

Dossiernummer: 25043

Datum: 14 oktober 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B.RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 21 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 juli 2025, met bijlagen;
- de aanvullende stukken van klaagster van 25 juli 2025.

Tijdens de hoorzitting van 22 augustus 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig verweerder, vergezeld door zijn kantoorgenoot/werkgever [naam].

Klaagster en haar advocaat, mr. M.P. Harten, zijn niet verschenen.

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 een door verweerder in opdracht van de [naam] [plaats] (verder te noemen: [C]) op 29 januari 2025 opgesteld taxatierapport met betrekking tot het appartementsrecht van klaagster waarop een ondererfpachtrecht is gevestigd. Het doel van de taxatie was het bepalen van de prijs bij terugkoop (door [C] van klaagster).

Klaagster voert aan dat de taxatie onzorgvuldig is verricht en een onjuiste marktwaarde is vastgesteld. Verweerder heeft volgens klaagster de beginselen van vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie geschonden. Hij heeft zijn opdrachtgever [C] willen bevoordelen. [C] zorgt voor 25% van de gemiddelde omzet van het kantoor van verweerder en is dus een belangrijke opdrachtgever. Verweerder heeft de woning opzettelijk te laag getaxeerd, zodat [C] de woning via een ABC-constructie nog dezelfde dag met tienduizenden euro's winst kan doorverkopen. Klaagster heeft de volgende klachtonderdelen naar voren gebracht:

Klachtonderdeel 1:

Verweerder heeft de bepalingen in de algemene voorwaarden van ondererfpacht niet in de taxatie meegenomen om tot een afkoopwaarde van het eeuwigdurend recht van de canon van ondererfpacht te komen.

Klachtonderdeel 2:

Verweerder heeft geen rekening gehouden met de in 2022 tot en met 2024 door [C] verkochte vergelijkbare woningen (waarvoor wel een eeuwigdurend afgekochte canonverplichting gold).

Klachtonderdeel 3:

Verweerder spreekt in zijn taxatierapport over € 21.000 als kosten van het eeuwigdurend afkopen van de ondererfpachtcanonverplichting, terwijl hij in een eerdere rechtszaak heeft gezegd dat die kosten € 55.000 zouden zijn. Hierdoor klopt de waarde-aanpassing in zijn eigen taxatierapport niet. Dit met het doel om zijn opdrachtgever [C] te bevoordelen.

De advocaat van klaagster heeft de klacht nadien nog uitgebreid toegelicht.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft allereerst betwist dat zijn kantoor voor de omzet voor 25% afhankelijk is van de opdrachten van [C]. In 2024 was [C] verantwoordelijk voor circa 3% van de omzet van de vestiging van het kantoor in [plaats]. Wanneer wordt gekeken naar de omzet van het volledige kantoor was dit slechts circa 1,5%.

Verder is verweerder van mening dat hij het appartementsrecht naar eer en geweten heeft getaxeerd en dat hij de getaxeerde waarde ruim voldoende heeft onderbouwd.

Ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen voert verweerder het volgende aan:

Klachtonderdeel 1:

Verweerder heeft de ondererfpachtvoorwaarden ingezien en gelezen en als bijlage toegevoegd aan het taxatierapport. Hij heeft ten tijde van de taxatie, op basis van het hem bekende beleid van [C], een inschatting gemaakt van de eventuele kosten voor het eeuwigdurend afkopen van de ondererfpachtcanonverplichting. Op basis van deze inschatting zouden die kosten circa € 55.000 zijn. Wanneer de canonverplichting echter eeuwigdurend zou worden afgekocht, betekent dit niet dat het appartement € 55.000 meer waard is. Uit beschikbare marktgegevens blijkt dat kopers niet op deze manier rekening houden met een canonverplichting. Tevens kan men ervoor kiezen om te wachten tot 2034 waarbij eventueel een aanbieding wordt gedaan om jaarlijks canon te betalen. Iets wat gezien de hoge kosten voor het eeuwig afkopen van de canon een begrijpelijke keuze zou zijn.

Klachtonderdeel 2:

Dit klachtonderdeel is voor verweerder onduidelijk. Allereerst is het voor hem onduidelijk wat met de term "afkoopwaarde" wordt bedoeld. De woning aan de [adres] 170 die in 2024 is verkocht, is ten tijde van de taxatie wel ingezien. Echter, zoals klaagster zelf ook schrijft, is dit appartement verkocht met een eeuwigdurend afgekochte canonverplichting. Een eigendomssituatie die dus afwijkt van de eigendomssituatie van het getaxeerde object.

