

Dossiernummer: N25057

Datum: 28 november 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. A,

gevestigd te Rotterdam,

klager (ook NRVT),

tegen

B,

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 24 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 augustus 2025, met bijlagen.
- spreekantekeningen NRVT van 3 oktober 2025.

Tijdens de hoorzitting van 3 oktober 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. A;
- 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 27 november 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.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van zes taxatierapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Deze rapporten betreffen:

1. [adres 1] van 8 maart 2024 (rapport 1);
2. [adres 2] van 29 augustus 2024 (rapport 2);
3. [adres 3] van 27 oktober 2023 (rapport 3);
4. [adres 4] van 10 oktober 2023 (rapport 4);
5. [adres 5] van 1 mei 2024 (rapport 5);
6. [adres 6] van 29 oktober 2024 (rapport 6).

De rapporten 1, 2 en 3 vallen onder de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, rapport 4 en 5 onder Bedrijfsmatig Vastgoed en het laatste rapport valt, gezien de bestemming van het object, onder de Kamer Wonen. Daarnaast is een ander taxatierapport doorgenomen bij de audit, dit rapport is geen onderdeel van de klachtprocedure.

NRVT concludeert naar aanleiding van de audit dat de rapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de opdrachtvoorwaarden voldoen niet aan de minimale eisen (rapport 1);
- ten onrechte is een perceel grond, dat door de financieringsaanvrager werd gepacht ad € 356.866 in de waardering betrokken (rapport 1);
- de kwalitatieve analyse referenties is onvoldoende (rapport 1, 2);
- de parameters gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) rekenmodel zijn niet toegelicht (rapport 3);
- de ongebonden grond is niet onderbouwd (rapport 4).

Daarnaast zijn de rapporten 5 en 6 zogenoemde waardeverklaringen / verkorte rapporten, waarbij essentiële informatie ontbreekt. Waardeverklaringen zijn niet toegestaan. Hierover is in de afgelopen jaren veelvuldig gecommuniceerd.

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde in de zes rapporten 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, zoals vastgelegd in 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 risico dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten is ontleend.

Gelet op de zelfkritische houding van de taxateur maar ook op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, waaronder het afgeven van twee waardeverklaringen en het ten onrechte meenemen in de marktwaarde van een aanzienlijk perceel dat is verpacht vindt NRVT de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar passend.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op het klaagschrift.

De taxateur betreurt de gang van zaken enorm. Hij is zich zeker bewust van de genoemde zaken, welke sterk naar voren komen in de bevindingen. Hij is zich ten volle bewust van de genoemde punten en licht deze hieronder (deels nogmaals) nader toe.

Om de kwaliteit van de werkzaamheden te waarborgen heeft zijn kantoor zich aangesloten bij [softwareprogramma], waarbij regelmatige controles plaatsvinden. Waar nodig worden gevraagde aanpassingen doorgevoerd. De taxateur begrijpt en erkent dat bij de in de audit beoordeelde dossiers verbeterpunten zijn geconstateerd. De taxateur is bereid de sanctie van een proeftijd van twee jaar te accepteren. Wel verzoekt hij de schorsing van vier maanden te heroverwegen. De beoordeelde rapporten geven volgens de taxateur geen volledig beeld van het huidige kwaliteitsniveau. Er worden jaarlijks circa 90 rapporten (PTD) uitgebracht, waarvan de kwaliteit inmiddels structureel is verbeterd. Hij ziet het toezicht vanuit NRVT als waardevol. Een aandachtspunt in de periode waarin de betreffende rapporten tot stand kwamen, is dat de taxateur herstellende was van een ernstig ongeluk met hersenschudding. Hij heeft zijn herstel achteraf onderschat, maar wil zich hier niet achter verschuilen. Hij is inmiddels hersteld en ook de kwaliteit is weer voldoende gewaarborgd.

Daarnaast merkt hij op dat sommige opmerkingen voortkomen uit het [softwareprogramma] zelf. Hoewel de signaleringen terecht zijn, gelden deze voor alle aangesloten taxateurs. Dit is ook bij [softwareprogramma] onder de aandacht gebracht. Mede door deze kwestie is hij zich nog meer ervan bewust een goede en gedegen voorlichting en educatie te krijgen. Om die reden wordt per 1 oktober de overstap gezet naar een andere branchevereniging om de kwaliteit nog meer te waarborgen.

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 Praktijkhandreikingen Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch 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 Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch 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

In navolging van NRVT overweegt het tuchtcollege dat de zes beoordeelde rapporten van de taxateur niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. De taxateur heeft dit ook erkend.

Ten aanzien van rapport 1 overweegt het tuchtcollege dat de opdrachtvoorwaarden bij de klacht ontbreken. Het tuchtcollege heeft daarom niet kunnen vaststellen dat deze niet voldeden aan de minimale eisen. Dit onderdeel van de klacht wordt dan ook afgewezen.

