

Dossiernummer: 25068

Datum: 12 december 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats]

hierna te noemen klager

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

hierna te noemen de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 augustus 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 augustus 2025, met bijlage;
- repliek van klager van 11 september 2025 met bijlagen;
- dupliek van de taxateur van 26 september 2025;
- aanvullende stukken met toelichting van klager d.d. 22 oktober 2025;
- aanvullende stukken van de taxateur d.d. 23 oktober 2025;
- het verhandelde ter zitting.

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:

- klager, in persoon;
- de taxateur, in persoon.

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 (concept)taxatierapport van 16 december 2024 van het biologische pluimveebedrijf [naam + adres], ten behoeve van de boedelverdeling. Klager is – met twee anderen - vennoot van de VOF, waarvan de boedel wordt verdeeld. Eén van de vennoten – niet zijnde klager – heeft aangegeven met de samenwerking te willen stoppen.

De taxateur heeft in 2019 dezelfde taxatie al eens uitgevoerd. De totale waarde werd destijds bepaald op € 1.963.000. De marktwaarde is bij de taxatie van 16 december 2024 bepaald op € 2.613.000. In die tussentijd zijn geen investeringen gedaan. Klager kan zich niet vinden in de uitkomst van de taxatie en stelt dat deze is uitgevoerd in strijd met diverse fundamentele beginselen.

### Klachtonderdeel 1: Integriteit

Klager stelt dat sprake is van schijn van belangenverstremgeling vanwege een nauwe persoonlijke en zakelijke relatie van de vader van de uittredende vennoot [C] en de taxateur. Deze band zou bij de vorige taxatie ook al hebben geleid tot afstemming over de gewenste uitkomst, aldus klager.

### Klachtonderdeel 2: Objectiviteit en onafhankelijkheid

De vader van de uittredende vennoot heeft druk uitgeoefend op de taxateur bij de waardering van de bedrijfsonderdelen bij een taxatie in 2019. Klager meent dat bij deze taxatie opnieuw druk is uitgeoefend om de taxatie in het voordeel te laten uitvallen van de uittredende vennoot. De vader maakt veelvuldig gebruik van de diensten van de taxateur en heeft recent ruime sponsoring toegezegd in de privésfeer. De taxateur heeft de band met de vader van één van de opdrachtgevers niet in het taxatierapport opgenomen of toegelicht.

### Klachtonderdeel 3: Zorgvuldigheid en transparantie

Klager verwijst naar een lijst met opsomming van fouten en onjuistheden in de taxatie. De taxatie is volgens klager niet nauwgezet en grondig uitgevoerd, eerder het tegenovergestelde: oppervlakkig en slordig.

### Klachtonderdeel 4: Professionele oordeelsvorming

Tijdens de inspectie is de taxateur een aantal omstandigheden medegedeeld, omstandigheden die die niet zijn verwerkt in de taxatie. Het gaat vooral om gebruiks- en verkoopbelemmerende omstandigheden, die niet door de taxateur zijn meegewogen in de waardering. Zo is benoemd dat de inrichting compleet is versleten, dat er veel reparatiewerkzaamheden moeten worden uitgevoerd en dat er geen enkel zicht is op het verkrijgen van een vergunning voor het doorontwikkelen van de locatie. Het bedrijf zit al zes jaar in een vergunningstraject, waarbij door de stikstofimpassie er geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van nieuwe plannen.

Daarnaast is benoemd dat twee van de drie vennoten een groot deel van de getaxeerde landbouwgronden (8,029 ha) in eigendom hebben. Deze grond is ingebracht in de VOF en wordt niet verkocht aan een derde. Het waardedrukkend effect hiervan voor de onderneming komt volgens klager niet tot uitdrukking in de taxatie. Ook het bouwblok is deels gelegen op deze percelen. Naast een waardedrukkend effect op de landbouwgrond, is er daardoor ook een waardedrukkend effect op het agrarisch bouwblok.

### Klachtonderdeel 5: Professioneel gedrag

Door de handelwijze én door uitvoering van de taxatie is de taxateur ernstig tekortgeschoten en heeft hij niet integer gehandeld. De taxateur had moeten weten dat hij handelde in strijd met diverse fundamentele beginselen.

## 3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd. Hij geeft aan met verbijstering en boosheid kennis te hebben genomen van de klacht.

Zijn kantoor en C Advies zijn al vele jaren grote spelers in de agrarische advisering in de pluimveehouderij. Er is sprake van een zakelijke relatie, waarbij de kantoren elkaar regelmatig tegenkomen. Daar wordt door beiden professioneel mee omgegaan.

Verder doet het kantoor aan sponsoring, onder meer aan het [goed doel], in de vorm van sponsoring van wielrenteams samengesteld door agrariërs. De heer C is daar al jaren teamcaptain van het [naam] team. Ook klager heeft [goed doel] gesponsord via de heer C.

