

Dossiernummer: 25056

Datum: 3 maart 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. B.V. , vertegenwoordigd door haar bestuurders B. en C.,
gevestigd te [plaats],

klager

tegen

D. RT (taxateur 1),

en

E. RT (taxateur 2),

Register-Taxateurs te [plaats],

verweerders (hierna ook: de taxateurs).

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 4 juli 2025, met bijlagen;
- de machtiging van 16 juli 2025;
- het verweerschrift van 15 september 2025, met bijlagen;
- het verzoek en de instemming met een tweede schriftelijke ronde van 22 september 2025;
- de reactie van klager (repliek) van 3 oktober 2025, met bijlagen;
- de reactie van de taxateurs (dupliek) van 31 oktober 2025, met bijlagen;
- de nagekomen stukken van klager van 8 januari 2026;
- de nagekomen stukken van de taxateurs van 15 januari 2026;
- de memo toelichting aan het tuchtcollege (blz. 1 en 2) van klager van 29 januari 2025;
- de pleitaantekeningen van de taxateurs van 29 januari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 29 januari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- B. en C. namens klager;
- de taxateurs en F. (gemachtigde van de 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 de taxateurs in opdracht van de gemeente G opgestelde rapport van 12 september 2023 met betrekking tot het woningbouwproject H. te G. (adres). Klager is de projectontwikkelaar van dit woningbouwproject. Tussen de gemeente en klager is in december 2020 een schriftelijke koopovereenkomst gesloten over de aankoop van de gronden. Over de berekening van de grondprijs is tussen de gemeente en klager verschil van inzicht gerezen.

De gemeente G. heeft de taxateurs gevraagd een rapport op te stellen om te komen tot een vaststelling van de grondprijs op basis van een residuele grondwaardeberekening. Klager had eerder (19 juli 2023) al een deskundigenrapport op laten stellen door I. (hierna I.) met daarin een reflectie op de grondprijsberekening. Ook heeft I. een rapport (13 maart 2024) opgesteld als reactie op het rapport van de taxateurs. Tussen de grondwaardeberekeningen in de rapporten zit een aanzienlijk verschil van € 4 mio ten opzichte van € 1,65 mio.

Klager heeft een bespreking voorgesteld met de taxateurs. De taxateurs stonden hier niet onwelwillend tegenover maar hun opdrachtgever, de gemeente G., wenst hier niet aan mee te werken en heeft de taxateurs gezegd niet te willen dat deze hieraan meewerken.

Klager stelt het volgende:

1. De door de taxateurs gehanteerde uitgangspunten kloppen niet, er worden veel te lage bouwkosten gehanteerd (onjuiste woningtypen als referentie, gerelateerd aan de complexe bouwopgave, gezien de verhouding tussen de eengezinswoningen en meergezinswoningen en in relatie tot de sterk gestegen bouwkosten in de periode vanaf 2018). De taxateurs gaan uit van onjuiste aannames met name met betrekking tot het gehanteerde bouwkostenniveau en de bouwkwaliiteit.
2. Er wordt een hogere vrij –op-naam-opbrengst gehanteerd in de berekening dan voor het project daadwerkelijk is gerealiseerd.
3. De taxateurs hebben geweigerd om met klager in gesprek te gaan over de grote verschillen in uitkomsten tussen de rapporten.

Klager is door de gang van zaken ernstig benadeeld, alle informatie wijst erop dat de taxateurs naar een bepaalde door de gemeente gewenste uitkomst hebben toegerekend. Klager is hierdoor gedwongen een procedure aan te spannen bij de rechtbank. In dit kader wil klager graag het waardeoordeel van het tuchtcollege over het rapport van de taxateurs.

