbrengen van een rapport tot de conclusie komen dat het rapport in zodanige mate foutief is dat herstel niet mogelijk is en het rapport geen waarde heeft. Dit betekent echter niet dat er geen rapport is uitgebracht en dat over deze PTD niet zou kunnen worden geklaagd. Met andere woorden: aan een intrekking komt geen terugwerkende kracht toe. Integendeel de waarde van een intrekking is uiterst relatief, omdat immers slechts aan een zeer beperkte kring kenbaar kan worden gemaakt dat een rapport niet had mogen worden uitgebracht en een dergelijk bericht geen enkel effect heeft in het maatschappelijk en economisch verkeer, waarin het rapport mogelijk al is ingebracht of zelfs na de intrekking alsnog kan worden ingebracht. Dit alles brengt mee dat tegen een eerst uitgebracht en daarna ingetrokken rapport 'gewoon' kan worden geklaagd en dat klagster ook in zoverre ontvankelijk is.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat het taxatierapport van de eerste taxateur in deze procedure niet ter beoordeling voorligt. Voor zover verweerders hebben gewezen op onjuistheden in dat rapport, laat het tuchtcollege dat dan ook onbesproken.

Het tuchtcollege zal de verschillende klachtonderdelen gezamenlijk behandelen.

Partijen verschillen van mening of verweerders al dan niet terecht slechts de marktwaarde hebben bepaald, zonder er rekening mee te houden dat de gemeente, erfverpachter, de beoogde koper is van het object en de erfpacht door aankoop van de gemeente door vermenging teniet zal gaan.

In de offerte (productie 7 bij het klaagschrift), op grond waarvan de opdracht op 16 april 2014 is verstrekt, is als doel van de taxatie vermeld: *“Het doel van deze taxatie is inzicht te geven in de waarde in verband met de mogelijke aankoop waarbij de gemeente de huidige exploitatie wenst voort te zetten.”* In punt 2.4 van het rapport staat verder: *“het doel van de opdracht is inzicht te geven in de waarde in verband met de mogelijke aankoop”*.

Gelet hierop houdt de opdracht in dat de waarde moest worden vastgesteld in het geval de gemeente het object zou aankopen. Wat verweerder sub 1 in paragraaf 2.7 van het rapport heeft opgenomen, te weten *“Te waarden belang: “Het te waarden belang omvat een voortdurend recht van erfpacht van de onroerende zaak in deels verhuurde staat”* komt niet overeen met de opdracht. Het rapport, dat uitgaat van de marktwaarde bij aankoop door een willekeurige derde, sluit verder ook niet aan op de door de gemeente verstrekte opdracht. Dat op dit punt in de opdracht zelf niet met zoveel woorden een bijzonder uitgangspunt is opgenomen maakt dat niet anders. Verweerders hadden, nu hen duidelijk was dat het hier alleen maar ging om mogelijke aankoop van het object door de gemeente, dit als uitgangspunt moeten nemen. Verweerders zijn in dit opzicht op het punt van vakbekwaamheid tekortgeschoten en dat is laakbaar in tuchtrechtelijke zin.

Klaagster benoemt hiernaast nog enkele andere fouten:

- De in het rapport opgenomen oppervlakten van de objecten zijn niet juist. Daarvan is naar het oordeel van het tuchtcollege niet gebleken. In het bijzonder is niet voldoende om deze stelling te onderbouwen met de inhoud van het eerdere taxatierapport.
- Het negeren van de huuropbrengsten, althans de huuropbrengsten zoals deze door klagster zijn opgegeven. Ook deze klacht faalt. Voor de taxatie is relevant wat de inkomsten na aftrek van kosten (zoals verwarming, schoonmaak, afschrijving enz.) zijn. Klagster miskent dit door alleen de bruto opbrengsten op te geven, alsof het daarbij ‘huur’ zou betreffen die wordt gegenereerd op basis van een huurovereenkomst voor vastgoed.
- Onvoldoende is het kwaliteitsniveau van de renovaties en verduurzaming onderkend. Ook deze klacht wordt als onvoldoende onderbouwd gepasseerd.
- Ten onrechte vermeldt het rapport (5.8.) dat bestuursrechtelijk ontoelaatbaar is een deel van de opstal als medische praktijk (fysiotherapie) wordt verhuurd. Deze klacht is terecht. In het verweer stellen verweerders zich – nader – op het standpunt dat het *privaatrechtelijk* niet zou zijn toegestaan een deel van het gebouw te verhuren aan een medische praktijk. Daarmee erkennen verweerders reeds dat het rapport op dit punt foutief is. Ook van het gestelde privaatrechtelijke verbod is echter onvoldoende gebleken. Op dit punt is het rapport onzorgvuldig.