In maart 2019 kreeg de taxateur een taxatieopdracht via C Advies waarbij zowel klager als venoot C zijn meegenomen voor een taxatie van een pluimveebedrijf aan de [adres]. De taxatie is vervolgens uitgevoerd en definitief gemaakt. Er is nimmer druk uitgeoefend op de taxateur. C Advies had vragen maar oefende absoluut geen druk uit.

Klager is altijd op de hoogte gehouden van de informatie die in het kader van die taxatie werd gedeeld. Er is van klager nooit iets negatiefs vernomen. Hij is 100% akkoord gegaan met de taxatie.

In 2021 heeft de taxateur van klager opdracht gekregen voor de taxatie van een voormalig fruitteeltbedrijf. Deze taxatie is volledig uitgevoerd.

In november 2024 werd de taxateur benaderd door klager met het verzoek om de locatie [adres] opnieuw te taxeren in verband met een boedelscheiding. De medevenoot werd niet in de cc meegenomen. De samenwerkingsovereenkomst was bijgevoegd. Vervolgens werd een afspraak ingepland ter plaatse. Daarbij waren klager en medevenoot C aanwezig. Ook de vrouw van klager, de derde venoot, was thuis, maar nam niet deel aan het gesprek. Er werd afgesproken dat de taxateur een concepttaxatie zou maken als een soort spreekstuk. Hij heeft de locatie opgenomen en nieuwe foto's gemaakt.

De opdracht was duidelijk. Hem is verzocht de marktwaarde vast te stellen. Hij voert zijn werk al 30 jaar naar eer en geweten uit en laat zich nooit beïnvloeden door derden. De juiste peildatum was nog niet bekend maar als basis is uitgegaan van 1 januari 2025. Omdat deze datum in de toekomst lag, kon de taxatie nog niet worden uitgevoerd. Ook was de taxatieopdracht nog niet definitief, omdat deze nog niet was ondertekend.

Op 16 december 2024 is het conceptrapport verzonden. De conceptwaardes waren hoger dan de taxatie van 2019. Als oorzaak hiervoor benoemt de taxateur de zeer goede economische situatie in de legpluimveehouderij, de forse stijging van de grondprijzen en de forse stijging van de waarde van de pluimvee-eenheden. De taxateur meldt dat de waardes daarna alleen maar verder zijn doorgestegen. Dit is met referenties eenvoudig te onderbouwen.

In dit gehele proces is nimmer contact geweest met C Advies. Dit bureau is nimmer meegenomen in de mail; er is geen telefonisch contact geweest met het kantoor. Het is mogelijk dat venoot C contact heeft gehad met zijn vader, wat zijn goed recht is. Klager wist al jaren dat C Advies en zijn kantoor elkaar kenden. Dat was hem goed bekend.

De taxateur heeft van de vennoten geen op- of aanmerkingen gehad op de concepttaxatie. Niet van klager en evenmin van venoot C.

Nu de waarde klager blijkbaar niet past, wordt de taxateur voor slechte taxateur uitgemaakt. Hij heeft altijd een prettige relatie gehad met klager en er is altijd in een goede harmonie met elkaar gewerkt. De taxateur weersprekt belangenverstremming. Hij ervaart de klacht als een belediging en als schandelijk. Ook wijst hij erop dat het tuchtcollege NRVT niet beslist over de waarde.

De taxateur gaat ervan uit dat de klacht niet ontvankelijk wordt verklaard omdat er nog geen definitieve taxatie is.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed Wonen van toepassing in 2024.

## 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 Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als opdrachtgever van het rapport 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 de taxateur aan het 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, of hij 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 hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Klager heeft een klacht ingediend omdat de taxateur zich bij de uitvoering van de taxatieopdracht niet zou hebben gehouden aan meerdere fundamentele beginselen.

Ten aanzien van de schijn van belangenverstremgeling, het handelen in strijd met het beginsel van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid - klachtonderdelen 1 en 2 - overweegt het tuchtcollege als volgt.

Onder integer handelen wordt in het RGB in ieder geval verstaan het vermijden van (de schijn van) belangenverstremgeling. Een Register-Taxateur dient een opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen.

In de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid is door NRVT een tool ontwikkeld, waarmee de taxateur kan toetsen of sprake kan zijn van een bedreiging van de vereiste objectiviteit en onafhankelijkheid. Hierin wordt een voorbeeld van een situatie waarin geen sprake is van een bedreiging als volgt omschreven: *U taxeert voor een bekende waarmee u verder geen andere belangen of relatie deelt.*

Gebleken is dat de taxateur en de vader van de vennoot van klager elkaar in het zakelijke verkeer tegenkomen. Dat zou mogelijk kunnen worden gezien als het taxeren voor een bekende. Er zijn echter bijkomende omstandigheden gesteld noch gebleken, waaruit kan worden afgeleid dat tussen de taxateur en de vennoot van klager, dan wel diens vader, een nadere relatie bestaat of dat onderling andere belangen spelen. Daarmee is de bekendheid naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook onvoldoende om aan te nemen dat sprake is van (de schijn van) belangenverstremgeling of van handelen in strijd met de vereiste integriteit. Ook is niet gebleken dat de vader van de vennoot zich heeft bemoeid met de taxatie, nu de taxateur dat gemotiveerd heeft bestreden en ontkend. De taxateur was om die reden dan ook niet gehouden om in het (concept)taxatierapport melding te maken van deze (zakelijke) relatie.