3. Het verweer

Door de taxateurs is een adviesrapport – Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW)– uitgebracht aan de opdrachtgever de gemeente G. met betrekking tot een ontwikkellocatie voor woningbouw genaamd 'H.'. Klager heeft als projectontwikkelaar de hiervoor benodigde grond verworven van de gemeente. Na de verkoop is er tussen klager en de gemeente een verschil van inzicht ontstaan over de wijze waarop de grondwaardeberekening dient plaats te vinden. Het betreft hier de uitleg van de koopovereenkomst en de uitgangspunten die daarin zijn verwoord. Door de gemeente is advies gevraagd aan de taxateurs.

De taxateurs ontvingen op 20 juni 2023 de volgende opdracht van de gemeente;

(in cursief citaat paragraaf 2.2. rapport)

Ten behoeve van het komen tot overeenstemming en het geschil te beslechten wenst u van ons inzicht te krijgen in onderstaande hoofdvragen:

- *Wat is het afwerkingsniveau van de nieuwbouwwoningen die een koper kan verwachten?*
- *Zijn er posten in de optielijst opgenomen, die men standaard mag verwachten in een nieuwbouwwoning?*
- *In hoeverre was er sprake van optionele of verplichte meerwerkposten?*
- *Zijn de gehanteerde kosten posten voor het meerwerk marktconform en redelijk?*

Verder werden er bij de overeenkomst en de daarin overeengekomen grondprijzen grondquotes gehanteerd in combinatie met het gemeentelijk grondprijzenbeleid van de gemeente G. uit 2018. U heeft ons gevraagd inzicht te geven in de marktconforme grondwaarde, waarin geen rekening wordt gehouden met dit beleid.

De nadruk in het rapport lag op de eerste vraag. De klachtonderdelen van klager zien juist op het laatste onderdeel.

Het uitgebrachte rapport betreft een SOW en is nadrukkelijk géén taxatierapport (PTD) in de zin van de reglementen van NRVT. Het is een SOW, een adviesrapport voor interne doeleinden binnen de gemeente. Het rapport is gebaseerd op informatie verkregen van de gemeente en opname van buitenaf van de bouwlocatie. De taxateurs beschikten niet over het eerdere rapport van I. Het rapport van de taxateurs werd – zonder dat hiervoor toestemming is gevraagd aan de taxateurs – in het kader van onderhandelingen over een schikking met klager gedeeld.

Voordat de taxateurs puntsgewijs op de verschillende klachtonderdelen ingaan voeren zij in algemene zin aan dat klager niet-ontvankelijk is omdat klager geen opdrachtgever was van het rapport en hierbij ook anderszins geen belang heeft. Het rapport is immers opgesteld voor intern gebruik door de gemeente, zoals gebruikelijk is bij een SOW. Dat staat ook in het rapport. Klager lijkt een overleg te willen forceren met de taxateurs om de uitkomst daarvan te gebruiken in haar geschil met de gemeente maar het tuchtrecht is hiervoor niet bedoeld. Omdat sprake is van een SOW dient het handelen van de taxateurs uitsluitend te worden getoetst aan de fundamentele beginselen. Het standpunt van klager dat de residuele grondwaardeberekening moet worden gezien als een taxatierapport kan niet worden gevolgd aangezien partijen de afrekening over de grondprijzen hadden vastgelegd in de koopovereenkomst en de waardebepaling van de taxateurs hierbij geen rol heeft gespeeld. Omdat het rapport kwalificeert als een SOW wordt aan de inhoudelijke behandeling van de – inhoudelijke – klachtonderdelen 1 en 2 niet toegekomen en falen deze klachtonderdelen op voorhand.

Voor het geval het tuchtcollege dit anders ziet voeren de taxateurs het volgende inhoudelijke verweer. Zij stellen voorop dat het feit dat in de notitie I. tot andere conclusies wordt gekomen op zichzelf nog niet betekent dat het rapport van de taxateurs onjuist is. Klager heeft de klacht ter zake onvoldoende onderbouwd.

