

Dossiernummer: N25052

Datum: 20 oktober 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 [plaats],

de taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 juni 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 juli 2025.

Tijdens de hoorzitting van 25 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, vergezeld door [B. RT].

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 1 oktober 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in mei 2024 een desk audit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur 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 ten aanzien van het taxatierapport van [adres] 46 te [plaats] van 12 maart 2024 niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Het object valt gezien de bestemming onder de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. Daarnaast zijn een viertal andere taxatierapporten doorgenomen bij de audit. Deze rapporten zijn geen onderdeel van de klachtprocedure.

Het taxatierapport betreft een PTD en moet daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen.

NRVT concludeert naar aanleiding van de audit dat het rapport niet voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie.

Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de leegwaardratio is geen passende methode bij een verkoop en bovendien is de uitwerking niet correct. Zo is de waarde niet gecorrigeerd voor het tijdsverloop, en wordt voorbijgegaan aan de vigerende huurovereenkomst.
- In de tweede gebruikte methode, de inkomstenbenadering (BAR/NAR), ontbreekt de onderbouwing van belangrijke parameters. De percentages exploitatielasten à 5,00% en de rendementseis à 4,00% zijn niet onderbouwd.
- Er had gebruik gemaakt kunnen worden van huurreferenties om de rendementseis (BAR) te onderbouwen. De rendementseis zou uit "breder marktonderzoek" blijken, maar dit wordt niet inzichtelijk gemaakt.

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Het uitbrengen van een niet zorgvuldig en niet transparant opgesteld taxatierapport is op grond van de jurisprudentie van het tuchtcollege klachtwaardig.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu 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.

In het taxatierapport en in haar reactie heeft de taxateur aangegeven dat zij het rapport heeft medeondertekend in het kader van het meester/gezeltraject. NRVT is er niet mee bekend in hoeverre de taxateurs de uitwerking (waardebepaling) al dan niet samen hebben gedaan. Dit is echter ook niet van belang. Door de medeondertekening is de taxateur volledig verantwoordelijk voor de onvolkomenheden in het rapport (vgl. ook de uitspraak van het Tuchtcollege van 12 oktober 2020 met nummer: 20200505).

NRVT vindt - gelet op alle feiten en omstandigheden van dit specifieke geval primair de maatregel van berisping passend en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur erkent in het verweer dat in het rapport sprake is van meerdere tekortkomingen. Zij heeft stappen ondernomen om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen.

De toepassing van de leegwaarderatiomethode was in dit geval onjuist en niet passend bij een taxatie met het oog op een gedwongen verkoop. De taxatie had gericht moeten zijn op de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale marktomstandigheden, de huurvoorwaarden en de invloed daarvan op de courantheid en opbrengstwaarde van het object. Ook had een indexering voor het tijdsverloop naar de waardepeildatum van de taxatie moeten plaatsvinden. Dat was onzorgvuldig en heeft geleid tot een vertekend beeld van de waarde. De taxateur ziet dit als een leerpunt en heeft haar werkproces hierop aangepast.

De taxateur erkent ook dat de toepassing van de inkomstenbenadering onvoldoende is onderbouwd, met name waar het betreft de gehanteerde rendementseis en de referentiegegevens. Ondanks het ontbreken van directe vergelijkingsdata had de rendementseis onderbouwd kunnen worden met transacties van verhuurde woningen.

Ook hierop is de werkwijze van de taxateur aangepast. Zij verzamelt en documenteert voortaan actief verhuurde referentietransacties via gespecialiseerde vastgoedplatforms en motiveert rendementseisen, disconteringsvoeten en exploitatielastpercentages expliciet en onderbouwt deze met marktgegevens, publicaties en/of transacties. Daarnaast analyseert zij of indexatie van invloed is op de waardering.

Het dossier is in gezamenlijkheid behandeld, mede omdat dit specifiek is opgepakt in het kader van het meester-gezeltraject, waarbij de taxateurs de uitwerking, inclusief de waardebepaling, gezamenlijk hebben besproken, opgesteld en beoordeeld, met als doel kennisoverdracht en borging van kwaliteit in de praktijk.

De taxateur erkent dat het object valt onder de richtlijnen van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en zij neemt als medeondertekenend taxateur (gezel) de volledige verantwoordelijkheid voor de inhoud en kwaliteit van het rapport.

De taxateur erkent dat het onderhavige taxatierapport op meerdere onderdelen niet voldoet. Deze constatering heeft haar aangezet tot zelfreflectie. Zij heeft maatregelen genomen zoals het aanpassen van haar werkproces en het volgen van aanvullende vakinhoudelijke verdieping. Zij verzoekt het tuchtcollege mee te wegen dat geen sprake is geweest van opzet, misleiding of oneigenlijk handelen, en dat zij openstaat voor verbetering en ontwikkeling. Een waarschuwing zou in haar ogen recht doen aan de ernst van de geconstateerde tekortkomingen, maar tegelijk ook ruimte laten voor het leerproces, temeer daar dit een casus betreft binnen een begeleide fase van haar professionele ontwikkeling.

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 Wonen 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 de taxatierapporten stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register. Inmiddels staat zij ook ingeschreven in de Kamer Wonen.

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 is sprake van meerdere tekortkomingen, waaronder het niet uitwerken van het bijzonder uitgangspunt en het ontbreken van de publiekrechtelijke beperkingen. 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 is daarom van oordeel dat de taxatierapporten niet op voldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten 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.

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 en/of onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden van geringe betekenis 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 deze uitgangspunten.

Het tuchtcollege overweegt hierbij dat de klacht gericht is tegen de taxateur, die bij deze taxatie optrad als gezet. Hoewel zij – terecht – verantwoordelijkheid neemt voor de onjuistheden in het taxatierapport, is de rol van de meester in dit verband onderbelicht gebleven, nu tegen de meester geen klacht is ingediend.

Het tuchtcollege heeft hiermee rekening gehouden bij de afweging met betrekking tot het opleggen van een maatregel. Nu de taxateur gedurende de audit in de fase van opbouw van haar portfolio was, zij volledige verantwoordelijkheid heeft genomen voor de onjuistheden en maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, kan naar het oordeel van het tuchtcollege worden volstaan met gegrondverklaring van de klacht zonder het opleggen van een maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt GEEN maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 20 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.