De overige stellingen van de NRVT ten aanzien van rapport 1 worden gegrond verklaard.

Met NRVT is het tuchtcollege van oordeel dat de taxateur in rapport 1 het pachtrecht niet als grond in eigendom had mogen kwalificeren in het rapport. De specifieke situatie in het betreffende gebied waarbij door de grondeigenaar de overdracht van pachtrechten onder voorwaarden wordt toegestaan, maakt dit niet anders. Taxateur heeft de markwaarde definitie gehanteerd zoals opgenomen in het Reglement Definities. Omdat het pachtrecht een persoonlijk recht betreft en geen vastgoed is, kan de vergoeding die in het betreffende gebied wordt betaald voor het pachtrecht geen onderdeel zijn van de marktwaarde. Taxateur had deze waarde apart kunnen benoemen zoals hij dit ook met de waarde van de fosfaatrechten heeft gedaan. Deze situatie had in elk geval duidelijker in het rapport moeten worden toegelicht, zoals de taxateur ook heeft erkend. Dat dit op technische problemen stuit omdat dit niet 'past' in het betreffende modelrapport – wat daar ook van zij - maakt dat niet anders.

Het tuchtcollege volgt NRVT ook in de stellingen ten aanzien van de rapporten 2 en 3 .

Het tuchtcollege volgt de NRVT niet ten aanzien van rapport 4. De ongebonden grond is onderbouwd met de uitgifteprijs voor bouwgrond van de gemeente [naam]. De getaxeerde prijs per m² valt in het midden van de genoemde bandbreedte.

De beoordeelde rapporten 5 en 6 zijn door NRVT aangemerkt als verkorte rapporten. Deze zijn – volgens vaste jurisprudentie – niet toegestaan. Dat verkorte rapporten in strijd zijn met de reglementen van NRVT zou inmiddels ruimschoots bekend moeten zijn.

De taxateur heeft rapport 5 als opschrift 'waarde-indicatie voor verkoop' meegegeven. Rapport 6 heeft als opschrift 'waarde-indicatie'. In beide rapporten heeft de taxateur een kopje 'taxatiegrondslag' opgenomen, waaronder is vermeld dat de taxatie is opgemaakt ten behoeve van verkoop en dat als taxatiemethodiek de vergelijkingsmethode is gehanteerd.

Aan het einde van rapport 5 is onder 'aandachtspunten' – niet op de pagina met de waarde-indicatie - het volgende vermeld:

Tenslotte

De waarde-indicatie is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en voor het doel zoals omschreven in deze waarde-indicatie. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Deze waarde indicatie betreft geen professioneel taxatierapport en dergelijke rechten kunnen derhalve hier niet aan worden ontleend.

In rapport 6 staat op de pagina met de waarde-indicatie het volgende vermeld:

Deze waarde-indicatie betreft geen professioneel taxatierapport en dergelijke rechten kunnen derhalve hier niet aan worden ontleend.

Het tuchtcollege overweegt dat de taxateur met het opstellen van deze waarde-indicaties niet de bedoeling heeft gehad om verkorte rapporten op te stellen. De verklaringen waren bedoeld als verkoopadvies, waarbij de taxateur echter niet heeft voldaan aan de daaraan te stellen eisen.

De taxateur heeft weliswaar in de 'kleine lettertjes' opgenomen dat het hier geen professionele taxatiedienst betreft. Door het gebruik van termen als 'taxatiegrondslag', 'taxatiemethodiek' en 'de taxatie' is bedoeld inzicht te geven in de waarde van het object. Bij de consument kan de indruk gewekt worden dat weldegelijk sprake is van een taxatierapport waaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Onder een professionele taxatiedienst worden niet verstaan werkzaamheden in het kader van te leveren makelaarsdiensten. Een Register-Taxateur die in dit kader een oordeel geeft over een waarde, maakt schriftelijk voor iedereen duidelijk dat geen sprake is van een professionele taxatiedienst. Dit volgt uit de (toelichting bij) het Reglement Definities.

Aan deze voorwaarde heeft de taxateur in rapporten 5 en 6 onvoldoende voldaan. Het tuchtcollege is echter, anders dan NRVT, van oordeel dat hiermee nog geen sprake is van zogenoemde verkorte rapporten.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht deels gegrond verklaren.

Bij de door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of, en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen / onzorgvuldigheden. Wanneer het om meer gaat 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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport) en/of meer omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

In dit geval is sprake van meerdere rapporten waarbij de taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan schending van de regels van NRVT. Het tuchtcollege weegt in haar oordeel mee dat de taxateur zijn fouten heeft erkend en er serieus mee aan de slag is gegaan om de adviezen uit de audit over te nemen in een vaste te volgen werkwijze. Gelet daarop zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht DEELS GEGROND;

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 28 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.