Verder voeren de taxateurs tegen de klachtonderdelen het volgende aan:

1. Dat de residuele grondwaarde slechts marginaal kan worden getoetst en dat I. andere parameters beter acht en tot een andere berekening komt maken nog niet dat de uitkomst onjuist is. Ten aanzien van de gekozen referenties heeft een taxateur een behoorlijke mate van vrijheid, de taxateurs hebben binnen deze vrijheid referenties gekozen en in hun rapport toegelicht. Bij het bepalen van de bouwkosten zijn de taxateurs uitgegaan van kerngetallen uit het kerngetallenkompas Bouwkosten 2021 op basis van de gehanteerde referenties en vervolgens is dit door de taxateurs duidelijk toegelicht. Met betrekking tot het vaststellen van de woningtypen zijn de taxateurs uitgegaan van de gegevens van haar opdrachtgever, de eigen inschatting van de vormfactor en de verkoopbrochure van H.. Wat betreft de peildatum van de bouwkosten hebben de taxateurs aansluiting gezocht bij de datum van notariële overdracht. Wellicht hadden zij dit duidelijker kunnen vermelden in het rapport, maar dat maakt nog niet dat de tuchtklacht van klager op dit punt gegrond is.
2. Het is de taxateurs volstrekt onduidelijk hoe klager ertoe komt dat de taxateurs van een te hoge vrij-op-naam-prijs zijn uitgegaan. De taxateurs hebben zich hierbij gebaseerd op de gegevens die zij van haar opdrachtgever hebben gekregen, beperkte informatie over daadwerkelijk gerealiseerde transacties en marktonderzoek. De taxateurs beschikten niet

over aanvullende afspraken met individuele kopers maar hebben een zo goed als mogelijke inschatting gemaakt van de vrij-op-naam-prijzen. Klager onderbouwt haar standpunt niet en ook verandert deze vaststelling niets aan de positie van klager ten opzichte van de gemeente.

3. De taxateurs zijn van mening dat zij zich professioneel hebben gedragen. Het klopt inderdaad dat de taxateurs in eerste instantie (in 2023) positief stonden tegenover een overleg met klager. Echter toen bleek dat tussen klager en de gemeente een geschil was gerezen, vonden de taxateurs het niet passend om te gaan praten met de wederpartij van hun opdrachtgever. Daarnaast dreigde klager met het inschakelen van het tuchtcollege als de taxateurs niet zouden instemmen met een overleg, wat de taxateurs als zeer onprettig hebben ervaren. De taxateurs hebben dit ook toegelicht aan klager.

Ten slotte wijzen de taxateurs erop dat klager meermaals stelt dat de taxateurs naar een grondwaarde zouden hebben toegerekend, dit zijn ernstige beschuldigingen die door klager niet worden onderbouwd en waarvan elk bewijs ontbreekt. De taxateurs betwisten met klem dat zij naar een bepaalde grondwaarde hebben toegerekend en klager opzettelijk hebben benadeeld. Het feit dat de taxateurs niet dezelfde conclusies trekken als klager is hiervoor volstrekt onvoldoende. Ook zien de taxateurs niet waar klager benadeeld is aangezien de uiteindelijke afrekening tussen klager en de gemeente plaatsvindt op basis van de koopovereenkomst waarin de taxateurs geen aandeel hebben.

De taxateurs verzoeken klager niet ontvankelijk te verklaren danwel 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.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat taxateur 1 op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed en WOZ en taxateur 2 in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is ontwikkelaar van het project waar het rapport van de taxateurs betrekking op heeft en uit dien hoofde aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateurs in het kader van een door hen uitgebracht rapport. Aangezien de taxateurs zijn geregistreerd als Register-Taxateur en er een klacht is over door hen uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen hun gedragingen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager stelt dat het rapport als een professionele taxatiedienst (PTD) heeft te gelden en dat de uitgangspunten van de taxateurs bij het vaststellen van de residuele grondwaarde niet juist zijn geweest. Daarbij hebben de taxateurs bewust naar een bepaalde waarde toegerekend. Verder vindt klager het niet fair dat de taxateurs niet met klager in overleg wilden treden over de berekende grondwaarde en de hiervoor gebruikte uitgangspunten.

