

Dossiernummer: 25077

Datum: 19 januari 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift van 30 augustus 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 september 2025, met bijlagen;
- de door verweerder nagestuurde opdrachtbevestiging.

Tijdens de hoorzitting van 11 december 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 zijn echtgenote, mevrouw A;
- de taxateur, vergezeld door de heer D van [opdrachtgever].

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 in opdracht van [opdrachtgever] op 19 juli 2023 uitgebrachte taxatierapport met betrekking de percelen grond gelegen aan de [adres].

Klager is erfpachter van het getaxeerde object en eigenaar van de op de getaxeerde grond gebouwde opstal.

Klager heeft zijn klacht uiteengezet in 5 klachtonderdelen:

Klachtonderdeel 1:

Klager ziet niet in hoe de taxateur is gekomen op de door hem vastgestelde waarde van € 500.0000,00. Niet is onderbouwd waarom de getaxeerde grondprijs ruim 40% hoger is dan het duurste van de objecten waarmee vergeleken is.

Klachtonderdeel 2:

Het rapport bevat geen onderbouwing van het door de taxateur ingenomen standpunt dat de waarde van het bloot eigendom in dit geval gelijk is aan die van vol eigendom.

Klachtonderdeel 3:

Het rapport bevat geen enkele onderbouwing voor de waarde van de aangrenzende percelen. Nergens wordt ook de invloed van het getij op het grondoppervlak genoemd. Bij hoog water staat een aanzienlijk deel van het primaire perceel onder water en vrijwel alle grond van de aangrenzende percelen.

Klachtonderdeel 4:

De grond is bijna 6000% in waarde gestegen in 25 jaar, zonder dat enige investering heeft plaatsgevonden anders dan in de opstal, die buiten beschouwing is gelaten. Klager vindt dat een dergelijke waardestijging vragen zou moeten oproepen bij een vakbekwame, zorgvuldige taxateur. Dat is echter niet gebeurd.

Klachtonderdeel 5:

Het lijkt erop dat de taxateur de grondprijs hoger heeft ingeschat omdat het [opdrachtgever] met een laag canonpercentage moet rekenen. De taxateur heeft dan niet op onafhankelijke wijze getaxeed maar de belangen van het [opdrachtgever] behartigd. Naar aanleiding van het rapport lijkt het erop dat de taxateur op een waarde van € 300.000,00 uitkwam en dat hij dit onder druk van [opdrachtgever] heeft opgehoogd naar € 500.000,00 (vanwege een lage rekenrente). Hoewel de taxateur voor beide partijen werkt is alle communicatie (conceptrapport etc.) via het [opdrachtgever] verlopen. Klager heeft het rapport opgevraagd bij het [opdrachtgever]. Nadat hij bij de taxateur had aangegeven dat zijn vragen nog onbeantwoord waren, werd er erg defensief gereageerd en werd het [opdrachtgever] er direct weer bij betrokken door de taxateur. Dat de communicatie via het [opdrachtgever] verliep en niet direct met klager werd gedeeld rekent klager overigens vooral het [opdrachtgever] aan en niet de taxateur. Klager had destijds nog het vertrouwen dat een overheidsdienst open en eerlijk met hem zou communiceren.

Klager concludeert dat de taxateur zich niet onafhankelijk, objectief, zorgvuldig, transparant, vakbekwaam en integer heeft gedragen.

3. Het verweer

Het verbaast de taxateur dat de klacht bijna twee jaar na het uitbrengen van het taxatierapport wordt ingediend. Ook voert de taxateur, onder verwijzing naar artikel 3 van de erfpachttakte, aan dat het rapport bedoeld was als basis voor onderhandelingen tussen klager en [opdrachtgever]. In vervolg op het uitbrengen van het rapport heeft klager echter de herziening geaccepteerd en heeft hij niet verzocht om de canon te herzien op basis van een bindend oordeel van een commissie van drie deskundigen, zoals overeengekomen.

De opdracht was het taxeren van de marktwaarde van het bloot eigendom. De enige opdrachtgever was [opdrachtgever].

Ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen heeft de taxateur het volgende verweer gevoerd.

Klachtonderdeel 1:

De taxateur heeft het object getaxeed op basis van de opdracht die verleend is. Hij heeft de comparatieve methode gevolgd met bijbehorende referenties met uitlopende waarden en oppervlakten.

Klachtonderdeel 2:

In het taxatierapport zijn twee bijzondere uitgangspunten opgenomen in paragraaf 1.9:

1. De opdrachtgever hanteert een eigen canonpercentage van 1,6% over het bloot eigendom;
2. de waarde van het bloot eigendom is nagenoeg gelijk aan het volle eigendom;

Op basis van deze uitgangspunten heeft de taxateur getaxeed. Deze benaderingswijze is in paragraaf 8.3 van het rapport nogmaals verklaard.

