Dossiernummer: **N26004**

Datum: **30 april 2026**

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 [plaats],

verweerder; hierna ook: de taxateur

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 27 januari 2026.

Partijen hebben aangegeven af te zien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 21 augustus 2025 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in juni 2025 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 1 september 2025 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft op het concept-auditrapport gereageerd. Dit is opgenomen in het definitieve auditrapport van 1 oktober 2025.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal taxatierapporten van bedrijfsmatige objecten, te weten een bedrijfsruimte (rapport 1, 2025), winkelruimte – supermarkt (rapport 2, 2025) en een kantoorgebouw (rapport 3, in 2024), niet gehouden heeft aan de reglementen van NRVT.

De taxatierapporten betroffen PTD's en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de marktwaarde is niet navolgbaar onderbouwd. Het ontbreekt aan onderbouwde en verifieerbare informatie over de diverse vastgestelde rendementseisen en de relatie met de gehanteerde rendementseisen. Er is onvoldoende herleiding/navolgbaarheid van de rendementsgetallen. Hoewel de rendementsgetallen gedifferentieerd zijn, is niet te herleiden hoe marktgegevens leiden naar deze opgenomen getallen (rapport 1, 2 en 3)

- niet duidelijk is of de kooptransacties beleggings- of eigen gebruikstransacties betreffen (rapport 1);

- het is niet duidelijk waarop de markthuurwaarde is gebaseerd (rapport 1);

- de plausibiliteitsverklaring is te beknopt (rapport 1, 2 en 3);

- de wijze van rapporteren is onvoldoende transparant, aangezien de meerwaarde van over- of restgrond is verrekend in de huurwaarde van de opstallen (rapport 2);

- bij de referenties is het niet duidelijk of maatschappelijk gebruik – gezondheidszorg – is toegestaan. Het getaxeerde object wordt momenteel gebruikt als tandartspraktijk (rapport 3).

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Het uitbrengen van een niet zorgvuldig en niet transparant opgesteld taxatierapport is op grond van de jurisprudentie van het tuchtcollege klachtwaardig.

De taxatierapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de feiten en omstandigheden van dit specifieke geval, verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer van de taxateur

De taxateur benadrukt in zijn reactie dat hij de professionele audit en de adviserende rol van de auditor waardeert. Omdat hij de enige gecertificeerde bedrijfstaxateur binnen de organisatie is, ziet hij audits als waardevolle externe reflectie.

Dossier 1: de taxateur erkent het belang van de onderbouwing van de huurwaarde, de waarde van de ongebonden bedrijfsgrond en de toegepaste rendementen en geeft aan dat hij zich baseert op dagelijkse marktcijfers (o.a. [brancheorgansatie]) en ITZA-waarden, maar dat de toelichting in het rapport beter had gemoeten.

Dossier 2: de taxateur heeft zelf een interpretatie gemaakt (tussen supermarkt en dorpswinkel), maar erkent dat dit had moeten worden benoemd. Hoewel de waardering per m² volgens hem redelijk aansluit op de referentie (met correctie voor de ligging) is dit niet voldoende toegelicht in het rapport.

Dossier 3: de auditor heeft terecht opgemerkt dat bepaalde correcties voor een tandartspraktijk moeten worden gebruikt bij de exploitatielasten en dat bestemmingsverschillen moeten worden vermeld.

De taxateur gaat voortaan uitgebreider motiveren hoe de markthuurwaarde en het rendement tot stand komen. In het werkgebied van de taxateur zijn vaak weinig passende referenties beschikbaar, waardoor vaker moet worden gecorrigeerd of moet worden gezocht in een ruimer gebied. Hij ziet in dat meer uitleg is vereist in rapportages. De taxateur heeft zich voorgenomen duidelijker uit te leggen wanneer bestemmingen of kenmerken van referenties verschillen en wat de gevolgen daarvan zijn. Daarnaast overweegt hij vaker luchtfoto's toe te voegen en per referentie aan te geven of het om een gebruikers- of beleggingstransactie gaat. De plausibiliteitsverklaring is aangepast aan de actuele NRVT-vereisten, inclusief het toevoegen van een checklist.

De taxateur heeft de audit als waardevol ervaren. Het heeft hem geholpen de kwaliteit van taxatierapporten te verbeteren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021 respectievelijk 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2024 respectievelijk 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 verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager ontvankelijk in de klacht.

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

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

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld van bedrijfsmatige objecten waarin essentiële informatie ontbreekt. Marktwaarden zijn onvoldoende onderbouwd, niet alle rendementspercentages zijn herleidbaar, afwijkingen van de referenties zijn niet inzichtelijk en de plausibiliteitsverklaringen zeer beperkt. In het laatste rapport is onduidelijk of bij de vergelijking met de referenties rekening is gehouden met maatschappelijk gebruik.

Ten aanzien van de gebruikte plausibiliteitsverklaringen overweegt het tuchtcollege het volgende. De aangetroffen plausibiliteitsverklaringen zijn zeer algemeen opgesteld, zodat daaruit niet is af te leiden welke Register-Taxateur de taxatie heeft uitgevoerd, welk object is getaxeerd en op welke datum het rapport is opgemaakt. Hierdoor zou de plausibiliteitsverklaring bij elk willekeuring taxatierapport kunnen worden gevoegd. Een dergelijke plausibiliteitsverklaring draagt daarom onvoldoende bij aan het doel waarvoor deze in het leven is geroepen; te weten bevordering van de kwaliteit van taxaties en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer. Verweerder had moeten onderkennen dat deze plausibiliteitsverklaringen onvoldoende waren.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten gezien het voorgaande op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door de rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB) geschonden.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De betreffende rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten, naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of 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 (en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van de taxatierapporten ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping in beginsel passend.

In dit geval is sprake van drie onderzochte rapporten die niet voldoen aan de regels en waarbij sprake is van meer dan enkele slordigheden. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend. Verweerder heeft de tekortkomingen onderkend en heeft maatregelen genomen om herhaling te voorkomen.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing passend. Het tuchtcollege heeft hierbij de zelfkritische houding en de concrete voornemens terzake van de taxateur meegewogen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

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