

Dossiernummer: 210421  
Datum: 25 augustus 2021

## UITSPRAAK

### Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

#### Partijen:

A,  
wonende te [plaats],  
klager,  
tegen:  
B RT,  
register taxateur te [plaats],  
verweerder.

#### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 april 2021, met producties;
- het verweerschrift van 28 mei 2021.

Tijdens de hoorzitting van 30 juli 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (verder: klager);
- B RT (verder: verweerder).

#### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 4 maart 2021 in opdracht van klager en haar ex-partner opgestelde rapport met betrekking tot de woning aan het [adres].

Klager stelt dat verweerder de waarde te laag heeft vastgesteld op € 270.000,00 en leidt dit af uit de volgende omstandigheden:

- de waarde ligt onder de WOZ-waarde van € 275.000;
- een identieke woning op hetzelfde plein (inclusief uitbouw, maar met minder vierkante meters en zonder dakkapel) is binnen een paar dagen verkocht voor een bedrag van € 326.000,00, een verschil van meer dan 15% met de door verweerder vastgestelde waarde van de woning van klager;
- andere makelaars bij wie klager een waardebeoordeling heeft laten doen komen op een waarde variërend van € 300.000,00 tot € 319.000,00;

- de referentiepanden zijn niet juist gekozen: de eerste referentiewoning is een volledig uitgewoond pand waar niet eens foto's van gepubliceerd werden en is niet vergelijkbaar omdat er ook geen dakkapel is. Bij de tweede referentiewoning is de oppervlakte 16m2 minder à € 400,00/m2 en is geen dakkapel aanwezig, terwijl de prijs van deze woning al € 280.500,00 was in oktober 2020. De derde referentiewoning heeft een veel kleiner gebruiksoppervlakte (31,4% minder) en een kleiner perceeloppervlakte (21,9% minder). De verkoopprijs van dat huis was echter al € 275.000,00 in november 2020. De vierde referentiewoning heeft zowel minder gebruiksoppervlakte als perceeloppervlakte. Ook de bruto inhoud is veel minder. Referentiewoningen 2, 3 en 4 liggen ook in een heel andere, minder gewilde wijk.

Klager begrijpt niet hoe de waarde zo laag kon worden vastgesteld terwijl de verkoopprijs van woningen in Waalwijk alsmear gestegen zijn. Volgens klager is het de algemene mening dat het kantoor waaraan verweerder is verbonden te laag taxeert. Andere bewoners uit de straat hebben hun woning nog door een ander laten taxeren en toen kwam de waarde € 25.000,00 hoger uit dan de door een taxateur van verweerders kantoor vastgestelde waarde.

### **3. Het verweer**

Verweerder is van mening dat zij de woning op juiste wijze heeft gewaardeerd en dat zij onpartijdig, zorgvuldig, professioneel en integer heeft gehandeld. Zij meent dat zij onbedoeld het middelpunt is geworden van een vechtscheiding. De ex-partner vond dat de woning op een te hoog bedrag is gewaardeerd (en met een verkeerde waardepeildatum) en klager vindt dat de woning op een te laag bedrag is gewaardeerd. Verweerder kan echter niet ingaan op de verzoeken om de waarde aan te passen.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 30 juli 2021 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.

### **5. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen.

Klager is als opdrachtgever en eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat de hoogte van een door een register taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege niet zelf een onderzoek naar de juiste waarde kan instellen, maar moet beoordelen of de taxateur op zorgvuldige en transparante wijze tot de waarde van het getaxeerde object is gekomen.

Uit de toelichting van de taxateur bij de referentieobjecten blijkt dat de taxateur voldoende rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de woning van klager en de referentiewoningen. Alle verschillen die klager in haar klacht heeft opgesomd (minder oppervlak, geen dakkapel, gelegen in een minder geliefde wijk) heeft verweerder betrokken bij de vergelijking. Ook heeft zij in de toelichting uitgelegd waarom een aantal referentiewoningen een hogere (gecorrigeerde) verkoopprijs hadden dan de vastgestelde waarde van de woning van klager (zo is er bij deze referentiewoningen sprake van een luxere afwerking, een grotere zolder en/of een eigen parkeerplaats. Niet is gebleken dat de gekozen referentieobjecten, met inachtneming van de toelichting, niet vergelijkbaar waren met de woning van klager.

De enkele omstandigheid dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is dan de door een andere taxateur geschatte waarde, die de woning niet intern heeft opgenomen, maakt nog niet dat de door verweerder getaxeerde marktwaarde onjuist is. Dat een vergelijkbare woning op hetzelfde plein in dezelfde periode als waarin de taxatie van klager woning heeft plaatsgevonden voor € 295.000,00 te koop is gezet en uiteindelijk voor € 326.000,00 is verkocht geeft evenmin aanleiding te veronderstellen dat de waarde zoals door verweerder vastgesteld onjuist is. Deze woning kon overigens ook niet als referentiewoning worden gebruikt omdat deze ten tijde van de taxatie van de woning van klager nog niet was verkocht.

Ook een verschil met de WOZ-waarde duidt niet zonder meer op een ondeugdelijke taxatie. De WOZ-waarde wordt namelijk op een geheel andere, modelmatige manier vastgesteld en is niet te vergelijken met de waardering van de marktwaarde door een taxateur, waarbij een bezichtiging van het te taxeren pand plaatsvindt. Het verschil tussen de WOZ-waarde van € 275.000,00 en de door verweerder vastgestelde marktwaarde van € 270.000,00 is bovendien niet dusdanig groot dat verweerder daardoor genoodzaakt was zich af te vragen of de door haar vastgestelde waarde wel correct was.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is niet aannemelijk is geworden dat verweerder bij de taxatie onzorgvuldig heeft gehandeld, noch dat verweerder anderszins in strijd heeft gehandeld met de reglementen van NRVT.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 25 augustus 2021 door het Tuchtcollege NRVT.