

Dossiernummer: 25036

Datum: 29 september 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

A.,

wonende te

hierna te noemen klager

tegen

B.,

Register-Taxateur te ,

hierna te noemen de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 juni 2025, met bijlagen;
- de aanvullende bijlage 6 van klager van 26 mei 2025;
- de reactie hierop van de taxateur van 3 september 2025.

Tijdens de hoorzitting van 15 augustus 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager en C. (woordvoerder);
- de taxateur en D. (gemachtigde)

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 9 januari 2025 (peildatum oktober 2022) met betrekking tot de agrarische percelen gelegen nabij [ adres ].

Klager en zijn zussen hebben de gronden geërfd. Ten behoeve van de verdeling hebben zij in november 2022 door E. een taxatierapport op laten maken. De verdeling heeft vervolgens enige tijd op zich laten wachten, waarna bij één van de zussen twijfel is ontstaan over de juistheid van de verrichte taxatie, wat is uitgemond in een rechtszaak. Gedurende deze rechtszaak is tussen de erfgenamen - klager en zijn zussen - overeengekomen de percelen opnieuw te laten taxeren met peildatum oktober 2022.

Klager (met zus F.) kon zich niet vinden in de uitkomst van deze – nieuwe – taxatie. Het is vervolgens niet gelukt met de taxateur alsnog tot een oplossing te komen. Derhalve heeft klager een klacht ingediend bij het tuchtcollege op de volgende inhoudelijke gronden.

1. Er is uitgegaan van een te groot bouwvlak, want de onder- en omliggende grond rond de woning is ten onrechte meegenomen.
2. De grond naast de woning is te hoog gewaardeerd.
3. De bedrijfsloods – volgens klager een omgebouwde kas van circa 60 jaar oud - is te hoog gewaardeerd.
4. De gebruikte referenties zijn niet passend.

Ter zitting heeft klager ter ondersteuning van zijn stelling dat de bedrijfsloods te hoog is gewaardeerd een beroep gedaan op een schriftelijke mededeling van de directeur van [organisatie] (bijlage 6 d.d. 26 mei 2025), waarin staat dat voor oude kassen hoogstens € 25 per m<sup>2</sup> wordt gerekend.

Klager stelt tenslotte dat de onderbouwing van het taxatierapport op meerdere punten tekortschiet en dat de taxateur de argumenten van klager zonder enige vorm van onderbouwing van de hand heeft gedaan en verzoekt het tuchtcollege om zich hierover uit te spreken.

## 3. Het verweer

Door de taxateur wordt aangevoerd dat het tuchtcollege slechts marginaal toetst en dat het feit dat klager het niet eens is met de waardering nog niet maakt dat deze onjuist is. Ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen merkt de taxateur het volgende op.

1. De taxateur heeft de onder- en omliggende grond van de loods (conform afbeelding 2) gewaardeerd. Het bouwvlak is hier onderdeel van maar ook het voor- en achterplein, omdat deze grond een toegevoegde waarde heeft voor de grond direct onder de loods. Uit de referenties blijkt dat dit ook niet ongebruikelijk is. Om die reden is ook de grond onder de erfverharding meegenomen. Het feit dat een andere taxateur kiest voor een andere benadering doet hier niets aan af.
2. De taxateur heeft de grond naast de woning hoger gewaardeerd, omdat naast woningen gelegen grond vaak meer oplevert dan gewone cultuurgrond vanwege het feit dat de grond toegevoegde waarde heeft voor de eigenaar van de woning in het kader van mogelijke uitbreiding van het woonperceel en verhoging van het wooncomfort door extra privacy en meer regie over de woonomgeving. Dat de percelen verdeeld zouden worden over de erfgenamen doet niet ter zake nu het doel van de taxatie het bepalen van de marktwaarde was.
3. Klager en de taxateur gaan uit van een verschillend uitgangspunt. Klager gaat uit van een oude kas en de taxateur van een loods, die beide een andere waarde hebben. De taxateur kon niet voldoende referentie-objecten voor een tot rolkas omgebouwde loods vinden en is derhalve uitgegaan van de vervangingswaarde. De hiervoor gebruikte methode is in het taxatierapport gedefinieerd en de berekening is in het rapport opgenomen. De taxateur heeft hierbij gebruikgemaakt van parameters die zijn ontleend aan zijn praktijkervaring alsmede het document 'Kwantitatieve Informatie van de Glastuinbouw 2019. Omdat klager hier mogelijk niet bekend mee is, kan verwarring zijn ontstaan. Het enkele feit dat het klager niet gelukt is de loods te verhuren maakt niet dat het uitgangspunt van klager verkeerd is geweest. Aan de mededeling van de directeur van [organisatie] (bijlage 6 van 26 mei 2025) kan geen waarde worden gehecht, nu het niet gaat om een kas, maar om een loods, zoals in de opdracht