Klachtonderdeel 3:

Het klopt dat er geen referentie van natuurgrond is bijgevoegd. De taxateur realiseert zich dat het rapport op dit punt niet volledig is. Echter de invloed van dit getaxeerde onderdeel is met € 23.500,00 beperkt. De taxateur staat nog steeds achter de door hem vastgestelde waarde per waardepeildatum. Indien gewenst kunnen de referenties worden nagezonden of worden ingevoegd bij een nieuw uit te brengen taxatierapport.

Aan de taxateur is niet meegedeeld dat er sprake is van invloed van de getijden, niet door de opdrachtgever en ook niet door klager. Op de datum van de opname was hier zeker geen sprake van. De drooglegging was ruim voldoende, zo is op de foto's te zien.

Klachtonderdeel 4:

Er is geen enkel causaal verband tussen de waarde en de waardestijging van een onroerend goed over een dergelijke lange periode. Een taxateur taxeert de waarde per waardepeildatum en kijkt niet naar het verleden.

Klachtonderdeel 5:

De taxateur herkent zich niet in de gedachtegang van klager. Hij heeft de opdracht van [opdrachtgever] gekregen en niet van klager. Om deze reden heeft hij klager dan ook verwezen naar [opdrachtgever]. De taxateur was er niet van op de hoogte dat er sprake zou zijn van een klacht tegen hem. Hij ging ervan uit dat [opdrachtgever] en klager er onderling uit zouden komen.

De taxateur betreurt het dat klager niet tevreden is met de gang van zaken rondom de taxatie. Hij is echter van mening dat hij zich gehouden heeft aan de door de opdrachtgever verleende opdracht en herkent zich niet in de klachten.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (verder: het RGB) geldend in juli 2023;
- Het Reglement Definities geldend in juli 2023;
- De Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed, geldend in juli 2023;
- Het Reglement Kamers NRVT geldend in juli 2023;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, geldend in juli 2023.

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 stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klager is als erfpachter en eigenaar van de opstal op het getaxeerde object als belanghebbende aan te merken. Hij is dan ook in dat opzicht ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De taxateur verwijst naar artikel 3 van de erfpachtakte, waarin – kort weergegeven – staat dat als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de herziening van de erfpachtcanon, drie deskundigen zullen worden aangewezen die de canon bindend zullen vaststellen. Nadat het taxatierapport was uitgebracht had klager volgens de taxateur de onderhandelingen met [opdrachtgever] moeten voeren.

Voor zover de taxateur meent dat de klacht om die reden niet in behandeling moet worden genomen of ongegrond moet worden verklaard passeert het tuchtcollege dit verweer. Dat klager deze weg niet heeft bewandeld en dat het taxatierapport slechts als basis diende voor te voeren onderhandelingen over de vaststelling van de canon op grond van artikel 3 van de erfpachtakte is voor de behandeling

van deze klacht niet relevant. Als een bij NRVT geregistreerd taxateur moet de taxateur ook in dat geval een deugdelijk rapport uitbrengen dat voldoet aan de regelgeving van NRVT. Voor zover de taxateur heeft bedoeld te stellen dat er hier eigenlijk sprake was van specifiek overeengekomen werkzaamheden (SOW) en dat hij slechts is opgetreden als adviseur van [opdrachtgever] om [opdrachtgever] een waarde-indicatie aan te reiken, op basis waarvan [opdrachtgever] met klager zou kunnen onderhandelen, stuit dit direct af op het feit dat de taxateur – met zoveel woorden – een ‘taxatierapport’ heeft uitgebracht en derden aan een dergelijk rapport vertrouwen zullen kunnen ontlenuen

Evenmin kan de klacht stranden op het feit dat klager deze meer dan twee jaar na het uitbrengen van het taxatierapport heeft ingediend. Op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT (artikel 9.4) kan een klacht namelijk worden ingediend binnen een termijn van drie jaar na de dag waarop klager kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van de taxateur. De klacht is dus op tijd ingediend.

Het tuchtcollege zal de verschillende klachtonderdelen hieronder gezamenlijk behandelen.

Uitgangspunt is dat een taxateur in zijn rapport op zorgvuldige en transparante wijze tot de door hem vastgestelde waarde moet komen. Voor een derde moet navolgbaar en controleerbaar zijn wat hierbij de gedachtegang van de taxateur is geweest.

Het rapport voldoet hier niet aan.

