

**Dossiernummer: N25003**

**Datum: 10 juni 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 2 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 januari 2025.

De taxateur heeft in eerste instantie de voorkeur gegeven aan schriftelijke afhandeling. Het tuchtcollege heeft, na eerste kennisneming van de klacht en het daarin vervatte verzoek van NRVT om (primair) een waarschuwing op te leggen, de taxateur in staat gesteld alsnog te kiezen voor een mondelinge behandeling. Overweging hierbij was dat het tuchtcollege na eerste kennisneming van de klacht voorzag, dat - gezien de ernst van de klacht - mogelijk een zwaardere maatregel dan een waarschuwing opgelegd zou worden. Omdat hiermee ten nadele van de taxateur zou worden afgeweken van de door NRVT voorgestelde maatregel, achtte het tuchtcollege het gepast de taxateur alsnog in staat te stellen om te kiezen voor een mondelinge behandeling.

De taxateur heeft hier vervolgens daadwerkelijk voor gekozen.

Tijdens de (digitale) hoorzitting van 23 mei 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- 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 het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 17 april 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden tijdens een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in oktober 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 1 mei 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich in een taxatierapport van 20 december 2022 aangaande de taxatie van [adres] niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Tevens zijn tijdens de audit vier andere taxatierapporten besproken. Deze rapporten staat hier verder niet ter discussie.

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

- het taxatierapport is uitgebracht in het model Wonen, terwijl het om bedrijfsmatig vastgoed gaat; de taxateur geeft aan dat het een object is op het grensvlak tussen Wonen en BV, het object wordt grotendeels gebruikt voor wonen. Hij zou dit nu niet meer zo doen;
- het object in gebruik is als 'zorginstelling' met opvang en verblijf voor jeugdigen, de bestemming is Maatschappelijk;
- het object gezien de bestemming valt onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, zodat de bepalingen van de Praktijkhandreiking BV ('PhBV') van toepassing zijn.
- het object een zorginstelling betreft en voorts op grond van artikel 2.1 sub c onder het toepassingsbereik van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, zoals vastgesteld op 21 juni 2018, valt.
- de taxateur alleen is ingeschreven in de Kamer Wonen;
- het rapport is geplaussibiliseerd door een taxateur uit de Kamer BV; de taxateur erkent dat het beter zou zijn geweest het rapport gezamenlijk uit te brengen;
- onder e overwegingen zijn vermeld om een afslag te hanteren in verband met de bestemming en de daardoor beperkte groep potentiële gegadigden;
- onder J2 zichtbaar asbest is benoemd, maar er niets is gezegd over nader risico;
- de referenties zijn onderbouwd met verkoopcijfers van woningen, dit sluit niet aan bij de werkelijkheid;
- er geen huurreferenties of onderbouwing van de yield zijn; in een rapport ten aanzien van een zorgobject wordt een benadering verwacht met een rendementsberekening of een GVW;
- zorgvastgoed wordt gekenmerkt door het feit dat in het vastgoed in meer of mindere mate (zorg)exploitatie plaatsvindt. Dit speelt een rol bij de waardering. De waardering vertoont daarmee overeenkomsten met ander exploitatiegebonden vastgoed, zoals hotels, benzinestations en vakantieparken (GZV).
- in het rapport informatie over de exploitatie (bijvoorbeeld huur) ontbreekt;
- onder M, marktbeeld en marktvisie een summier tekst is opgenomen, die niet aansluit bij het gebruik en de bestemming;
- de opdracht tot dienstverlening ontbreekt, er is alleen een bevestigingsmail.

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.

Ook kan uit de hierboven opgesomde tekortkomingen worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van dit taxatierapport niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Het rapport valt onder het toepassingsbereik van GZV terwijl de taxateur niet beschikt over de vereiste aantekening noch in zijn rapport onderbouwt op grond waarvan hij over de vereiste vakbekwaamheid dienaangaande zou beschikken.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 9 en 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 het rapport ontleend, in die zin dat ten onrechte ervan uit wordt gegaan dat het rapport voldoet aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gezien het feit dat het beoordeelde rapport op het moment van het indienen van het klaagschrift enigszins gedateerd is en de zelfkritische houding van de taxateur, vindt NRVT in dit geval de maatregel van een waarschuwing passend, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

De taxateur stelt voorop dat hij het natuurlijk betreurt dat de audits hebben geleid tot het indienen van de klacht, maar dat het voor hem te begrijpen is dat er over het betreffende rapport een klacht is ingediend. Hij heeft al eerder aangegeven buikpijn te hebben gekregen van het uitgebrachte rapport en dat hij zich ten tijde van het aanvaarden van de opdracht wel capabel achtte met betrekking tot het object, dat zijns inziens aanschoorde tegen een wonen-object, maar dit natuurlijk (lang) niet is. Hij wil zich in hoofdlijnen houden bij zijn reacties op het audit rapport en de door hem aangedragen punten en bewijzen.

