

Dossiernummer: N25060

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 ,

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 23 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 juli 2025;
- de spreekantekeningen van 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. 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 6 februari 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft een deskaudit plaatsgevonden in mei 2024. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 27 februari 2025 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 tweetal rapporten (van respectievelijk 30 januari 2024 en 4 juli 2024) aangaande de taxatie van Bedrijfsmatig Vastgoed 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 in rapport 1:

- de kwalitatieve vergelijking onvoldoende is; in de referentie-analyse ontbreken veel kenmerken en daarnaast lijken de referentie-objecten reguliere woonhuizen te zijn;
- belangrijke inputparameters onvoldoende worden onderbouwd;
- de gebruiksmogelijkheden / bestemming onvoldoende worden omschreven; uit het taxatierapport blijkt niet op welke manier rekening is gehouden met de ligging op een industrieterrein en de risico's en voorwaarden die er zijn met betrekking tot het overgangsrecht;
- de rapportdatum voor de waardepeildatum ligt.

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.

Daarnaast is de plausibiliteitsverklaring in rapport 2 door de taxateur zelf ondertekend. Later is een andere plausibiliteitsverklaring aangeleverd welke door een andere taxateur is getekend. NRVT stelt dat, als dit een vergissing is, deze ernstig is omdat hierdoor de indruk wordt gewekt dat de 'slager zijn eigen vlees keurt', waarbij het risico wordt gelopen dat de beroepsgroep in diskrediet wordt gebracht.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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 het vertrouwen wordt gewekt dat de rapporten wél voldoen aan de eisen 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, maar ook het feit dat de taxateur inmiddels maatregelen heeft genomen ten aanzien van de kwalitatieve vergelijkingen en de marktreferenties, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat het overgrote deel van de beoordeelde werkzaamheden op correcte wijze is uitgevoerd. Door de auditoren is vastgesteld dat de taxateur professioneel, integer en met voldoende kennis van de regelgeving en methodieken handelt. De vermeende tekortkomingen betreffen in hoofdzaak redigeerbare omissies, zonder dat sprake is van kwade trouw, misleiding of structurele onzorgvuldigheid.

Reactie van de taxateur op de bevindingen ten aanzien van rapport 1:

Klager stelt dat reguliere woningen als referentie onjuist zijn gebruikt. De taxateur wijst er echter op dat uit een door de gemeente afgegeven brief blijkt dat het object op grond van het overgangsrecht feitelijk en rechtens als woning gebruikt mag blijven worden, ook bij overdracht. De gekozen referenties zijn dus wél representatief voor het meest doelmatige en meest waarschijnlijke gebruik. De taxateur heeft dit gemotiveerd met verwijzing naar het bestemmingsplan en de brief van de gemeente van 8 juni 2023.

De taxateur erkent dat de toelichting op de gemaakte vergelijking summier was. Deze tekortkoming is echter reeds vóór de audit onderkend en structureel verbeterd in latere rapporten. De onderbouwing van het rendement via de stapelmethode is gangbaar en correct toegepast, maar had uitgebreider kunnen worden toegelicht. De taxateur heeft dit inmiddels aangepast.

De verkeerde waardepeildatum betreft een typfout: in plaats van 12-11-2024 had er moeten staan 12-1-2024. Dit is tijdens het auditgesprek ook direct erkend en toegelicht. Het betreft hier een evidente verschrijving zonder gevolgen voor de taxatie-inhoud of -betrouwbaarheid.

Reactie van de taxateur op de bevindingen ten aanzien van rapport 2:

De plausibiliteitsverklaring was ten onrechte automatisch ondertekend door de taxateur vanwege een softwarematige fout. Dit is herkend, direct besproken met de softwareleverancier en na de audit gecorrigeerd door een extern plausibiliserend taxateur. De plausibiliteitsverklaring van de juiste, onafhankelijke taxateur is inmiddels toegevoegd aan het dossier, waarmee de situatie volledig is hersteld. Van structureel foutief handelen is volgens de taxateur geen sprake.

De taxateur stelt dat de rapporten op hoofdlijnen navolgbaar en onderbouwd zijn. Reeds vóór en tijdens de audit zijn door de taxateur verbeteringen doorgevoerd, onder meer ten aanzien van toelichtingen, formats en opname van bijlagen. Er is dus sprake van lerend en reflectief professioneel gedrag. De taxateur staat open voor constructieve feedback en investeert aantoonbaar in bijscholing en kwaliteit.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren dan wel bij gegrondverklaring te volstaan met een waarschuwing of zonder oplegging van maatregel.

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 2024;
- 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 het taxatierapport 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 volgt NRVT in haar standpunt dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één rapport:

- de kwalitatieve vergelijking onvoldoende is; in de referentie-analyse ontbreken veel kenmerken en daarnaast lijken de referentie-objecten reguliere woonhuizen te zijn;
- belangrijke inputparameters onvoldoende worden onderbouwd;
- de gebruiksmogelijkheden / bestemming onvoldoende worden omschreven; uit het taxatierapport blijkt niet op welke manier rekening is gehouden met de ligging op een industrieterrein en de risico's en voorwaarden die er zijn met betrekking tot het overgangsrecht;
- de rapportdatum voor de waardepeildatum ligt.

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 afgeven van een plausibiliteitsverklaring is een serieuze zaak en moet bijdragen aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden ontleend. Door het handelen van de taxateur en zijn toelichting ter zitting heeft het tuchtcollege de indruk gekregen dat de taxateur deze kwestie veel te licht heeft opgenomen c.q. onvoldoende zorgvuldig heeft aangepakt.

Het tuchtcollege is van oordeel dat zowel het opstellen van taxatierapport 1 als het opstellen van de plausibiliteitsverklaring op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is gebeurd en de taxateur tengevolge daarvan de door NRVT genoemde regelgeving niet heeft 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 rapport 1 ontbreekt immers voor de waardering van de objecten essentiële informatie. Daarnaast was de plausibiliteitsverklaring oorspronkelijk door de taxateur zelf ondertekend.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en derhalve 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 mede bepalend 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 de onderhavige kwestie is er sprake van meer dan enkele slordigheden.

Rapport 1 is onvoldoende navolgbaar, hetgeen de kern van het rapport raakt.

Bij het opstellen van rapport 2 is de taxateur zich niet voldoende bewust geweest van het belang van het toevoegen van een plausibiliteitsverklaring. De geconstateerde tekortkomingen kunnen immers 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.

Gelet op de aard en 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 21 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.