Dossiernummer: **26059**

Datum: **1 september 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

[naam bedrijf] BV, hierbij vertegenwoordigd door [naam bestuurder],

gevestigd te [plaats],

klager

tegen

[naam RT]

Register-Taxateur te [plaats],

de taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 13 mei 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 mei 2026;
- nagekomen stuk van de taxateur van 9 juni 2026;
- aanvullende stukken van klager van 26 juni 2026;
- de pleitaantekeningen van klager van 16 juli 2026;
- de aanvullende stukken (facturen, transactiegegevens) van de taxateur van 16 juli 2026.

Tijdens de hoorzitting van 16 juli 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- [naam bestuurder] namens klager en [naam toehoorder];
- de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adressen].

Bestuurder van klager stelt dat de BV niet betrokken is geweest bij de opdrachtverstrekking en opdrachtformulering, de opdracht is verstrekt en betaald door [naam opdrachtgever], die niet zelfstandig bevoegd was namens de BV op te treden. De taxatie wordt momenteel door één van de grootaandeelhouders van de BV gebruikt danwel misbruikt om de waarde van de aandelen in de BV kunstmatig te maximaliseren. Klager heeft vragen over de factuur en twijfels over de objectiviteit van de taxateur en de bij het rapport gevoegde plausibiliteitsverklaring.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. de taxateur heeft niet geverifieerd of [opdrachtgever] bevoegd was om namens de BV te handelen en de opdracht te verstrekken en te betalen. De taxateur is hier reeds in december 2025 op gewezen. De hieruit voortvloeiende factuur is derhalve onverschuldigd betaald. Verder is de hoogte van de factuur discutabel;
2. de taxateur maakt gebruik van een veel te lage NAR-waarde van 4,75% voor zowel de woning als de winkel terwijl het twee totaal verschillende typen vastgoed betreft;
3. de taxateur gaat uit van een veel te hoge fictieve huur voor de seniorenwoning van € 1.100 per maand;
4. de taxateur laat een groot aantal belangrijke waardedrukkende criteria – het eeuwigdurend opstalrecht met verplichting tot aanbieding aan eigenaar [adres], de structurele gebreken aan het winkelpand, de wanverhouding tussen investeringen en huurinkomsten van de woning, het feit dat de panden niet gesplitst zijn en de te lage exploitatiekosten - volledig buiten beschouwing;
5. de taxatie is geplausibiliseerd door een directe collega van de taxateur terwijl dit niet vermeld wordt in het rapport;
6. zowel de taxateur als de directeur van [naam kantoor] willen de klachten van klager, zoals hiervoor omschreven, niet in behandeling nemen.

Bestuurder van klager stelt dat de taxateur de waarde significant hoger heeft vastgesteld dan reëel is op basis van de voorgaande feiten en dat de plausibilisering riekt naar de schijn van partijdigheid dan wel belangenverstrengeling gezien de opmerkelijk hoge taxatiewaarde en het feit dat de plausibiliserend taxateur een collega-taxateur is. De taxateur had maatregelen moeten nemen toen de bestuurder van klager meldde dat de opdrachtgever niet bevoegd was namens de BV op te treden. De taxateur had het rapport moeten intrekken. Bovendien zijn de opmerkingen van klager c.q. de klachten van de bestuurder van klager niet fatsoenlijk opgepakt en afgehandeld door de taxateur.

3. Het verweer

De taxateur licht toe in november / december 2025 een taxatie te hebben verricht van het beleggingsobject [adressen]. De eigenaar van het object is [naam organisatie] BV en de opdracht is verstrekt door [opdrachtgever], die de opdracht heeft verstrekt namens [naam overleden aandeelhouder] van de BV. De taxatie is uitgevoerd als volledige taxatie. In het rapport is de marktwaarde per 4 november 2025 vastgesteld, waarbij gebruik is gemaakt van de NAR-methode, met controle via de DCF-methode. Het rapport is daarnaast beoordeeld op plausibiliteit door [naam controlerend taxateur], zelfstandig Register-Taxateur.