voor het taxatierapport staat. Verder is de waarde-inschatting niet onderbouwd en is de directeur geen NRVT-taxateur.

4. Een taxateur heeft een behoorlijke mate van vrijheid bij het selecteren van de referentie-objecten en binnen deze vrijheid heeft de taxateur zijn objecten gekozen en in het taxatierapport toegelicht waarom deze vergelijkbaar zijn.
5. De taxateur heeft er begrip voor dat klager de waardering – in het licht van de omstandigheden - aan de hoge kant vindt. Klager erkent dat hij gezien de tegenstrijdige belangen van de erfgenamen - achteraf gezien – zijn waardering met meer woorden had kunnen toelichten, zodat er minder verwarring zou zijn ontstaan. De taxateur staat echter nog steeds achter zijn rapport en de waardering hierin en verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

#### 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 Wonen van toepassing in 2025.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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.

Klager is als opdrachtgever van het rapport en partij in de juridische procedure over het object waar het rapport op ziet aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging 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 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 een taxateur aan een object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld en of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem of haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege dat de taxateur bij de keuze voor de wijze van waardering van de onder- en omliggende grond van de loods de begrenzing heeft gekozen die minimaal nodig is voor de loods. Een taxateur waardeert in het algemeen de situatie die hij aantreft. In dit geval was sprake van beplating welke gebruikt werd voor opslag en het parkeren van bedrijfswagens. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur dit niet te ruim heeft gedaan en dat het hem vrijstond voor deze wijze van waardering te kiezen.

Ook met betrekking tot klachtonderdeel 2 en 3 overweegt het tuchtcollege dat het de taxateur vrij stond voor deze vorm van waardering te kiezen. Ten aanzien van de grond naast de woning kan het tuchtcollege de taxateur volgen in zijn verweer dat deze grond een meerwaarde heeft, nu je als eigenaar hier meer regie over hebt en houdt. Ook de keuze voor de vervangingswaarde in plaats van referenties voor het waarderen van de bedrijfsloods (voormalige rolkas) is aan de taxateur.

Voor zover door klager wordt aangevoerd dat de directeur van [organisatie] het in zijn bericht aan klager (bijlage 6) heeft over een veel lagere waarde merkt het tuchtcollege op dat deze het heeft over

de waarde van een kas terwijl het bouwkundig geen kas is. Bovendien stelt hij in zijn bericht aan klager (bijlage 6) niet dat voor de kas hoogstens € 20-25 per m<sup>2</sup> kan worden gerekend. Hij zegt alleen dat de kas die waarde zou kunnen hebben. Bovendien is hij geen NRVT-taxateur. Het gaat, kort gezegd, om een mening en niet meer dan dat.

Voor zover door klager wordt gesteld dat de door de taxateur gekozen referenties niet passend zijn, overweegt het tuchtcollege dat de keuze van de referentie-objecten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan tot het wezen van de taxatie behoort, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de taxateur moet onderbouwen waarom hij specifiek deze referenties heeft gekozen.

Wel dient de taxateur zijn keuzes toe te lichten en van een voldoende onderbouwing te voorzien. Het tuchtcollege is het met klager eens dat de onderbouwing summier was. De taxateur heeft ook erkend dat hij de referentie -objecten met meer woorden had moeten toelichten.

Het tuchtcollege is, alles overwegende, van oordeel dat de taxateur niet transparant genoeg is geweest. Dat een taxatierapport achteraf beter had gekund, betekent echter nog niet dat sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Het tuchtcollege is dan ook van oordeel dat de klacht niet gegrond is.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 29 september 2025 door het Tuchtcollege NRVT.