

Dossiernummer: 25010

Datum: 30 juni 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 22 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 april 2025, met bijlagen;
- de reactie van 7 mei 2025 van klager op het verweer, met bijlage.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 22 mei 2025. Daarbij waren klager en verweerder aanwezig. Klager was vergezeld door zijn echtgenote, mevrouw [A], en de heren [C] en [D]. Verweerder was vergezeld door de heer [E], algemeen directeur van [kantoor taxateur].

2. De klacht

De klacht betreft het door de taxateur in opdracht van de gemeente [plaats] opgestelde taxatierapport van 4 oktober 2024. In dit rapport wordt de schadeloosstelling begroot die klager toekomt in verband met de onteigening van zijn appartement te [plaats]. Het gaat om een samengevoegde woning met bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, de berging(en) in het souterrain, met achterliggende grond, garage en verdere toebehoren.

Klager heeft de volgende klachtonderdelen naar voren gebracht:

1. De woning is eerder getaxeerd door [kantoor X] en hierbij is uitgegaan van een GBO van 144 m², gemeten volgens de BBMI, gebaseerd op NEN2580. De taxateur heeft het GBO vastgesteld op 106 m², gerelateerd aan de BAG. Klager heeft zelf nog een meting laten uitvoeren volgens NEN2580 waaruit blijkt dat het gebruiksoppervlak 131 m² is. Het verschil tussen de 106 m² waar de taxateur volgens klager ten onrechte van is uitgegaan en 144 m² dan wel 131 m² is van grote invloed op de waarde, aldus klager.
2. De door de taxateur vastgestelde waarde is exact gelijk aan een eerder door diens kantoor in opdracht van de gemeente uitgevoerde geveltaxatie.
3. De taxateur heeft als expertise bedrijfsmatig vastgoed en heeft niet de juiste kwalificaties.
4. De taxateur heeft er blijk van gegeven geen kennis te hebben van de lokale markt.
5. Bij de aankondiging van de taxatie is meegedeeld dat er twee taxateurs zouden komen, maar er is er maar één verschenen.
6. Het rapport vermeldt vijf referentiewoningen ter vaststelling van de waarde van de getaxeerde woning. Minstens twee van deze woningen zijn veel eerder reeds door de gemeente opgevoerd. Daardoor valt de onafhankelijkheid van de taxateur ernstig in twijfel te trekken. Bovendien zijn alle woningen volstrekt onvergelijkbaar qua GBO, hoekligging, tuin, aanwezigheid garage, levensloopbestendigheid, et cetera.
7. Het rapport vermeldt ook referentiewoningen (als potentiële vervangers van de getaxeerde woning) ter vaststelling van de financieringsschade. Deze lijst bevat vier woningen. Ook deze woningen zijn volstrekt ontoereikend. Geen van de woningen is levensloopbestendig en heeft voldoende GBO.

3. Het verweer

Ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen voert de taxateur – kort weergegeven- het volgende aan.

1. De taxateur stelt dat hij een op de BBMI en op NEN2580 gebaseerde meetstaat, die hij van de gemeente heeft gekregen, heeft gecontroleerd en geverifieerd door zelf een meting uit te voeren. Daarbij zijn geen omissies aan het licht gekomen. De meetstaat is dan ook als uitgangspunt gehanteerd. Het verschil in de gemeten vierkante meters GBO zit in de kwalificatie van het souterrain. De taxateur heeft het souterrain als 'overige inpandige ruimte' aangemerkt. Dit omdat de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte en niet voldoet aan de criteria voor volwaardige woonruimte. De praktijkhandleiding van de Meetinstructie benoemt expliciet dat kelders in beginsel worden geclassificeerd als "overige inpandige ruimte", tenzij aan alle vereisten voor bewoning wordt voldaan. De taxateur bestrijdt dat het verschil in gemeten GBO Wonen grote consequenties heeft voor de waarde van de woning. Om de werkelijke waarde van het vastgoedobject te bepalen, heeft de taxateur namelijk een meer integrale afweging gemaakt ten aanzien van het souterrain dan louter op basis van metrages. Dat is geheel in lijn met de werkelijke waarde definitie en in lijn met aankoopoverwegingen van een redelijk handelend koper.
2. Dat de beide waarderingen, door hemzelf uitgevoerd, overeenkomen is eerder een bewijs van de consistentie en zorgvuldigheid waarmee de waarderingen zijn uitgevoerd dan van een vermeende vooringenomenheid. Het resultaat van de beide waarderingen is bepaald op basis van relevante marktgegevens en vergelijkbare transacties.
3. De taxateur verwijst naar paragraaf 1.2. van het taxatierapport, waarin uitvoerig is uitgelegd waarom hij zich voldoende deskundig achtte om de opdracht te aanvaarden ondanks dat hij niet is ingeschreven in de Kamer Wonen. Een collega-taxateur, die wel is ingeschreven in deze kamer, heeft bovendien de plausibiliteitscontrole uitgevoerd.
4. De taxateur betwist dat hij geen kennis heeft van de lokale markt, wederom onder verwijzing naar paragraaf 1.2 van het taxatierapport en de stelling dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd door een taxateur die is ingeschreven in de kamer Wonen.
5. Aanvankelijk is inderdaad meegedeeld dat de taxatie door twee personen zou worden uitgevoerd, maar de tweede taxateur was onverwachts verhinderd. De tweede taxateur is overigens de taxateur die de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd en nergens in de regelgeving van NRVT staat dat twee taxateurs bij de inspectie aanwezig moeten zijn.