In het verweerschrift en op de zitting is hiertegen door de taxateurs gemotiveerd verweer gevoerd. Het betreft hier geen PTD, maar een door de opdrachtgever gevraagd deskundigenadvies dat als Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW) moet worden aangemerkt. De taxateurs zijn uitgegaan van de door hun opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens, hun kennis van de markt en beperkte informatie over daadwerkelijk gerealiseerde transacties. Gezien het conflict tussen klager en de gemeente G., de opdrachtgever van taxateurs, vonden de taxateurs het niet passend met klager in gesprek te gaan.

In het Reglement Definities is vastgesteld dat bij het verrichten van taxatiewerkzaamheden, een register taxateur vooraf dient te bepalen of de werkzaamheden een Professionele Taxatiedienst (PTD) betreffen of niet. Is geen sprake van een PTD dan kan sprake zijn van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW). Dat kan aan de orde zijn in geval van advieswerkzaamheden die voor interne doeleinden worden verricht.

De reglementen van NRVT bepalen dat bij een SOW expliciet in de vastlegging van de opdracht wordt opgenomen dat géén sprake is van een PTD. Vervolgens dient ook in de rapportage expliciet tot uiting te komen dat het niet gaat om een PTD en dat de verspreiding en reikwijdte ervan beperkt is. Dit is vastgelegd in het Reglement Definities en de bijbehorende toelichting. Het door de taxateurs uitgebrachte rapport voldoet aan deze eisen en kwalificeert hiermee als een SOW.

Ook in geval van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden is de taxateur gehouden aan de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in de Gedrags- en Beroepsregels. Ten aanzien van het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid is sprake van een grotere vrijheid.

Hetgeen door klager is aangevoerd is onvoldoende om te concluderen dat de taxateurs in strijd hebben gehandeld met de fundamentele beginselen. Voor een globale inschatting van de grondwaarde hebben de taxateurs in de ogen van het tuchtcollege meer dan voldoende onderzoek verricht. Ook de bijbehorende onderbouwingen in paragraaf 6.1 van het rapport zijn passend bij de vraagstelling en de bedoelingen van een SOW.

Wellicht was het beter geweest om de aanvullende vraag van de gemeente met betrekking tot de inschatting van de grondwaarde – gezien de complexiteit en het onderliggende conflict - vast te leggen in een taxatierapport (PTD), maar dit maakt het feit dat hiervoor door de taxateurs niet is gekozen nog niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

De taxateurs is door hun opdrachtgever – de gemeente – verzocht om een adviesrapport. Wezenlijk aan adviesrapporten is dat deze vaak meer specifiek bedoeld zijn voor intern gebruik bij één opdrachtgever. Dat -in een geval als dit waarbij een conflict is gerezen- de belangen van klager niet zijn meegenomen bij de uitvoering van de opdracht en het opstellen van het adviesrapport is dan ook inherent aan de opdracht van de gemeente en daarvan kan de taxateurs redelijkerwijs geen verwijt worden gemaakt.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3, waarin de taxateurs wordt verweten dat zij niet met klager in overleg zijn getreden na het uitbrengen van het rapport, hebben de taxateurs aangevoerd zij dit niet gepast vonden gezien het conflict tussen klager en hun opdrachtgever, de gemeente. Het tuchtcollege merkt op dat in zijn algemeenheid een taxateur een eigen verantwoordelijkheid heeft om wanneer daarom wordt gevraagd ook aan andere belanghebbenden een toelichting te geven. In dit geval waarin klager als belanghebbende en de gemeente als opdrachtgever zich in een conflictsituatie bevinden, zou dat echter tot een gecompliceerde en daarmee ongewenste situatie hebben kunnen leiden. Het is dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de taxateurs van overleg hebben afgezien.

De slotsom is dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 3 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.