

**Dossiernummer: N25001HB**

**Datum: 26 september 2025**

## **UITSPRAAK IN HOGER BEROEP**

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

**Partijen**

**A.RT,**

**Register-Taxateur,**

**gevestigd te [plaats],**

**de taxateur, klager in hoger beroep**

**tegen**

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

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

**gevestigd te Rotterdam,**

**NRVT, verweerder in hoger beroep**

### **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 van 10 april 2025;
- De uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 20 mei 2025;
- Het hoger beroepschrift van 26 juni 2025;
- Het verweerschrift in hoger beroep van NRVT van 15 juli 2025.

De voorzitter heeft geoordeeld dat het hoger beroep zich leent voor schriftelijke behandeling.

## 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 N25001, waarbij de klacht van NRVT deels gegrond is verklaard en aan de taxateur als maatregel een berisping is opgelegd.

De taxateur heeft tegen deze uitspraak op 26 juni 2025 hoger beroep ingesteld. NRVT heeft hierop schriftelijk gereageerd op 15 juli 2025.

## 3. Het hoger beroep

De taxateur voert aan dat hij het niet eens is met de berisping, die hem is opgelegd door het tuchtcollege NRVT. Hij twijfelt aan de onafhankelijkheid van het college. Ook bevreemdt het hem dat het tuchtcollege de klacht deels gegrond heeft verklaard, maar wel de gevraagde maatregel van berisping oplegt.

De taxateur stelt dat de auditor geen medewerker van NRVT was en geen Register-Taxateur, waardoor de feeling met het vak van taxateur ontbrak.

Voorts stelt hij dat hij tijdens de hoorzitting pas begreep dat hij spreekantekeningen had kunnen opstellen. Dat had volgens de taxateur in de uitnodiging moeten staan.

NRVT zegt het positief te vinden dat de taxateur na de audit maatregelen heeft genomen om de kwaliteit te verbeteren, maar toch volgt een maatregel. Dat de taxateur een "first offender" is en dat het leerproces voorop moet staan, doet dus eigenlijk niet terzake.

Ten aanzien van rapport 1, waarbij een woon-winkelpand is getaxeerd, erkent de taxateur dat door drukte de woonreferenties ontbreken. Dat de rendementseis niet navolgbaar is, vindt hij ver gezocht. Inmiddels werkt de taxateur met een deugdelijke onderbouwing. Hetzelfde geldt voor de exploitatiekosten, waar hij nu werkt met bronvermelding.

Rapport 2 betreft een oude, gedateerde woonboerderij. Het totale perceel is opgedeeld in een groot deel woonbestemming en een – zeer gering - deel agrarische bestemming. Daarbij ontbraken de referenties voor het agrarische deel, omdat het doel was het bepalen van de waarde voor verkoop.

In de kwalitatieve analyse heeft hij opgenomen dat sprake is van asbest, maar dat dit niet waarde verminderend is. Gelukkig heeft de taxateur dit voldoende kunnen toelichten en is geoordeeld dat hierbij geen sprake was van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Rapport 3 gaat om een verhuurde woning. In de opdracht ontbreekt een bijzonder uitgangspunt. Dat heeft de taxateur ook erkend. Met betrekking tot de rendementsberekening verwijst de taxateur naar het NWWI, die in dit geval heeft aangegeven dat met een verkorte berekening kon worden volstaan. Als taxateur is hij verantwoordelijk, maar hij mag toch verwachten dat het NWWI de juiste informatie verschaft. Ook wijst de taxateur nogmaals op de lopende discussie over taxatie van een woning in verhuurde staat.

De taxateur concludeert dat een audit een leerproces is en dat de taxateur de kans moet krijgen om fouten te herstellen. Hij heeft maatregelen genomen en geleerd van de fouten. Ook wijst hij erop dat de rapporten dateren van begin 2023, waarmee in de beoordeling geen rekening gehouden is.

De taxateur stelt dat in vergelijkbare gevallen is volstaan met een gegrondverklaring zonder maatregel of met oplegging van een waarschuwing. Hij heeft altijd naar eer en geweten getaxeerd, is niet eerder aangesproken op zijn rapporten en ook heeft hij altijd voldaan aan de scholingseisen.