6. De taxateur merkt op dat, gezien deze bijzondere combinatie van kenmerken van de twee samengevoegde appartementen, er sprake is van een beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare referentieobjecten in de directe omgeving. Om desondanks tot een marktconforme waardering te komen, heeft de taxateur zijn zoekcriteria verruimd en vanuit de gehanteerde referentieobjecten een passende vertaalslag gemaakt naar het te taxeren object. Het enkele feit dat de gemeente bepaalde objecten eerder heeft gebruikt als referentie, zegt op zichzelf niets over de onafhankelijkheid van de taxateur. Gezien de hiervoor genoemde beperkte beschikbaarheid van volledig vergelijkbare objecten, is het onvermijdelijk dat binnen hetzelfde geografische gebied soms tot dezelfde of vergelijkbare referentieobjecten wordt gekomen.
7. De gepresenteerde woningen die representatief zijn voor het prijsniveau van vergelijkbaar woongenot, zijn geselecteerd op basis van objectieve en praktische criteria, waaronder locatie, oppervlakte en mogelijkheden voor aanpassing aan de specifieke eisen van de eigenaar. De klacht dat deze woningen ontoereikend zouden zijn vanwege het gebrek aan levensloopbestendigheid en onvoldoende gebruiksoppervlakte (GBO), miskent twee belangrijke aspecten. Ten eerste benadrukt de taxateur dat de getaxeerde woning zelf niet voldoet aan de gebruikelijke criteria voor levensloopbestendig wonen. Ten tweede wijst de taxateur erop dat het ontbreken van volledig vergelijkbare woningen in de directe omgeving een realiteit van de lokale markt is.

De taxateur verzoekt de klacht dan ook ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed vanaf 1 juli 2018;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2024.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

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

Klager is als eigenaar van het getaxeerde als belanghebbende aan te merken. Hij is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat als bijlage bij de klacht een brief van de heer [C] van [C] Advies is gevoegd. Volgens artikel 9.2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT behoren de klachtonderdelen in de klacht zelf te zijn vermeld. Aangezien het tuchtcollege alleen uitspraak doet op grond van de klacht (zelf), zullen de bezwaren van [C] in diens brief voor zover deze niet ook in de klacht zijn vermeld, in beginsel buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling van de klacht.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur in het rapport onvoldoende duidelijk heeft gemaakt dat sprake is van een specifieke situatie met een samengestelde woning (die al dan niet als levensloopbestendig moet worden aangemerkt), een souterrain (dat al dan niet moet worden meegerekend bij het aantal vierkante meters GBO) en een garage. Ook heeft hij onvoldoende toegelicht hoe hij deze specifieke situatie heeft vergeleken met de referentiepunten.

Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur uitgelegd dat hij de verschillende ruimtes niet heeft uitgesplitst en (afzonderlijk) heeft benoemd in het rapport, maar deze wel heeft meegenomen in de waardering door een gemiddelde prijs te nemen met een bandbreedte en bij de waardering in de bovenkant van de bandbreedte te gaan zitten. Deze redenering en rekensom zijn in het rapport echter niet terug te

vinden, waardoor het rapport naar het oordeel van het tuchtcollege op dit punt onvoldoende navolgbaar en onvoldoende controleerbaar is. De taxateur heeft hiermee gehandeld in strijd met het beginsel van transparantie en zorgvuldigheid zoals vervat in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. In zoverre zijn de klachtonderdelen, 1, 6 en 7 dan ook terecht naar voren gebracht door klager.

Over de klachtonderdelen 3 en 4 overweegt het tuchtcollege dat de taxateur in het rapport en ook tijdens de hoorzitting voldoende duidelijk heeft gemaakt dat hij over voldoende kennis en deskundigheid op het gebied van taxaties in het kader van onteigeningen beschikt en dat hij ook voldoende kennis heeft van de lokale markt. In dit verband acht het tuchtcollege mede van belang dat de taxateur, die zelf is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, de plausibiliteitscontrole heeft laten verrichten door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen. Deze klachtonderdelen slagen dan ook niet.

Ook klachtonderdeel 5 treft geen doel. De taxateur heeft uitgelegd dat het aanvankelijk inderdaad de bedoeling was dat de inspectie door twee taxateurs zou worden uitgevoerd, maar dat door persoonlijke omstandigheden bij de tweede taxateur dit niet mogelijk was en hij in plaats daarvan de tweede taxateur de plausibiliteitscontrole heeft laten doen. Op dit punt heeft de taxateur in tuchtrechtelijk opzicht niet verwijtbaar gehandeld. Overigens heeft de taxateur terecht opgemerkt dat het volgens de regelgeving van NRVT niet verplicht is om de taxatie door twee taxateurs te laten uitvoeren.

Bij klachtonderdeel 6 heeft klager ook zijn twijfels geuit over de onafhankelijkheid van de taxateur omdat twee van de vijf door hem geselecteerde referentiewoningen eerder ook door de gemeente [plaats] waren opgevoerd. Bij klachtonderdeel 2 heeft klager aangevoerd dat de waarde exact gelijk is aan een eerder door het kantoor van de taxateur, ook in opdracht van de gemeente, uitgevoerde geveltaxatie. Gelet op zijn verweer heeft de taxateur dit (ook) als een klacht over zijn onafhankelijkheid en objectiviteit opgevat. Het tuchtcollege ziet in de door klager genoemde omstandigheden onvoldoende grond om te (kunnen) concluderen dat de taxateur in strijd met de regelgeving van NRVT (zoals de artikelen 9 en 10 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels) heeft gehandeld. Dit onderdeel van de klacht is dan ook ongegrond.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Gezien de aard en de ernst van de geconstateerde tekortkoming (de schending van het beginsel van transparantie en zorgvuldigheid) acht het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 30 juni 2025 door het Tuchtcollege NRVT.