

Dossiernummer: N25052

Datum: 21 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 24 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 augustus 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, in persoon. 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 22 januari 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de field audit heeft in juli 2024 een deskaudit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop kort gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een tweetal taxatierapporten, [adres] van 7 juni 2024 en [adres] van 8 september 2023, niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De objecten vallen gezien de bestemming onder de Kamer Wonen. Daarnaast zijn een tweetal andere taxatierapporten doorgenomen bij de audit. Deze rapporten zijn geen onderdeel van de klachtprocedure.

De taxatierapporten betreffen steeds een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen.

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

- erfpacht is onjuist verwerkt in het rapport (rapport 1);
- de VVE informatie is onvoldoende duidelijk omschreven (rapport 1);
- de taxateur was niet bekend met de specifieke vorm van vastgoed die het rapport betreft (rapport 1);
- het concept 'bijzonder uitgangspunt' is onjuist toegepast (rapport 2);
- de overeengekomen opdrachtvoorwaarden ontbreken in het dossier (rapport 2).

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. Tevens kan worden geconcludeerd dat hieruit blijkt dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

In dit verband neemt NRVT het de taxateur kwalijk dat hij de taxatie van het eerste rapport heeft aangenomen, terwijl hij niet bekend was met de specifieke vorm van vastgoed (lidmaatschapsrecht in een coöperatieve flatexploitatievereniging).

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 12 en 8 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 wordt ontleend.

Het is positief dat de taxateur zich bereid heeft getoond zijn handelen te willen verbeteren.

NRVT vindt - gelet op feiten en omstandigheden van dit specifieke geval – primair de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar passend en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur reageert – samengevat – als volgt op het klaagschrift.

Ten aanzien van het eerste taxatierapport erkent de taxateur dat de erfpachtsituatie in het taxatierapport onjuist is weergegeven. Hij betreurt dat hij de geldende canon niet correct heeft vermeld, terwijl deze direct zichtbaar was in de akte van levering. Deze omissie rekent hij zichzelf aan. Hij vermeldt hierbij dat de eigenaar tijdens de opname verklaarde dat de erfpachtcanon is afgekocht tot 2037.

Ook het NWWI controleert doorgaans zeer strikt op afwijkingen in de erfpachtgegevens, waaronder herzieningsdata en voorwaarden. Het is hem daarom onduidelijk waarom hier geen verbetervoorstel is gegenereerd. Dat gezegd hebbende, aanvaardt hij zijn eigen verantwoordelijkheid in deze.

Voor zover het de erfpachtvoorwaarden betreft, meent de taxateur dat deze correct zijn vermeld in het rapport. Zowel in de akte van splitsing als in de akte van uitgifte erfpacht wordt het jaar 1937 genoemd als referentie voor de toepasselijke erfpachtvoorwaarden.

De afwezigheid van VvE-stukken en het ontbreken van een actieve VvE is tijdens de opname expliciet door de eigenaar verklaard. Gezien de kleinschalige omvang van de VvE heeft de taxateur deze informatie als voldoende aannemelijk beschouwd. Tijdens een recent telefonisch gesprek bevestigde de eigenaar opnieuw dat er geen VvE-bijdrage wordt betaald en dat er geen documentatie is.

Voorafgaand aan de taxatie heeft de taxateur de gebruikelijke kadasterstukken opgevraagd. De verkoper sprak beperkt Nederlands en Engels, wat de communicatie bemoeilijkte. Hij heeft contact opgenomen met de eigenaar en de behandelend notaris. De correspondentie met de notaris is opgenomen in het taxatiedossier. Daarnaast heeft de taxateur overleg gevoerd met een collega-taxateur die ruime ervaring heeft met dergelijke taxaties, die hem nader heeft geïnformeerd. Op basis van deze verkregen informatie heeft hij besloten de taxatie uit te voeren. Achteraf bezien had hij daarin terughoudender moeten zijn.

De taxateur benadrukt dat er naar mijn overtuiging een belangrijk onderscheid bestaat tussen een onbedoelde fout of onwetendheid enerzijds, en opzettelijk of onprofessioneel handelen anderzijds. Zijn intenties zijn steeds zuiver geweest, al heeft dat in deze situatie niet tot het gewenste resultaat geleid. Hij ziet deze casus dan ook als een waardevolle, zij het pijnlijke, leerschool.

Het onderhavige rapport vormt een uitzondering op zijn gebruikelijke werkwijze. Het betreft zijn eerste audit en hij heeft niet eerder te maken gehad met klachten over uitgebrachte taxatierapporten. De mogelijke maatregel van een voorwaardelijke schorsing heeft hem zeer aangegrepen. De taxateur acht een waarschuwing, gelet op de omstandigheden passender.

De taxateur heeft zijn werkwijze aangescherpt en beperkt zich uitsluitend tot taxaties waarbij hij volledig kan borgen dat hij over de benodigde inhoudelijke kennis beschikt. Bij twijfel wijst hij taxatieopdrachten voortaan af.

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 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 en 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 is sprake van meerdere tekortkomingen, waaronder het niet uitwerken van het bijzonder uitgangspunt en de tekortkomingen die het gevolg zijn van het ontbreken van kennis met betrekking tot de specifieke vorm van vastgoed (lidmaatschap coöperatieve flatexploitatievereniging). 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 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 vakbekwaamheid en van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in de artikelen 8 en 12 RGB, niet in acht genomen.

Het tuchtcollege volgt NRVT dan ook in de klacht. Met name het aannemen van een taxatieopdracht ten aanzien van een specifieke vorm van vastgoed waar de taxateur niet mee bekend was en waarvoor hem de vereiste deskundigheid ontbreekt, neemt het tuchtcollege de taxateur kwalijk.

Hierbij overweegt het tuchtcollege dat de taxateur zeer veel taxaties uitvoert, volgens zijn eigen verklaring meer dan 500 per jaar. Met een dergelijke kwantiteit aan dossiers, bestaat het risico dat de kwaliteit hieronder te lijden heeft. De gecontroleerde taxatierapporten zijn zeer summier ingevuld in onder meer de beschrijvingen en minimaal qua onderbouwing.

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

Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen en/of 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.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. De taxateur heeft een taxatie aangenomen zonder daarvoor over de vereiste deskundigheid te beschikken. De rapporten zijn daarnaast op onderdelen niet navolgbaar en niet met de benodigde zorgvuldigheid tot stand gekomen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de omstandigheid dat de taxateur jaarlijks een zo grote hoeveelheid rapporten vervaardigt een rol heeft gespeeld bij de geconstateerde tekortkomingen. Als de taxateur op jaarbasis minder taxaties zou verrichten, zou er ruimte ontstaan voor meer precisie en meer objectspecifieke toelichting. Het economisch voordeel dat de taxateur heeft behaald door de hoeveelheid taxaties, is daarom meegewogen bij het bepalen van de maatregel.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met een boete van € 1.500 passend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING;

Legt daarnaast een BOETE op van € 1.500 (zegge: vijftienhonderd euro)

Deze uitspraak is gedaan op 21 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.