

Dossiernummer: N25040

Datum: 30 september 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 21 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 juni 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 4 september 2025.

Tijdens de hoorzitting van 4 september 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 verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 19 november 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in juli 2024. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 9 december 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 de taxateur zich ten aanzien van een één rapport van medio februari 2024 aangaande de taxatie van Landelijk Agrarisch Vastgoed 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:

- de onderbouwing van de marktwaarde onvoldoende is;
- de onderbouwing van (kennelijk: de waarde bij toepassing van) het bijzondere uitgangspunt onvoldoende is;
- de onderbouwing van (kennelijk: de kosten van) de voorgenomen verbouwing onvoldoende is;
- er een onjuist uitgangspunt voor het BUP is aangehouden (kennelijk: verbouwing in plaats van sloop en nieuwbouw);
- er verschillende bijlagen ontbreken;
- de doelomschrijving van de taxatie onjuist 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.

Bovendien kan uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen worden geconcludeerd dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Omdat het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl dit niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan dit rapport wordt ontleend, als zou het rapport 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 het rapport en het bewust nemen van risico omdat het getaxeerde object buiten het expertisegebied van de taxateur ligt, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat het rapport niet voldoet aan de kwaliteitsnormen die zij normaliter nastreeft. Zij kan zich in grote lijnen vinden in de geschetste bevindingen. De fouten zijn met name ontstaan doordat de plausibiliserend taxateur een andere benadering – verbouwing in plaats van sloop en nieuwbouw – had, waarna te gehaast wijzigingen in het rapport zijn aangebracht en uiteindelijk een verkeerde gecorrigeerde versie van het rapport is verstuurd.

De taxateur geeft aan dat er wel een aantal verzachtende omstandigheden zijn:

- de oorspronkelijke opzet van het rapport was correct;
- door de verwarring rondom de omzetting en de daarmee gepaarde gaande tijdsdruk is een foutieve, tussentijdse versie van het rapport verzonden;
- er waren maar beperkt referentie-objecten aanwezig aangezien het een groot object met bijzondere kenmerken betrof;
- de taxateur erkent dat zij zich eigenlijk min of meer heeft laten overhalen om dit object te taxeren, omdat zij vond dat haar ervaring voor een dergelijk specifiek object tekortschoot; zij onderkent geen ervaring te hebben met de taxatie van agrarisch vastgoed en vindt nu dat de afweging zorgvuldiger had moeten worden gemaakt en vastgelegd in het rapport;
- enkele onzorgvuldigheden zijn tikfouten en hadden bij een laatste controle opgemerkt moeten worden.

De andere tijdens de audit besproken taxatierapporten zijn als kundig beoordeeld. De taxateur verzoekt het tuchtcollege mee te wegen dat er geen sprake is geweest van opzet of bevoordeling maar van een samenloop van omstandigheden en beoordelingsfouten, die inmiddels structureel door haar zijn opgepakt.

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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 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 het taxatierapport 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 is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in het rapport:

- de onderbouwing van de marktwaarde onvoldoende is;
- de onderbouwing van (kennelijk: de waarde bij toepassing van) het bijzondere uitgangspunt onvoldoende is;
- de onderbouwing van (kennelijk: de kosten van) de voorgenomen verbouwing onvoldoende is;
- er een onjuist uitgangspunt voor het BUP is aangehouden (kennelijk: verbouwing in plaats van sloop en nieuwbouw);
- er verschillende bijlagen ontbreken;
- de doelomschrijving van de taxatie onjuist is.

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 tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door dit rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft zij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft zij 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 het rapport ontbreekt immers voor de waardering van het object essentiële informatie.

Daarnaast stelt het tuchtcollege vast dat de taxateur staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in haar verweer tegen de uitkomsten van de audit danwel ter zitting onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat zij binnen het Landelijk en Agrarisch 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 de taxateur hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

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.

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 is er sprake van meer dan enkele slordigheden, het rapport is niet navolgbaar genoeg nu de tekortkomingen omvangrijk zijn. Daarnaast is door de taxateur buiten haar Kamer getaxeed. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat het rapport derden op het verkeerde been zet. NRVT voert terecht aan dat aan het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

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