Over de klachtonderdelen wordt door de taxateur het volgende aangevoerd:

1. Een taxateur mag afgaan op de informatie en instructies van degene die zich namens de eigenaar of opdrachtgever meldt, tenzij er concrete aanwijzingen zijn dat deze persoon geen belanghebbende is. Het e-mailbericht waar klager zich op beroept dateert van na de waardepeildatum, datum van inspectie en rapportdatum en kan de taxateur niet worden tegengeworpen. Of er sprake is van onverschuldigde betaling van een factuur is een civielrechtelijke kwestie en kan niet worden voorgelegd aan het tuchtcollege.

Dat voor een andere taxatie een ander totaalbedrag of een ander bedrag per onderdeel is gefactureerd betekent niet dat de voor deze opdracht verstuurde factuur onjuist, onredelijk of tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

2. De taxateur betwist uitdrukkelijk dat de taxatie inhoudelijk onjuist zou zijn en dat de waarde kunstmatig zou zijn verhoogd. Een taxatie is geen exacte wetenschap, binnen de professionele bandbreedte kunnen taxateurs tot verschillende waarden komen, mits de gehanteerde uitgangpunten, methodiek en onderbouwing navolgbaar en verdedigbaar zijn. De taxateur heeft het object terecht gewaardeerd als één beleggingsobject, de marktwaarde ziet op het object zoals het op de waardepeildatum bestond. De NAR is niet te laag omdat het hier geen zuiver winkelpand betreft maar een gemengd beleggingsobject met een winkelruimte en een woning. Het rapport maakt daarnaast onderscheid tussen NAR, BAR op markthuur en BAR op contracthuur. De gehanteerde rendementseis is niet willekeurig gekozen maar gebaseerd op koopreferenties uit verschillende gemeenten en vervolgens zijn de rendementsparameters professioneel gewogen.
3. Zoals in het rapport is toegelicht is de gerealiseerde huur getoetst aan de Huurprijzenwet/WWS-systematiek en is geconstateerd dat de betaalde huur markt-technisch laag werd geacht. Een marktwaardetaxatie kijkt niet uitsluitend naar de bestaande contracthuur maar ook naar de markthuur en naar het verschil tussen contracthuur en markthuur. Dit verschil is meegenomen in het rapport. Dat in het rapport ook wordt benoemd dat huuropzegging feitelijk beperkt of nihil is betekent niet dat de markthuur geen rol mag spelen.
4. De taxateur betwist dat hij bij de inspectie gebreken heeft waargenomen die noopten tot een andere onderhoudskwalificatie of tot een specifieke waardedrukkende correctie. De situatie rondom het ontbreken van appartementsrechtelijke splitsing is in het rapport vermeld en maakt onderdeel uit van de waardering. De taxateur heeft de exploitatiekosten gebaseerd op beschikbare informatie, gebruikelijke uitgangspunten en professionele inschatting, eventuele hoge administratiekosten zien op de interne kostenstructuur van de eigenaar niet op de markwaarde van het vastgoed.
5. Er zijn geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit blijkt dat de plausibiliserend taxateur niet onafhankelijk heeft opgetreden. Het enkele feit dat twee te onderscheiden kantoren tot een zelfde formule, netwerk of brancheorganisatie horen is hiertoe niet voldoende.
6. De taxateur erkent dat zijn reactie naar aanleiding van de klacht kort was – mede ingegeven door het feit dat de vragen werden gesteld in de vorm van een formeel geschil - maar dit betekent niet dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Het feit dat Garantiemakelaars Nederland heeft aangegeven de klacht niet zelf inhoudelijk te zullen behandelen bevestigt dat het tuchtcollege voor dit soort klachten het geëigende forum is.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege klager voor de civielrechtelijke kwesties niet ontvankelijk te verklaren en de klacht voor zover die ziet op de inhoudelijke taxatie ongegrond te verklaren

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 maart 2026;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2025;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2025.

5. De beoordeling

<u>Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege</u>

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als bestuurder van de B.V. waar het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft eigendom van is aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging 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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege benadrukt dat, zoals in eerdere zaken overwogen, de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Het enkele feit dat klager de door de taxateur geschatte marktwaarde te hoog vindt, maakt nog niet dat de getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

De klachtonderdelen zien op een drietal aandachtsgebieden, de opdrachtverstrekking, de inhoud van het rapport en de klachtafhandeling door de taxateur. De taxateur heeft -zoals hiervoor weergegeven- gemotiveerd verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen.

