Dossiernummer: **N26006**

Datum: **30 april 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door A,

gevestigd te Rotterdam,

klager (ook: NRVT)

tegen

B,

Register-Taxateur te [Plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 december 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 januari 2026, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 12 maart 2026 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 A;
- de taxateur, vergezeld door C (collega).

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 24 juni 2025 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in mei 2025 een desk audit plaatsgevonden.

NRVT heeft de taxateur laten weten dat het concept auditrapport kon worden geraadpleegd en dat de taxateur de gelegenheid had op- en aanmerkingen op het conceptrapport te maken. 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.

Het auditrapport over het taxatierapport van de [Straat] te [Plaats] van 12 februari 2025 (rapport 1) bevat – verkort weergegeven – de volgende opmerkingen:

- De uitwerking van de grond in erfpacht is onvoldoende. De taxateur heeft een onjuiste duur en onjuiste ingangsdata van de erfpacht vermeld en verzuimd de erfpachtvoorwaarden en overige bijzonderheden te vermelden;
- Het rekenmodel over de erfpacht is niet navolgbaar, omdat een onjuiste resterende looptijd is gebruikt, er geen rekening gehouden is met de stijging van de grondwaarde en de onderbouwing van de disconteringsvoet ontbreekt.

Over het taxatierapport van de [Straat] te [Plaats] (rapport 2) zijn in het auditrapport – verkort weergegeven – de volgende opmerkingen gemaakt:

- Een kwalitatieve analyse van de referenties met het getaxeerde ontbreekt. De taxateur heeft de vertaalslag van de kengetallen uit de referenties naar het getaxeerde niet inzichtelijk gemaakt. Hierdoor is de berekening van de marktwaarde onnavolgbaar.

Het auditrapport over het taxatierapport van de [Straat] te [Plaats] van 8 januari 2025 (rapport 3) bevat – verkort weergegeven – de volgende opmerkingen:

- Auditor en taxateur hebben besproken dat gezien het doel van de taxatie het waardebegrip waarde in het economisch verkeer (WEV) gehanteerd had moeten zijn;
- Het is onduidelijk waarom de taxateur een bijzonder uitgangspunt voor pacht heeft toegepast, terwijl niet onduidelijk is of verpachting realistisch is. Ook blijkt niet uit het dossier dat het hanteren van het bijzonder uitgangspunt expliciet met de opdrachtgever is overeengekomen;
- De gehanteerde waardedruk van 40% is niet onderbouwd.

NRVT is van mening dat vanwege de genoemde bevindingen de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde voor de opdrachtgever en (eventuele) derden die daarbij belang hebben niet inzichtelijk zijn en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet zijn te volgen.

Hierdoor voldoen de taxatierapporten niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals opgenomen in artikel 12 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 gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden deze wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gezien de aarde en ernst van de tekortkomingen, waaronder een onjuiste berekening, waardoor in rapport 1 mogelijk een onjuiste marktwaarde tot stand is gekomen, vindt NRVT een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar een passende maatregel. Daarbij heeft het NRVT onder meer rekening gehouden met de aard en ernst van de geconstateerde overtredingen en de zelfkritische houding van de taxateur. Subsidiair verzoekt NRVT het tuchtcollege een passende maatregel op te leggen.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat bij rapport 1 de vastgestelde waarde wel op de juiste wijze tot stand is gekomen. Volgens de taxateur is de gebruikte discontovoet van 3% passend bij objecten met een laag risico, zoals bij courante landbouwgrond. De taxateur is van mening dat de vastgestelde marktwaarde navolgbaar is op basis van de genoemde discontovoet, de vergelijking met referentietransacties en de erfpachtberekening. Hij staat nog steeds achter de in de visie van NRVT eenvoudige berekening, die volgens de taxateur veelvuldig gebruikt wordt. De taxateur geeft aan dat zijn werkwijze bestaat uit het onderbouwen van de waardering met een combinatie van berekeningen en referentietransacties. Hieruit komt de verhouding tussen de berekende waarde en de daadwerkelijk gerealiseerde marktprijs van de referentieobjecten.

De taxateur voert aan dat hij de werkwijze over de opdrachtbevestiging ('OTD') heeft aangepast. De taxateur legt de standaard OTD voor taxaties en de OTD bij opdrachten van [Bank 1] en [Bank 2] over.

De taxateur voert in reactie op het verwijt over vakbekwaamheid aan dat hij erkent dat hij bij de taxatie van de erfpachtrechten tekort is geschoten en geeft aan dat hij kritisch is op zichzelf en bereid is om te leren. Hij merkt op dat de erfpachtrechten een ondergeschikt deel van de totale waarde vormde.

De taxateur erkent dat bij rapport 2 de aansluiting van de referenties met de getaxeerde waarde terecht onvoldoende is bevonden, maar stelt dat hij nog steeds echter de getaxeerde waarde staat en de keuze voor de gebruikte referenties kan onderbouwen. De taxateur heeft getaxeerd op basis van een agrarische bestemming en als woonbestemming met een schuur.

De taxateur voert aan dat hij betwijfelt of bij rapport 3 de waarde in het economisch verkeer ('WEV') gehanteerd had moeten worden, omdat de notaris vraagt om een waarde in verpachte staat. Volgens de taxateur heeft die waardebepaling geen fiscale achtergrond, maar is een waardebepaling in verband met een voorgenomen eigendomsoverdracht. De taxateur geeft aan dat hij niet de marktwaarde in verpachte staat heeft vastgesteld, omdat er geen pachtovereenkomst was.

Tot slot merkt de taxateur op dat hij de door NRVT verzochte straf zeer stevig vindt. Het verzoek raakt hem, mede gezien het constructieve gesprek dat hij met de auditor heeft gevoerd. De taxateur voert aan dat de volgens het NRVT mogelijk onjuiste maatregel misschien gaat over een verschil van € 10.000 op een bedrag van € 1.365.000.

4. 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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 2025;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2024.

5. De beoordeling

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

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten ingeschreven was als Register-Taxateur in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) en de Kamer Wonen van 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 dus 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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld, waarin essentiële informatie ontbreekt of onjuist is. Zo is bij rapport 1 sprake van het ontbreken van de erfpachtakte, ontbreken de erfpachtberekeningen en is de resterende looptijd van de erfpacht onjuist vermeld. In rapport 2 ontbreekt een kwalitatieve analyse en de daarbij behorende berekeningen. Wat rapport 3 betreft, stelt het tuchtcollege vast dat de taxateur het object – in overeenstemming met de opdracht en het doel van de taxatie – in vrije staat heeft getaxeerd. Niet is komen vast te staan dat op een onjuiste grondslag is getaxeerd, zodat de klacht in zoverre ongegrond is. De taxateur heeft vermeld dat als voor het perceel een reguliere pachtovereenkomst wordt gesloten de waarde 40% lager wordt. Het verdient aanbeveling om dit – overigens gangbare – percentage te onderbouwen maar dat de taxateur dat heeft nagelaten is op zichzelf onvoldoende voor een tuchtrechtelijk verwijt.

Al met al is vooral in de rapporten 1 en 2 sprake van meerdere tekortkomingen waardoor de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk is en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat deze 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. 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.

Gelet op het feit dat de taxateur de tekortkomingen heeft erkend en de bereidheid heeft uitgesproken daarvan te leren en daartoe verbetermaatregelen heeft doorgevoerd, acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing een te zware maatregel. Naar het oordeel van het tuchtcollege is in dit geval de lichtere maatregel van berisping passend.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de MAATREGEL op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 30 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.