Bij het aanvaarden van de opdracht, de uitwerking en uitbrengen van het rapport heeft hij zich onvoldoende gerealiseerd dat hij op het verkeerde spoor zat. Een les die hem ertoe heeft gebracht nooit meer buiten de kamer wonen te taxeren. Iets met een 'ezel en een steen'.

Dat er in de klacht ook nog een toevoeging is gedaan over GZV, maakt dat de klacht nog zwaarder is aangezet. Het moge duidelijk zijn dat hij vanuit een wonen oogpunt naar het object heeft gekeken en daarmee alle aangedragen methodes die hij wel had moeten hanteren, niet heeft gebruikt.

In zijn opinie is het fout geweest om het object te taxeren, omdat het bedrijfsmatig/maatschappelijk vastgoed betreft en had hij zich dat voor het aanvaarden opdracht moeten realiseren. Een fout die knaagt, maar wel een fout die hij niet bewust heeft gemaakt. Hij heeft niet vooraf bedacht dat hij buiten zijn kamer ging taxeren, en heeft juist geprobeerd om met het betrekken van een BV-taxateur als plausibiliserend taxateur twee werelden te verenigen.

De taxateur hoopt dat hij voldoende heeft betoogd dat dit een eenmalige misstap is geweest en hoopt dat er in het oordeel rekening wordt gehouden met de lessen die uit de audits en de voorliggende klacht zijn getrokken. De taxateur wacht met spanning en belangstelling op het verdere vervolg.

### **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 Subreglement Grootzakelijk Vastgoed geldend vanaf 1 juli 2018;
- 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 de taxatierapporten stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamer Wonen 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 hiervoor omschreven in de klacht, voldoet het rapport niet aan de rapportagevereisten. Het taxatierapport is uitgebracht als taxatierapport Wonen, terwijl het object een zorginstelling betreft, vallende onder Grootzakelijk Vastgoed. Ook de referenties betreffen wonen objecten en inzicht in de exploitatie ontbreekt.

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.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat de taxateur staat ingeschreven in de Kamer Wonen en onvoldoende aannemelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het Grootzakelijk Vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een Register-Taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Specifiek ten aanzien van GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfstvastgoed omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, die uit het taxatierapport moet blijken. Deze ontbreekt hier.

De taxateur heeft ter zitting toegelicht dat hij het object gewaardeerd heeft als een woonboerderij, de bestemming die het object had vóór het een zorginstelling werd. De taxateur heeft daarbij aangegeven dat hij ervan uitgegaan is dat het object opnieuw een woonbestemming zou kunnen krijgen. Vervolgens is een afslag toegepast.

Het tuchtcollege mist in deze werkwijze informatie over de mogelijkheid om de maatschappelijke bestemming om te zetten in een woonbestemming. Ook is de afslag die vervolgens is toegepast, onvoldoende inzichtelijk. Dat betekent dat getwijfeld moet worden aan de juistheid van de bepaalde marktwaarde, omdat vastgoed met een maatschappelijke bestemming niet gelijkgesteld kan worden aan vastgoed met een woonbestemming. Daarmee is sprake van ernstige tekortkomingen.

Het tuchtcollege volgt NRVT dan ook in de klacht. De klacht is gegrond.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport daarmee op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze en met onvoldoende vakbekwaamheid is opgesteld. Hierdoor heeft de taxateur de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name de beginselen genoemd in artikel 12 en 9 RGB niet in acht genomen.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in een taxatierapport 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 medebepalend 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.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. De taxateur heeft Grootzakelijk Vastgoed getaxeed zonder over de vereiste aantekening te beschikken, zonder voldoende aannemelijk te maken dat hij binnen het Grootzakelijk Vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt, en het taxatierapport voldoet ook niet aan enige rapportagevereisten, zoals hiervoor vermeld. Het taxatierapport voldoet daarmee niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 9 en 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 deze rapporten ontleend, in die zin dat ten onrechte ervan uit wordt gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden, zoals NRVT terecht heeft aangevoerd.

Ondanks het tijdsverloop en het zelfkritisch inzicht acht het tuchtcollege, gezien de aard en de ernst van de overtredingen het opleggen van een berisping passend en geboden.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 10 juni 2025 door het Tuchtcollege NRVT.