Klager heeft gesteld dat bij de taxatie in 2019 sprake is geweest van bemoeienis van de vader. Over die taxatie is destijds niet geklaagd en hierover kan – mede wegens verjaring daarvan - ook niet meer worden geklaagd, zodat het tuchtcollege in de onderhavige kwestie daarop verder niet zal ingaan. Overigens was het klager in 2019 al bekend dat er een zakelijke relatie tussen de betreffende partijen bestond. Desondanks heeft klager de taxateur zelf benaderd voor een nieuwe opdracht.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3, zorgvuldigheid en transparantie, overweegt het tuchtcollege het volgende.

Het tuchtcollege stelt vast dat er geen getekende opdracht was. Uit de opdrachtbrief die in concept bij het conceptrapport is gevoegd, blijkt dat een taxatie zou worden uitgevoerd met het doel 'vaststellen van de waarde ten behoeve van boedelverdeling'.

De stelling van klager dat hij heeft afgesproken dat eerst een 'discussiestuk' zou worden gemaakt, is niet door partijen vastgelegd. In plaats daarvan heeft de taxateur een concepttaxatierapport opgesteld.

In de opdrachtvoorwaarden is onder punt 10.3 opgenomen dat als er binnen twee weken geen reactie van de opdrachtgevers komt, het conceptrapport automatisch de status van een definitief rapport krijgt.

Hoewel het taxatierapport op elke pagina wordt aangeduid als 'concept' en het document niet is ondertekend, heeft de status van het taxatierapport onduidelijkheid kunnen scheppen. Gebleken is dat het (concept) taxatierapport in een juridische procedure tussen de vennoten een rol heeft gespeeld. Ter zitting heeft de taxateur toegelicht dat zijn kantoor per geval bepaalt of van artikel 10.3, zoals opgenomen in de opdrachtvoorwaarden, gebruik wordt gemaakt. Dit blijkt echter niet uit de stukken, zodat dit voor een opdrachtgever of een derde niet kenbaar is.

Hierdoor heeft het discussiestuk, dat volgens de taxateur was bedoeld voor intern gebruik en waaraan geen derdenwerking zou moeten worden ontleend, toch een rol een gespeeld in het economisch en maatschappelijk verkeer. Dit had de taxateur moeten voorkomen, met name gezien de situatie van de boedelscheiding die speelde tussen de vennoten. De taxateur heeft dat ter zitting ook erkend.

Door niet vast te leggen welke opdracht hij ging uitvoeren en wat de verdere stappen in het proces zouden zijn en onduidelijkheid te laten bestaan over de status van het rapport (concept of definitief), heeft de taxateur de vereiste zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB niet in acht genomen.

Klachtonderdeel 3 is daarom (deels) gegrond.

Wellicht ten overvloede wijst het tuchtcollege erop dat de reglementen van NRVT de mogelijkheid bieden om een SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden) af te spreken bij een verzoek van een opdrachtgever om een "discussiestuk" op te stellen, bedoeld voor intern gebruik binnen kleine kring. Daarmee had de hier bedoelde onduidelijkheid omtrent doel en status van het conceptrapport, mogelijk kunnen worden ondervangen.

In reactie op de gestelde slordigheden (klachtonderdeel 3) en de professionele oordeelsvorming en professioneel gedrag (klacht 4 en 5) oordeelt het tuchtcollege als volgt.

Klager heeft gesteld dat een aantal omstandigheden niet is meegenomen in de (concept)taxatie en dat de eigendomssituatie van een deel van de landbouwgronden niet juist zou zijn vermeld.

Dit kan niet leiden tot gegrondverklaring. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat een concept taxatierapport naar zijn aard nu juist is bedoeld om in onderling overleg geconstateerde fouten en/ of onvolkomenheden te verbeteren c.q. aan te vullen alvorens te komen tot een definitief taxatierapport.

Gezien het voorgaande komt het tuchtcollege tot gedeeltelijke gegrondverklaring van de klacht.

Rekening houdend met de aard en ernst van het geconstateerde, waarbij het tuchtcollege heeft meegewogen dat het rapport juridische gevolgen heeft gehad voor de procedure van de boedelscheiding tussen de vennoten, komt het tuchtcollege tot het opleggen van een berisping.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

Legt aan de taxateur de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 12 december 2025 door het Tuchtcollege NRVT.