## 4. Het verweer in hoger beroep

NRVT reageert als volgt op het hoger beroepschrift.

Het tuchtcollege is onafhankelijk en valt onder een aparte stichting, en het tuchtcollege is geen onderdeel van NRVT. Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft in de uitspraak gemotiveerd uiteengezet waarom drie van de vijf klachtonderdelen tuchtrechtelijk verwijtbaar zijn. Voorts heeft het tuchtcollege in de uitspraak toegelicht waarom zij een berisping passend acht.

Het field auditgesprek is gevoerd met een auditor, werkzaam voor [organisatie]. Deze auditor staat als Register-Taxateur ingeschreven in de Kamers Wonen en BV. De stelling dat de auditor geen feeling

met het vak taxateur zou hebben is dan ook evident onjuist. Ook is zorgvuldig hoor en wederhoor toegepast.

Met betrekking tot de uitnodiging van de hoorzitting stelt NRVT dat hierin wordt aangegeven dat partijen in de gelegenheid worden gesteld hun stellingen mondeling toe te lichten. De taxateur heeft zijn stellingen tijdens de hoorzitting ook nader toegelicht. Ook had hij zich kunnen laten bijstaan door een gemachtigde.

Dat de taxateur van de audit heeft geleerd en maatregelen heeft genomen ter verbetering, is positief, maar doet er niet aan af dat drie gecontroleerde taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT. Een leerproces en toetsing kunnen naast elkaar bestaan, zoals ook is bevestigd door een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep (d.d. 29 december 2022). Daarnaast wijst NRVT erop dat als een taxateur van mening is dat referenties niet nodig zouden zijn, hij dit in zijn taxatierapport behoort uit te leggen ('explain'). NRVT kan zich evenmin vinden in de verwijzing naar het NWWI. Voor het vertrouwen is het juist van eminent belang dat het taxatierapport navolgbaar is. De taxateur zelf blijft hiervoor verantwoordelijk.

NRVT meent dan ook dat de uitspraak in eerste aanleg dient te worden bekrachtigd.

## 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;
- de Praktijkhandreiking Wonen 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 de taxateur binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat de taxateur ontvankelijk is in het hoger beroep.

### Inhoudelijke beoordeling van het beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat het tuchtcollege in eerste aanleg NRVT niet volledig heeft gevolgd in de klacht. Er is in eerste aanleg geoordeeld dat de kwalitatieve analyse in rapport 2 voldoende is alsmede dat de taxateur voldoende heeft toegelicht waarom de aanwezigheid van asbest niet waardeverminderend is. Voor het overige is de klacht gegrond. De klacht is in eerste aanleg daarom deels gegrond verklaard.

Daarnaast stelt het tuchtcollege in hoger beroep vast dat de taxateur niet eerder betrokken is geweest bij een klacht voor het tuchtcollege. Ook heeft de taxateur de tekortkomingen grotendeels erkend en heeft inzicht getoond in zijn eigen handelen, waarbij hij de geconstateerde gedragingen niet heeft gebagatelliseerd. Vervolgens heeft hij verantwoordelijkheid getoond door zijn eigen handelen kritisch te bekijken en zijn werkwijze naar aanleiding van de audit aan te passen. Daaruit kan worden afgeleid dat sprake is geweest van een leerproces bij de taxateur.

Bij deze stand van zaken oordeelt het tuchtcollege in hoger beroep – anders dan het tuchtcollege in eerste aanleg - dat met betrekking tot de maatregel kan worden volstaan met oplegging van een waarschuwing.

Het hoger beroep ten aanzien van de opgelegde maatregel, is dan ook gegrond. Voor het overige is het hoger beroep ongegrond en blijft de uitspraak in eerste aanleg in stand.

## 7. De beslissing in hoger beroep

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg ten aanzien van de opgelegde maatregel en, in zoverre opnieuw rechtdoende:

Legt op de maatregel van WAARSCHUWING;

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg voor het overige.

Deze uitspraak is gedaan op 26 september 2025 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.