Door de bestuurder van klager is aangevoerd dat de opdrachtgevers geen opdracht tot taxatie hadden mogen verstrekken. Het tuchtcollege overweegt dat – in beginsel - iedere belanghebbende bij een object gerechtigd is een opdracht tot taxatie te verstrekken. Op de zitting heeft de taxateur nogmaals toegelicht dat hij voorafgaand aan de uitvoering van de opdracht een gesprek met de opdrachtgevers heeft gevoerd waarin de opdracht is toegelicht en de belangen van opdrachtgevers duidelijk zijn geworden. Voor het uitbrengen van de rapporten zijn de facturen door de opdrachtgevers betaald. Bij deze stand van zaken was er voor de taxateur geen aanleiding om nadere recherche te verrichten naar zijn opdrachtgevers. Of de opdrachtgevers bevoegd waren namens de BV opdrachten te verstrekken of facturen te betalen is niet aan het tuchtcollege om te beoordelen.

Vervolgens zijn door de bestuurder van klager een aantal klachtonderdelen aangevoerd over de inhoud van het rapport, waar zij zich niet in kan vinden Het tuchtcollege overweegt dat de taxateur het object heeft opgenomen, zijn bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald, onder meer onderbouwd met referenties.

De taxateur heeft in het taxatierapport, zijn verweerschrift en op de zitting toegelicht dat hij bij het vaststellen van de NAR het gemiddelde heeft genomen van de woning en de winkel en dat hij in het rapport heeft verklaard waarom hij voor deze benadering gekozen heeft. Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport in zoverre voor derden navolgbaar is. De taxateur heeft voldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot zijn schattingen is gekomen.

Ook kan het tuchtcollege de taxateur volgen in zijn toelichting op het vaststellen van de markthuur, de wijze waarop deze tot stand is gekomen en de manier waarop hij dit in het rapport heeft verwerkt.

Ten aanzien van de door klager aangevoerde structurele gebreken van het object overweegt het tuchtcollege dat de taxateur het object heeft geïnspecteerd - is rondgeleid door de huurder - waarbij wat vochtschade is geconstateerd maar geen verdere gebreken zijn vastgesteld. De huurder heeft de taxateur ook niet gewezen op verdere aanwezige gebreken. Het tuchtcollege concludeert dat eventuele gebreken derhalve kennelijk niet zo evident waren dat hiermee door de taxateur bij de waardering rekening had moeten worden gehouden.

Tenslotte voor wat betreft de overige door de bestuurder van klager aangevoerde waardedrukkende factoren, zoals weergegeven in klachtonderdeel 4, stelt het tuchtcollege vast dat een nadere concrete onderbouwing hiervan ontbreekt.

Het tuchtcollege overweegt dat de gehanteerde uitgangspunten, de overwegingen en de aannames door de taxateur voldoende in het rapport zijn toegelicht.

Voor het feit dat de taxateur dan wel de plausibiliserend taxateur niet integer zou hebben gehandeld zijn door klager geen concrete en/of objectieve aanwijzingen ingebracht. De plausibiliteitstoets voldoet aan de reglementen van NRVT. Het enkele feit dat de waarde hoger is dan de bestuurder van klager had verwacht kan niet als een objectieve aanwijzing worden aangemerkt. Dat de taxateur en de plausibiliserend taxateur, die op verschillende kantoren in de regio werkzaam zijn tot dezelfde brancheorganisatie behoren, geeft evenmin aanleiding om reeds daarom te twijfelen aan de integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur of de plausibiliserend taxateur. Een nadere concretisering heeft klager echter niet gegeven.

Wat het laatste klachtonderdeel betreft overweegt het tuchtcollege dat de klachtafhandeling uitgebreider had gekund, maar niet zodanig gebrekkig is dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

De conclusie is dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 1 september 2026 door het Tuchtcollege NRVT.