Dossiernummer: **25043HB**

Datum: **5 mei 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [Plaats],

klaagster in hoger beroep (hierna: klaagster)

tegen

B,

Register-Taxateur te [Plaats],

verweerder in hoger beroep (hierna: de taxateur).

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 22 augustus 2025;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 14 oktober 2025;
- het hoger beroepschrift van 24 november 2025;
- het verweerschrift van 8 januari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 27 maart 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de gemachtigde van klaagster;
- de taxateur en C (collega van de taxateur).

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 14 oktober 2025 onder nummer 25043HB, waarbij de klacht van klaagster deels ongegrond en deels gegrond is verklaard en waarbij aan de taxateur een waarschuwing is opgelegd.

Klaagster heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld. Het hoger beroepschrift is op 24 november 2025 binnengekomen.

3. Het hoger beroep

Klaagster kan zich niet verenigen met de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg en de aan de taxateur opgelegde maatregel. Het hoger beroepschrift bevat de volgende vijf gronden:

1. De uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg is onjuist en onvolledig gemotiveerd. Het tuchtcollege in eerste aanleg is ten onrechte tot het oordeel gekomen dat de taxateur niet heeft gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen als genoemd in artikel 12 van het RGB NRVT.
2. Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de (schijn) van belangenverstrengeling. Klaagster heeft in eerste aanleg aangevoerd dat [Woningbouwvereniging] met 25% van de gemiddelde omzet een belangrijke opdrachtgever voor de taxateur is. De enkele stelling van de taxateur dat het aandeel van [Woningbouwvereniging] in de omzet slechts 3% bedraagt is niet onderbouwd en niet getoetst.
3. Het tuchtcollege heeft aan de taxateur een onjuiste maatregel opgelegd. Een zwaardere maatregel is op zijn plaats, vanwege de structurele tekortkomingen in het rapport, de gevolgen daarvan voor klaagster en het vertrouwen in het tuchtrecht.
4. De taxateur heeft de erfpachtvoorwaarden onjuist uitgelegd en toegepast. De taxateur heeft in de procedure in eerste aanleg verklaard dat hij de erfpachtvoorwaarden kent. Ook heeft hij verklaard dat [Woningbouwvereniging] de erfpachtvoorwaarden anders interpreteert dan klaagster en dat hij de interpretatie van [Woningbouwvereniging] in de taxatie heeft gehanteerd. Dit is in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid en transparantie. Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft dit aspect niet (kenbaar) meegewogen.
5. De taxateur heeft de in 2022 t/m 2024 aan [Woningbouwvereniging] verkochte woningen, waarvoor eveneens een eeuwigdurend afgekochte canonverplichting gold, niet in zijn taxatie meegenomen, wat een tekortkoming in de motivering en onderbouwing van het taxatierapport vormt en een schending van de op de taxateur rustende beroepsnormen.

Klaagster verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep de klacht alsnog geheel gegrond te verklaren en aan verweerder een zwaardere maatregel op te leggen, passend bij de ernst van de schendingen.

4. Het verweer in hoger beroep

De taxateur heeft verweer gevoerd. Het verweer luidt als volgt:

1. Het appartement is in 2008 verkocht aan klaagster met de verplichting om de woning terug te verkopen aan de verkoper ([Woningbouwvereniging]) voor de taxatiewaarde. Wanneer een verkoper zich niet kan verenigen met de taxatiewaarde heeft men de mogelijkheid om een geschillenregeling te starten waarbij drie taxateurs tot een bindende waarde komen. Klaagster heeft hiervan geen gebruik gemaakt.
2. De taxateur verklaart dat hij bij de taxatie op een passende manier rekening heeft gehouden met de actuele eigendomssituatie, met de (onder)erfpachtsvoorwaarden, de vertaalslag van de referenties inzichtelijk heeft gemaakt en heeft toegelicht dat zijn opdrachtgever verantwoordelijk is voor circa 3% van zijn omzet. De door klaagster gestelde 25% is onbegrijpelijk en daarvoor is ook geen enkele onderbouwing gegeven.

3. Ten tijde van de taxatie waren er geen verkopen met een vergelijkbare eigendomssituatie (afgekochte erfpacht tot 2034).
4. De taxateur merkt in zijn verweerschrift in hoger beroep op het niet eens te zijn met verschillende overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg. De taxateur geeft een toelichting waarom de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg in zijn ogen niet juist is.