Zo heeft de taxateur in het rapport in het geheel niet onderbouwd waarom hij als bijzonder uitgangspunt heeft genomen dat de waarde van het bloot eigendom gelijk is aan de waarde van het volle eigendom. Verder ontbreekt een navolgbare beschrijving van de wijze waarop hij de referentieobjecten heeft vergeleken met het getaxeerde object en hoe hij vervolgens tot de waarde van het getaxeerde object is gekomen.

Evenmin heeft de taxateur de aanzienlijke invloed van de getijden (waardoor een deel van de grond regelmatig onder water staat) bij de taxatie betrokken. De taxateur wist, zo heeft hij tijdens de hoorzitting verklaard, dat er invloed van de getijden was, maar deze was volgens hem niet relevant voor de waarde. Het was echter naar het oordeel van het tuchtcollege aan de taxateur om de aard en omvang van de invloed van de getijden na te gaan en vervolgens, als dat naar zijn mening inderdaad geen gevolgen had voor de waarde van het object, dit gemotiveerd in het rapport te vermelden. Dat een en ander niet door zijn opdrachtgever of door klager aan hem was gemeld, zoals de taxateur aanvoert, maakt dat niet anders.

Verder heeft de taxateur tijdens de hoorzitting erkend dat twee van de drie referenties, benut bij de vergelijkingsmethode, niet opgenomen hadden moeten worden en de uitgewerkte inkomstenbenadering in het geheel niet juist is toegepast en niet relevant was voor het doel van de taxatie. Ook voor de ‘overige gronden’ - niet betrokken in de erfpachtovereenkomst - is géén onderbouwing in het rapport opgenomen. Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur toegevoegd dat het wellicht mogelijk was geweest de residuele methode toe te passen. Door dit alles is het rapport er naar het oordeel van het tuchtcollege zeker voor een leek niet duidelijker op geworden.

Nu de twee belangrijke onderdelen van het rapport (het hanteren van het bijzondere uitgangspunt en de vergelijkingsmethode) volstrekt onvoldoende onderbouwd zijn, is er naar het oordeel van het tuchtcollege in feite sprake van niet meer dan de afgifte van een waardeverklaring, wat volgens de regelgeving van NRVT al sinds lange tijd niet is toegestaan. De onjuiste passages, welke achteraf gezien beter niet opgenomen waren in het rapport, maken dat er naast *onvoldoende* onderbouwing tevens sprake is van *foute* onderbouwingen.

De taxateur heeft bij het opstellen van het rapport, gelet op het bovenstaande, de Gedragsregels over zorgvuldigheid en transparantie en over vakbekwaamheid geschonden. Gelet daarop slagen klachtonderdelen 1 tot en met 4.

Het is voor het tuchtcollege niet vast komen te staan dat het rapport niet op objectieve en onafhankelijke wijze tot stand is gekomen. Voor de bij klachtonderdeel 5 hierover door klager naar voren gebrachte stellingen is geen steun te vinden in de aan het tuchtcollege ter beschikking gestelde stukken. Omdat klager niet de opdrachtgever van de taxateur was valt het de taxateur evenmin aan te rekenen dat hij niet rechtstreeks met klager heeft gecommuniceerd. Dit klachtonderdeel moet naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook ongegrond worden verklaard.

Bij de bepaling van de op te leggen maatregel in verband met het slagen van klachtonderdelen 1 tot en met 4 neemt het tuchtcollege het volgende in aanmerking.

Dat het rapport uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever is opgesteld en de omstandigheid dat het rapport slechts als uitgangspunt diende voor de verdere onderhandelingen tussen partijen kan niet dienen als argument om een ondeugdelijk rapport op te stellen. Te meer daar het taxatierapport diende als uitgangspunt voor de onderhandelingen had de taxateur er ook rekening mee moeten houden dat het rapport met klager zou worden gedeeld en dat het dus in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zou komen. Dat is ook daadwerkelijk gebeurd. Door een nauwelijks onderbouwd rapport uit te brengen heeft de taxateur opdrachtgever alsook klager niet juist geïnformeerd en mogelijk voorzien van een onjuiste waarde. Dit rekent het tuchtcollege de taxateur zwaar aan. Dat volgens de erfpachtakte nog drie adviseurs konden worden benoemd om de erfpachtcanon vast te stellen en dat de taxateur in paragraaf 11 van zijn rapport heeft opgenomen dat dit rapport zonder zijn toestemming niet met derden mag worden gedeeld, maakt dat niet anders.

Gelet op het hiervoor overwogene is het tuchtcollege van oordeel dat de aard en omvang van de schending van de Gedragsregels het opleggen van de maatregel van berisping en een boete van € 1.000,00 rechtvaardigen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND en deels ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING;

VEROORDEELT de taxateur tot betaling van een boete van € 1.000,00 (zegge duizend euro), die opeisbaar is op het moment dat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan op 19 januari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.