

Dossiernummer: N25030  
Datum: 30 juli 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,  
klager (ook NRVT),

tegen

A. RT,  
Register-Taxateur,  
gevestigd te ,  
de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 april 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 mei 2025;
- de spreek aantekeningen van NRVT van 10 juli 2025.

Tijdens de hoorzitting van 10 juli 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 en B. (collega).

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 op 21 april 2022 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. De taxateur heeft het auditrapport op 12 december 2022 ontvangen. Bij brief van 30 mei 2023 zijn de bevindingen in het auditrapport (nogmaals) uiteengezet en is de taxateur aangekondigd dat over één jaar opnieuw een audit zou plaatsvinden. Deze deskaudit is op 18 april 2024 aangekondigd. Opvolgend heeft op 3 september 2024 een field audit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 25 november 2024 erover 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 (her)audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 3 augustus 2023, 23 januari 2024 en 24 april 2024) aangaande de taxatie van bedrijfsruimte – wederom - niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

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

- er onvoldoende diepgang is gegeven aan de referentieanalyse (rapport 1);
- de onderbouwing BAR en NAR rendement ontbreekt (rapport 2 en 3);
- de onderbouwing van de disconteringsvoet onvoldoende is (rapport 2 en 3);
- de marktvisie onvoldoende is uitgewerkt (rapport 2 en 3);
- de kosten in de DCF-berekening niet realistisch zijn (rapport 2 en 3);
- het uitpondscenario ontbreekt (rapport 2);
- er uitsluitend een externe inspectie heeft plaatsgevonden (rapport 3).

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

Bovendien heeft de taxateur twee rapporten (2 en 3) opgesteld van objecten, die vanwege de getaxeerde waarde vallen onder het toepassingsbereik van het Subreglement GZV, waarvoor de aantekening GZV nodig is, waarover de taxateur niet beschikt. In deze rapporten heeft de taxateur niet aangegeven op grond waarvan hij zich wel vakbekwaam acht.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Omdat de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden de rapporten wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten en het wezen van een taxatierapport betreffen, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar en een boete van € 1.000 op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

De taxateur wil graag inhoudelijk reageren op de opmerkingen bij de beoordeelde taxatierapporten:

1. tijdens de eerste audit is door de auditor aangegeven dat de verschillen tussen het te taxeren object en de referenties met een plus, min of nulteken aangegeven moesten worden, de taxateur heeft dit conform dit advies in zijn latere rapporten – te goeder trouw - toegepast;
2. rapport 1 had betrekking op meerdere gebouwen met in totaal 48 appartementen, die per appartement zijn getaxeerd, zodat deze onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed vallen en niet onder GZV, zoals door NRVT wordt gesteld. Ook de stelling dat het één lening betref is niet juist;

3. voor de onderbouwing van de BAR / NAR waren op dat moment geen referenties beschikbaar, dit had in het rapport opgenomen moeten worden;
4. de disconteringsvoet is wel onderbouwd, de bronnen ontbraken echter;
5. de marktvisie zal in het vervolg uitgebreider worden toegelicht;
6. de taxateur stelt dat de DCF kosten wel realistisch waren;
7. de taxateur stelt dat het uitpondscenario destijds niet van toepassing was maar zal in het vervolg worden meegenomen;
8. de taxateur stelt voldoende – betrouwbare - informatie te hebben gehad om met een externe inspectie te kunnen volstaan.

De taxateur kan zich niet vinden in de opmerkingen ten aanzien van GZV en de te beperkte toelichting op de referenties maar zal dit desondanks in de toekomst oppakken. De taxateur kan zich wel vinden in de opmerkingen over marktvisie, BAR / NAR toelichting, bronvermelding en stapelmethode en zal deze onderdelen in het vervolg uitgebreider uitwerken.

De taxateur is van mening dat de door NRVT voorgestelde maatregelen buitenproportioneel zijn.

#### **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 en 2024;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van toepassing in 2023 en 2024;
- 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 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten:

- er onvoldoende diepgang is gegeven aan de referentieanalyse omdat de vertaalslag ontbreekt;
- de onderbouwing BAR en NAR rendement ontbreekt;
- de onderbouwing van de disconteringsvoet onvoldoende is; de bronnen ontbreken;
- de marktvisie onvoldoende is uitgewerkt;
- de kosten in de DCF-berekening niet realistisch zijn omdat de markt de kosten bij mutaties zal meenemen;
- het uitpondscenario ontbreekt; het enkel noemen van de leegwaarde is niet voldoende en bovendien niet onderbouwd;
- er uitsluitend een externe inspectie heeft plaatsgevonden, terwijl een interne inspectie (na drie jaar) verplicht is.

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

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur staat ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. In de beoordeelde taxatierapporten 2 en 3 gaat het om een waarde die onder het toepassingsbereik van het Subreglement GZV valt en waarvoor de aantekening GZV nodig is waarover de taxateur niet beschikt. In de rapporten heeft de taxateur niet duidelijk gemaakt waarom hij desondanks over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om GZV-taxaties 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 - dat hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Specifiek voor GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfsmatig vastgoed 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.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij 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. In alle rapporten ontbreekt immers voor de waardering van de objecten essentiële informatie.

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. De rapporten van de taxateur voldoen daar niet aan.

De klacht is dan ook gegrond.

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 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 concrete geval zijn essentiële tekortkomingen geconstateerd die de kern van de rapporten raken. De kwaliteit van de rapporten is daardoor ver onder de maat. Daarnaast beschikt de taxateur niet over de aantekening Grootzakelijk Vastgoed en heeft niet nader toegelicht in de rapporten 2 en 3 waarom hij deze objecten desondanks kon taxeren. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Bij het opleggen van de maatregel neemt het tuchtcollege behalve de aard, omvang en de ernst van de overtredingen in aanmerking dat aan de taxateur naar aanleiding van een eerdere audit door NRVT een schriftelijke aanwijzing is gegeven waaraan de taxateur geen opvolging heeft gegeven.

Daarvan kan de taxateur een persoonlijk verwijt worden gemaakt. Van een zelfstandige, bij NRVT aangesloten taxateur mag worden verwacht dat deze een eigen verantwoordelijkheid toont om aan de reglementen te voldoen.

Gelet op al deze omstandigheden acht het tuchtcollege een zwaardere maatregel dan een waarschuwing of berisping op zijn plaats. Het tuchtcollege zal daarom aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing voor de duur van drie maanden met een boete van € 1000 opleggen. Met het opleggen van een voorwaardelijke schorsing beoogt het tuchtcollege te bevorderen dat de taxateur nu echt werk gaat maken van een verbeterslag om de kwaliteit van de rapporten te verhogen. De proeftijd wordt gesteld op twee jaar, die begint te lopen op de dag dat deze uitspraak onherroepelijk wordt.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt;

En legt de taxateur een boete op van € 1.000 (zegge duizend euro).

Deze uitspraak is gedaan op 30 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.