

**Dossiernummer: N24679**

**Datum: 20 mei 2025**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

### **Partijen**

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),**

**vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,**

**gevestigd te Rotterdam,**

**NRVT,**

**tegen**

**B. RT,**

**Register-Taxateur,**

**gevestigd te [plaats],**

**de taxateur**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 november 2024, met bijlagen;
- de rappelverzoeken van het secretariaat van januari 2025 op het verzoek tot verweer;
- de spreekantekeningen van NRVT van 10 april 2025.

Tijdens de hoorzitting van 10 april 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft NRVT op 5 februari 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in december 2023 een desk audit plaatsgevonden. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 7 februari 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van één rapport van 28 september 2023 aangaande de taxatie van een bedrijfswoning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een PTD en moet daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat in het rapport:

- de opdrachtvoorwaarden niet volledig zijn;
- de Opdracht tot dienstverlening (OTD) en het taxatierapport niet op elkaar aansluiten;
- de kooppreferenties niet aansluiten bij het getaxeerde en de huurreferenties ontbreken;
- de rendementseis de relatie met de markt mist en tevens leidt tot een waarde die afwijkt van de marktwaarde;
- de verkeerde woningmarkt wordt beschreven.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in het taxatierapport voor een derde niet te volgen.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl deze niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan dit rapport ontleend, in die zin dat ten onrechte ervan wordt uitgegaan dat het rapport voldoet aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de feiten en omstandigheden van dit specifieke geval verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een waarschuwing op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

Van de taxateur is - ondanks diverse rappelverzoeken – geen schriftelijk verweer ontvangen.

Ter zitting wordt door de taxateur erkend dat de opdrachtvoorwaarden ontbraken en niet aansloten bij het taxatierapport. De taxateur heeft dit inmiddels uitgezocht en het probleem – een lek in het systeem van [software] - is volgens hem opgelost. Ook erkent de taxateur dat hij de gebruikte afslag bij de kooppreferenties niet inzichtelijk heeft gemaakt in het rapport. Ook had hij moeten toelichten waarom hij geen huurreferenties heeft opgenomen in het rapport.

## 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen 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 om kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport en door de taxateur erkend, ontbraken de opdrachtvoorwaarden en sloten deze niet aan bij het taxatierapport. Tevens is de afslag van de kooppreferenties niet voldoende toegelicht en is daardoor niet navolgbaar hoe tot de waarde is gekomen. Ten slotte is niet nader toegelicht waarom de huurreferenties niet zijn opgenomen. Iedere opgenomen waarde dient te worden onderbouwd. Wel vindt het tuchtcollege het te prijzen dat de opinie executieveiling in het rapport uitgebreid is toegelicht en onderbouwd met referenties.

Als gevolg van deze tekortkomingen zijn de berekeningen en de opbouw van de betreffende geschatte waardes niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur ten aanzien van deze waardes in het taxatierapport voor een derde niet goed te volgen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat het taxatierapport op deze onderdelen op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft deze de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 RGB niet in acht genomen.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport van de taxateur voldoet daar niet aan.

De klacht is dan ook gegrond met betrekking tot de hiervoor genoemde onderdelen. De overige door NRVT aangevoerde onderdelen zijn te weinig concreet en niet voldoende onderbouwd zodat het tuchtcollege in zoverre niet heeft kunnen vaststellen dat door de taxateur tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling of enige en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen, in ieder geval (ook) rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen / onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen / onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen / onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

Het tuchtcollege neemt in aanmerking dat het een lastig te taxeren object was en dat de taxateur zijn fouten uitgebreid heeft toegelicht. Het tuchtcollege is van oordeel dat de hiervoor vastgestelde tekortkomingen niet dusdanig zwaar wegen dat sprake is van ernstige tekortkomingen en dat het niet noodzakelijk is daarvoor aan de taxateur een maatregel op te leggen.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

Legt GEEN MAATREGEL op.

Deze uitspraak is gedaan op 20 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.