Klachtonderdeel 3:

Voor verweerder is het onduidelijk wat met de term "afkoopwaarde" wordt bedoeld. Hij heeft, op basis van het hem bekende beleid van [C], een inschatting gemaakt van de eventuele kosten voor het eeuwigdurend afkopen van de ondererfpachtcanonverplichting. Op basis van deze inschatting zouden die kosten circa € 55.000 zijn.

Wanneer de canonverplichting echter eeuwigdurend zou worden afgekocht, betekent dit niet dat het appartement € 55.000 meer waard is. Uit beschikbare marktgegevens blijkt dat kopers niet op deze manier hiermee rekening houden. Men kan er ook voor kiezen om te wachten tot 2034, waarbij eventueel een aanbieding wordt gedaan om jaarlijks canon te betalen. Iets wat gezien de hoge kosten voor het eeuwig afkopen van de canon een begrijpelijke keuze zou zijn.

#### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (verder: het RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities geldend vanaf 1 januari 2025;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2025;
- Het Reglementen Kamers NRVT geldend vanaf 1 januari 2025;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, geldend vanaf 1 april 2024.

#### 5. De beoordeling

##### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 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 verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

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

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege zal de verschillende klachtonderdelen gezamenlijk behandelen.

Op grond van artikel 12 van het RGB is een taxateur gehouden om bij het opstellen van een taxatierapport op zorgvuldige en transparante wijze te werk te gaan. Dit betekent dat het rapport voor de opdrachtgever, maar ook voor derden navolgbaar moet zijn. In het rapport moet onderbouwd zijn hoe de taxateur tot de waarde van het getaxeerde object is gekomen.

Naar het oordeel van het tuchtcollege voldoet het rapport van verweerder daar niet aan.

Zo heeft verweerder de verschillen tussen enerzijds de waarde van het getaxeerde object en anderzijds de waarden van de referentieobjecten onvoldoende onderbouwd. Uit het rapport blijkt wel dat hij die objecten met het getaxeerde object heeft vergeleken, maar een (deugdelijke) toelichting op de 'vertaalslag' van het verschil in waarde tussen de getaxeerde woning en de referentiewoningen ontbreekt. Bij de woning aan de [adres] 170 is bijvoorbeeld sprake van erfpacht waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht, in tegenstelling tot de ondererfpacht zoals bij het appartement van klagster, maar verweerder heeft in zijn rapport onvoldoende duidelijk gemaakt welke berekening ten grondslag ligt aan het vastgestelde verschil in waarde. Hetzelfde geldt voor de referentiewoning aan de [adres]. Ten aanzien van de woning aan de [adres] heeft verweerder tijdens de hoorzitting weliswaar duidelijk gemaakt dat de locatie van deze woning gunstiger is dan die van de woning van klagster, maar dit is niet in het rapport vermeld, wat wel zou hebben moeten.

Het tuchtcollege is voorts van oordeel dat onduidelijk is gebleven in hoeverre verweerder in zijn rapport rekening heeft gehouden met de voor het getaxeerde object geldende (onder)erfpachtvoorwaarden. Verweerder heeft weliswaar aangegeven dat hij de ondererfpachtvoorwaarden heeft ontvangen en gelezen, en die voorwaarden zijn ook als bijlage aan het taxatierapport gehecht, maar in het rapport is niet te lezen of en zo ja, in welke mate verweerder deze voorwaarden bij de vaststelling van de waarde betrokken heeft. In zoverre heeft klagster daarover terecht geklaagd.

De stelling van klagster dat verweerder als oogmerk heeft gehad om met het taxatierapport zijn opdrachtgever te bevoordelen, is door verweerder betwist. Tegenover deze betwisting heeft klagster geen stukken overgelegd of argumenten naar voren gebracht die haar standpunt ondersteunen.

Dat verweerder zich in dit opzicht niet zou hebben gehouden aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, is dan ook niet gebleken.

Uit het voorgaande volgt dat de klacht naar het oordeel van het tuchtcollege gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond is.

Gezien het verwijt dat verweerder blijkens het voorgaande in tuchtrechtelijk opzicht kan worden gemaakt, acht het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing een passende maatregel.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND en deels ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 14 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.