

Dossiernummer: N25062

Datum: 23 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 (hierna 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 19 augustus 2025;
- de spreek aantekeningen van NRVT van 25 september 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.

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 3 december 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 23 januari 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 drietal rapporten (van respectievelijk 19 december 2023, 23 januari 2024 en 12 april 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 één of meerdere rapporten:

- het rendement en/of de huurwaarde niet is onderbouwd (rapport 1, 2 en 3);
- er onduidelijkheid is over de oppervlakken en bouwjaren van de referenties (rapport 1, 2 en 3);
- geen kapitaalscorrectie voor de minderhuur heeft plaatsgevonden (rapport 3);
- het rapport op het punt van het funderingsprobleem onnavolgbaar is (rapport 3).

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.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 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 vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden de rapporten 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 de rapporten, maar ook gelet op het feit dat het auditproces geruime tijd in beslag heeft genomen, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een waarschuwing op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Voor zijn verweer verwijst de taxateur naar een brief die hij eerder (6 juni 2025) aan het bestuur van NRVT heeft verzonden maar waarop de taxateur geen inhoudelijke reactie heeft ontvangen. Ook voelde hij zich niet met respect behandeld in zijn verzoek de field-audit in plaats van via teams face-to-face plaats te laten vinden.

De taxateur voert aan dat de kern van de klacht gelegen is in de navolgbaarheid en transparantie van de referenties en dat hij terzake open staat voor inhoudelijke toetsing en verbetering van de processen. Het inzetten van een klachtprocedure is echter buitenproportioneel. De procedure lijkt te worden gebruikt als machtsmiddel om eigen doelen te profileren waarbij de stap van het aantoonbaar maken van verbeteringen wordt overgeslagen. De taxateur is teleurgesteld dat procedures op deze wijze worden ingezet in plaats van dat er een structureel gesprek wordt gevoerd over verbeterpunten.

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 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 het taxatierapport stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamer 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 of meerdere rapporten:

- het rendement en/of de huurwaarde niet is onderbouwd (rapport 1, 2 en 3);
- er onduidelijkheid is over de oppervlakken en bouwjaren van de referenties (rapport 1, 2 en 3);
- geen kapitaalscorrectie voor de minderhuur heeft plaatsgevonden (rapport 3);
- het rapport op het punt van het funderingsprobleem onnavolgbaar is (rapport 3).

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 van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende 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 zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, niet in acht genomen. In alle rapporten ontbreekt immers voor de waardering van de objecten essentiële informatie.

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. 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 dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, de rapporten zijn niet navolgbaar genoeg. De geconstateerde tekortkomingen kunnen 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.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege – mede in aanmerking nemende dat er sprake was van een lang tijdsverloop tussen de audit en de tuchtprocedure - het opleggen van een waarschuwing passend zijn geweest. Hoewel de klacht gegrond is zal het tuchtcollege een maatregel in dit geval achterwege laten. Reden daarvoor is dat de taxateur de geconstateerde tekortkomingen onderschrijft en concreet heeft onderbouwd op welke wijze hij zijn werkwijze heeft aangepast om herhaling te voorkomen. Het tuchtcollege had het zich kunnen voorstellen dat – gelet op het leereffect dat van de audit is uitgegaan – de beslissing tot het indienen van een klacht anders zou zijn uitgevallen. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met gegrondverklaring van de klacht.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt géén maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 23 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.