

Dossiernummer: N25070

Datum: 18 december 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 28 augustus 2025, met 7 bijlagen;
- het verweerschrift van 29 september 2025.

Tijdens de hoorzitting van 28 november 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 10 maart 2025 gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in oktober 2024 een desk audit plaatsgevonden.

Klager heeft de taxateur laten weten dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd en diens opmerkingen zijn verwerkt in het definitieve auditrapport. NRVT stelt dat uit de audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van drie taxatierapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Deze rapporten betreffen:

1. [adres 1] van 7 mei 2024 (rapport 1);
2. [adres 2] van 6 februari 2024 (rapport 2);
3. [adres 3] van 6 juni 2024 (rapport 3).

De rapporten vallen onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

NRVT concludeert naar aanleiding van de audit dat de rapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit het auditrapport blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- er wordt geen aandacht besteed aan de bestemming/gebruiksmogelijkheden (rapport 1);

Het betreft een taxatie van een oud schoolgebouw. De bestemming en gebruiksmogelijkheden zijn niet beschreven. In het rapport wordt bij 'alternatieve aanwendbaarheid' aangegeven dat het object eenvoudig naar kantoorruimte, woningen of kinderdagverblijf om te bouwen is. Na controle blijkt de bestemming echter 'maatschappelijk' te zijn.

- de analyse van de referenties ontbreekt (rapport 1, 2, 3);
- er zit een rekenfout in de berekening (rapport 1);

Er wordt gerekend met een overdrachtsbelasting over de gekapitaliseerde huur (vrij op naam in plaats van de marktwaarde);

- de marktwaarde in verhuurde staat en de berekening zijn volledig onnavolgbaar (rapport 2);

Er zitten meerdere rekenfouten in het rapport, zo wordt de marktwaarde van € 179.393 afgerond naar € 233.000. Daarnaast wordt de marktwaarde in verhuurde staat alleen vermeld in het rekenmodel en niet in het rapport zelf.

- de belangrijke inputparameters worden onvoldoende onderbouwd (rapport 1, 2, 3,);

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde in de 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. Ook heeft de taxateur niet voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 en de eisen van vakbekwaamheid zoals vastgelegd in artikel 9 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.

NRVT heeft ten aanzien van de door haar verzochte op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en de zelfkritische houding van de taxateur. NRVT vindt - gelet op feiten en omstandigheden van dit specifieke geval - de maatregel van een berisping passend.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op de klacht.

In het auditrapport wordt bij 'toelichting bedrijfsvoering' besproken dat er niet specifiek aandacht voor constante kwaliteit en mogelijke verbetering zou zijn.

Dit is niet juist, de taxateur heeft tijdens de audit aangegeven dat hier in de periode van 2021 -2023 waarin hij geconfronteerd werd met ziekte en overlijden in de privésfeer (wellicht) te weinig aandacht voor is geweest. In de periode daarvoor heeft hij echter cursussen gevolgd om met [softwareprogramma] te gaan werken en onderzoek gedaan naar betere informatie omtrent referentiepanden en dergelijke.

De opdracht voor het tweede rapport was in eerste instantie in verhuurde staat, later is de opdracht veranderd naar een waarde leeg en ontruimd. Vervolgens is wel de waarde aangepast, maar een aantal aspecten in het rapport niet en wel de berekening meegestuurd in verhuurde staat.

De taxateur ziet op basis van de uitkomst van de audit zelf ook dat er fouten en onvolkomenheden in de onderzochte rapporten zitten.

De taxateur heeft besloten om te stoppen met het taxeren van bedrijfsmatig vastgoed en is voornemens zich uit te laten schrijven uit het NRVT-register.

De taxateur zou het erg waarderen als de klacht kan worden ingetrokken en er van beide kanten geen tijd meer in gestoken hoeft te worden.

Hij is bereid om een nadere toelichting te geven en in gesprek te gaan indien dit gewenst is.

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;
- 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 heeft de taxateur zich laten uitschrijven.

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 is – met NRVT – van oordeel dat de drie beoordeelde rapporten van de taxateur niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie alsmede vakbekwaamheid, zoals beschreven in artikel 12 en artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De taxateur heeft meerdere taxatierapporten opgesteld (en uitgebracht) waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, is sprake van meerdere tekortkomingen: zo wordt geen aandacht besteed aan de bestemming/gebruiksmogelijkheden, de analyse van de referenties

ontbreekt, er is sprake van meerdere rekenfouten en afrondingsfouten, de marktwaarde in verhuurde is niet opgenomen in het rapport zelf en belangrijke inputparameters zijn onvoldoende onderbouwd.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Ook blijkt uit de rapporten onvoldoende vakbekwaamheid. 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.

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 taxateur heeft dit ook erkend.

De klacht is naar het oordeel van het tuchtcollege gegrond.

Het tuchtcollege begrijpt dat de taxateur een moeilijke periode in de privésfeer heeft doorgemaakt, wat zijn weerslag heeft gehad op de kwaliteit van zijn taxatiewerkzaamheden. Dit neemt niet weg dat de taxateur verantwoordelijk blijft voor de inhoud van de rapporten die hij opstelt en uitbrengt. Deze moeten voldoen aan de regelgeving van de NRVT.

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 en/of omvangrijk zijn dat de kwaliteit van het taxatierapport daardoor 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 in meerdere taxatierapporten. De taxateur heeft dat ook erkend en heeft hier zijn conclusies uit getrokken en zich inmiddels uit laten schrijven.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 18 december 2025 door het Tuchtcollege NRVT.