

Dossiernummer: N24679HB

Datum: 12 november 2025

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. A,

gevestigd te Rotterdam,

NRVT,

tegen

B. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 10 april 2025 met bijlage;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 20 mei 2025;
- het voorlopig en het aanvullend hoger beroepschrift van NRVT van 24 juni resp. 15 juli 2025;
- de rappelverzoeken tot indienen van verweer d.d. 16 juli en 18 augustus 2025.

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

- NRVT (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. A;
- de taxateur.

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

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 20 mei 2025 onder nummer N24679, waarbij de klacht van NRVT deels gegrond is verklaard zonder oplegging van een maatregel.

NRVT heeft tegen deze uitspraak op 24 juni 2025 hoger beroep ingesteld, aangevuld op 15 juli 2025.

Van de taxateur is, ondanks herhaald verzoek, geen verweerschrift ontvangen.

3. Het hoger beroep

NRVT kan zich niet vinden in de overweging in de uitspraak dat de klachtonderdelen 4 en 5 te weinig concreet zijn en onvoldoende zijn onderbouwd, zodat deze klachtonderdelen ongegrond zijn verklaard.

NRVT meent voorts, dat de gegrond verklaarde klachtonderdelen wel dusdanig zwaar wegen dat deze aanleiding zijn tot het opleggen van een tuchtrechtelijke maatregel en dat het tuchtcollege voor het bepalen van de hoogte van de op te leggen maatregel ten onrechte in aanmerking heeft genomen dat het een lastig te taxeren object betreft.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4 (de rendementseis mist de relatie met de markt en leidt tevens tot een waarde die afwijkt van de marktwaarde) is in het klaagschrift naar de bevinding uit het auditrapport verwezen en in een voetnoot op welke pagina van het taxatierapport (zie productie 2 klaagschrift) deze bevinding is terug te vinden. Hierbij is tevens nader aangegeven waarom het taxatierapport op dit punt niet klopt. Ten aanzien van klachtonderdeel 5 (beschrijving verkeerde woningmarkt) is verwezen naar de bevinding in het auditrapport dat de beschreven markt betrekking heeft op particuliere woningen en niet op die van bedrijfswoningen. Voor zover er al sprake is van een markt voor bedrijfswoningen, heeft deze een andere dynamiek dan die van particuliere woningen.

Gelet op het vorenstaande meent NRVT dat de ongegrond bevonden klachtonderdelen wel voldoende concreet en onderbouwd zijn. De bevindingen waar deze klachtonderdelen betrekking op hebben zijn in strijd met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie.

NRVT acht verder de in eerste aanleg gegrond bevonden klachtonderdelen meer dan geringe tekortkomingen / onzorgvuldigheden. De koopreferenties sluiten niet aan bij het getaxeerde en de huurreferenties ontbreken. Het is van essentieel belang dat referenties die een Register-Taxateur bij zijn taxaties gebruikt aansluiten bij het te taxeren object. Indien dit niet het geval is, is het rapport op dit kernonderdeel niet navolgbaar terwijl daar in het maatschappelijk en economisch verkeer wel waarde en vertrouwen aan wordt ontleend.

Het ontbreken van referenties dan wel het referenties opnemen die niet aansluiten bij het te taxeren object, is in de optiek van NRVT een ernstige tekortkoming, die een tuchtmaatregel rechtvaardigt.

NRVT is voorts de mening toegedaan dat het feit dat eventueel sprake is van een lastig te taxeren object niet kan worden meegenomen bij het bepalen van de op te leggen maatregel en derhalve, zoals in casu, niet kan leiden tot een minder zware maatregel.

Het gaat erom dat een Register-Taxateur bij zichzelf nagaat of hij voldoende vakbekwaam is om de taxatie uit te voeren. Een Register-Taxateur dient dit niet alleen bij aanvang van de opdracht te beoordelen, maar ook gedurende de uitvoering van de taxatie. Op het moment dat een Register-Taxateur niet voldoende vakbekwaam is om de taxatie (verder) uit te voeren dient hij ervoor te zorgen dat hij deze onbekwaamheid ondervangt, bijvoorbeeld door het inschakelen van een deskundige Register-Taxateur. Indien de onbekwaamheid niet kan worden weggenomen dient de Register-Taxateur de opdracht niet te accepteren dan wel de opdracht terug te geven.

Deze uitspraak zou op dit punt bovendien tot een ongewenst precedent kunnen leiden. Register-Taxateurs zouden zich met deze uitspraak in een audit en/of in een tuchtprocedure op het standpunt kunnen stellen dat er sprake is van een lastig te taxeren object. NRVT en het tuchtcollege zouden hier - op basis van deze uitspraak - bij het bepalen van het vervolg op de audit respectievelijk bij het bepalen van de maatregel dan rekening mee dienen te houden, hetgeen onwenselijk is.

4. Het verweer in hoger beroep

Van de taxateur is - ondanks diverse rappelverzoeken – ook in hoger beroep geen schriftelijk verweer ontvangen. Ter zitting heeft de taxateur aangegeven dat hij het niet echt een lastig te taxeren object vond. Omdat de bestemming bedrijfsmatig was, was het lastig om referenties te vinden, nu er daarvan maar weinig waren ook omdat het om een woning in het buitengebied ging. Verder is hij in overleg met makelaars bedrijfsmatig vastgoed gekomen op een afslag van 30% vanwege de andere bestemming, maar hij erkent dat hij dat in het rapport had moeten toelichten. Omdat het om een bijzonder beheer taxatie voor de bank ging, moest hij de verhuurde staat vermelden. Dat is inmiddels veranderd. Hij vindt wel dat hij daarbij een reële huurwaarde heeft gehanteerd.

5. 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.

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat NRVT binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat NRVT ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege behandelt de zaak in hoger beroep in volle omvang. Dit betekent dat het tuchtcollege bevoegd is een uitspraak te doen die voor de partijen in hoger beroep, in vergelijking met de bestreden uitspraak in eerste aanleg, nadelig kan zijn. Dit is vastgelegd in artikel 19.3 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De eerste drie klachtonderdelen zijn naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep terecht gegrond verklaard. De taxateur heeft hiertegen ook geen inhoudelijke argumenten aangevoerd.

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt verder dat het beroep van NRVT tegen de eerder ongegrond geachte twee klachtonderdelen, slaagt. Deze onderdelen zijn weliswaar in het klaagschrift summier genoemd, maar concreet genoeg aangegeven in het auditrapport en de voetnoten in het klaagschrift.

De taxateur heeft erkend dat hij ook de gehanteerde afslag had moeten toelichten en dat hij had moeten uitleggen waarom hij uitgegaan is van referenties met woonbestemming.

Het hoger beroep is dan ook gegrond.

Terzijde merkt het tuchtcollege in hoger beroep op dat het aan het Tuchtcollege NRVT is om in individuele zaken te overwegen hoe hij al dan niet tot het opleggen van een maatregel komt en wat de afwegingen zijn.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen en de houding van de taxateur is naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep het opleggen van een waarschuwing passend.

7. Beslissing in hoger beroep

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg zoals hiervoor aangegeven en in zoverre opnieuw rechtdoende:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 12 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.