Al hetgeen hiervoor is overwogen is echter van beperkt gewicht in vergelijking met het gegeven dat het tuchtcollege van oordeel is dat verweerders zich bij het opstellen van het rapport schuldig hebben gemaakt aan ernstige schending van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in de Gedragsregels over integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid en vertrouwelijkheid (Gedragsregels 10, 11 en 13).

Uit de stukken maakt het tuchtcollege op dat verweerder sub 1, voordat hij op 26 juni 2024 zijn conceptrapport uitbracht, vanaf 6 mei 2024, zonder instemming van klagster en zonder toestemming van de eerste taxateur, de beschikking had over het rapport van de eerste taxateur.

Naar aanleiding van het conceptrapport heeft op 28 augustus 2024 een overleg plaatsgevonden van de gemeente met klagster, verweerder sub 1 en de eerste taxateur, waarbij verweerder sub 1 door de gemeente als adviseur is gepresenteerd (zie punt 4 van het verslag van het overleg, productie 11 bij het klaagschrift). Uit niets blijkt dat verweerder sub 1 op enige moment – voor of tijdens dit overleg - afstand heeft genomen van het standpunt van zijn opdrachtgever (de gemeente) dat hij (verweerder

sub 1) beschouwd diende te worden als de adviseur van de gemeente. Daarna, op 22 oktober 2024, is het definitieve rapport uitgebracht.

Het tuchtcollege leidt uit deze gang van zaken af dat verweerder sub 1 het conceptrapport heeft opgesteld terwijl hij, zonder instemming van klaagster, beschikte over het rapport van de eerste taxateur, waar de gemeente het niet mee eens was, en dat hij van rol is gewisseld door eerst als taxateur op te treden (bij het conceptrapport), vervolgens als adviseur (in elk geval tijdens het overleg) en daarna weer als taxateur (bij het uitbrengen van het definitieve rapport). Deze gang van zaken is volstrekt in strijd met de vereiste vertrouwelijkheid, objectiviteit en onafhankelijkheid. Voor zover er hier niet zou moeten worden aangenomen dat er sprake was van een afhankelijkheidsrelatie tussen verweerder sub 1 en de gemeente, heeft verweerder sub 1 in ieder geval de schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit in elk geval op geen enkele wijze vermeden (artikel 11.3 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Naar het oordeel van het tuchtcollege had verweerder sub 1, de opdracht terug moeten geven nadat het rapport van de eerste taxateur aan hem werd verstrekt en zeker nadat hij nota bene met zoveel woorden als adviseur werd aangemerkt. Onder deze omstandigheden kon er zeker geen sprake meer zijn van onafhankelijkheid en kon een objectief rapport niet meer worden uitgebracht. Met deze wetenschap had verweerder sub 2 het rapport op 22 oktober 2024 nooit mogen valideren. In dit verband is opvallend te noemen dat verweerders juist ook zelf vanwege de gewekte schijn van partijdigheid het rapport hebben ingetrokken, terwijl zij in hun verweerschrift volhouden dat verweerder sub 1 ondanks zijn adviseurspositie toch gedurende het gehele traject onafhankelijk en objectief is geweest.

Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl het in strijd met de Gedragsregels tot stand is gekomen, is ten onrechte vertrouwen aan het rapport ontleend, in die zin dat er ten onrechte van uit wordt gegaan dat het rapport voldoet aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor klaagster en (eventuele) derden. Dat verweerders uiteindelijk het rapport hebben teruggetrokken maakt dat niet anders. Ondanks dat is het rapport zelfs al in een andere tuchtprocedure ingebracht.

Het tuchtcollege zal de klacht, gelet op het bovenstaande, gegrond verklaren. Ten aanzien van de op te leggen maatregel geldt dat de schending van de regelgeving op het gebied van onafhankelijkheid en objectiviteit door het tuchtcollege als zeer ernstig wordt beschouwd. In combinatie met de gegronde klachten op het gebied van deskundigheid en zorgvuldigheid is een (deels voorwaardelijke) schorsing de aangewezen maatregel. Er is daarbij geen reden om ten aanzien van de maatregel verschil te maken tussen verweerder sub 1 en verweerder sub 2. In het validatieproces had van verweerder sub 2 mogen worden verwacht dat hij het gedrag en de houding van verweerder sub 1 stellig had afgekeurd. Op deze wijze komt aan validatie geen enkele waarde toe. Aan beide verweerders wordt de maatregel opgelegd van schorsing voor de duur van vier maanden, waarvan twee maanden voorwaardelijk.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van SCHORSING voor de duur van vier maanden, waarvan twee voorwaardelijk, waarbij het voorwaardelijke deel van de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt en met bepaling dat de inschrijving van verweerder als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register voor de duur van de schorsing wordt doorgehaald.

Deze uitspraak is gedaan op 18 december 2025 door het Tuchtcollege NRVT.