5. De hoorzitting

Tijdens de op 27 maart 2026 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

Ter zitting is aan de orde gesteld dat de procedure bij het tuchtcollege geen incidenteel beroep kent, waardoor de bezwaren van de taxateur tegen de uitspraak van het tuchtcollege niet afzonderlijk als beroepsgronden zullen worden behandeld. Wel beoordeelt het tuchtcollege in hoger beroep de zaak in volle omvang. De taxateur heeft ter zitting toegelicht dat hij zich had neergelegd bij de uitspraak van het tuchtcollege en daar lering uit had getrokken, maar dat het hoger beroep van klaagster hem de gelegenheid gaf zijn bezwaren tegen de uitspraak in eerste aanleg alsnog bij wijze van verweer te geven.

6. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- 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.

7. De beoordeling

<u>Ontvankelijkheid</u>

Klaagster heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Klaagster is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

<u>Inhoudelijke beoordeling van de klacht</u>

Naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep heeft het tuchtcollege in eerste aanleg duidelijk en gemotiveerd vermeld welke klachtonderdelen het gegrond en ongegrond acht. Dat klaagster zich niet in dat oordeel en de daarvoor gegeven motivering kan vinden betekent niet dat dat oordeel onjuist of de motivering ontoereikend is.

Het tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat klaagster geen enkele steekhoudende onderbouwing heeft gegeven van de door klaagster gestelde (schijn van) belangenverstrengeling, dan wel dat de taxateur niet integer, objectief of onafhankelijk zou zijn. De stelling dat [Woningbouwvereniging] verantwoordelijk is voor gemiddeld 25% van de omzet van de taxateur is door hem gemotiveerd weersproken. Klaagster heeft verder niet toegelicht of enigszins aannemelijk gemaakt dat de omzet (veel) hoger is dan de door de taxateur in zijn verweerschrift genoemde en op de zitting herhaalde 3%. Het is niet aan het tuchtcollege om eigenstandig verder onderzoek naar dit aspect te doen.

Over de wijze waarop de taxateur rekening heeft gehouden met de (onder)erfpachtvoorwaarden overweegt het tuchtcollege in hoger beroep het volgende. Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat onduidelijk is in hoeverre de taxateur de ondererfpachtvoorwaarden bij de vaststelling van de waarde heeft betrokken. Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft verder geoordeeld dat de taxateur dit aspect beter had kunnen en moeten toelichten en de klacht in zoverre gegrond verklaard.

In de procedure in hoger beroep heeft de taxateur toegelicht op welke wijze hij rekening heeft gehouden met de ondererfpachtvoorwaarden. In het rapport is meerdere malen benoemd dat het getaxeerde object een recht van ondererfpacht betreft waarvan de canonverplichting is afgekocht tot 2034. De akte van erfpachtconversie tussen de gemeente [naam gemeente] en [Woningbouwvereniging] is als bijlage aan het taxatierapport toegevoegd. Naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep blijkt hieruit dat de taxateur aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan. De omstandigheid dat klaagster een andere uitleg geeft dan taxateur aan de ondererfpachtvoorwaarden doet daar niet aan af. Wel had de taxateur dit duidelijker in zijn rapport tot uitdrukking kunnen brengen. In zoverre volgt het tuchtcollege in hoger beroep het tuchtcollege in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat de taxateur de ‘vertaalslag’ tussen de waarde van de referentieobjecten en de geschatte waarde van het getaxeerde object uitgebreider had moeten toelichten. Het tuchtcollege in hoger beroep kan ook dit oordeel volgen. Voor zover klaagster betoogt dat de taxateur niet de juiste referenties heeft gehanteerd overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat de keuze van de referenties tot de expertise van de taxateur behoort. Klaagster heeft op de zitting in hoger beroep een aantal adressen genoemd uit hetzelfde complex/bouwblok waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht maar de transacties, zo die hebben plaatsgevonden, niet gespecificeerd en ook niet toegelicht waarom de taxateur deze adressen als referenties had moeten hanteren. De taxateur heeft hierop in dit late stadium van de procedure niet kunnen reageren, zodat het tuchtcollege in hoger beroep hieraan voorbijgaat.

Uit het voorgaande volgt en het tuchtcollege in hoger beroep is ook overigens van oordeel dat voor het opleggen van een zwaardere maatregel geen aanleiding is. De taxateur heeft op de zitting in hoger beroep verklaard dat hij op zijn handelen heeft gereflecteerd en bij volgende taxaties een uitgebreidere toelichting zal geven.

Het hoger beroep slaagt niet. Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich verenigen met het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg en de overwegingen waarop dat oordeel rust en neemt deze integraal over.

8. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van 14 oktober 2025.

Deze uitspraak is gedaan op 5 mei 2026 door het Tuchtcollege NRVT.