

Dossiernummer: 25017HB

Datum: 21 oktober 2025

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klaagster in hoger beroep,

tegen:

B.RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder in hoger beroep,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klachtdossier in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting van 24 april 2025;
- de uitspraak in eerste aanleg van 22 mei 2025;
- het hoger beroepschrift van 1 juli 2025;
- het verweerschrift in hoger beroep van 8 augustus 2025.

Tijdens de hoorzitting van 19 september 2025 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, bijgestaan door mr. P. Bilser, in aanwezigheid van [naam] en mr. Gorgels.
- verweerder in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 22 mei 2025 onder nummer 25017, waarbij de klacht van klaagster ongegrond is verklaard.

Klaagster heeft tegen deze uitspraak op 1 juli 2025 hoger beroep ingesteld. De taxateur heeft hierop schriftelijk gereageerd op 8 augustus 2025.

3. Het hoger beroep

Verkort weergegeven is in hoger beroep het volgende aangevoerd:

Het bijgebouw is geen woonruimte

Het bijgebouw voldoet volgens klaagster niet aan de eisen die de NEN 2580-meetinstructie stelt aan woonruimte. Uit de BAG-gegevens en de eerdere taxaties blijkt dat het bijgebouw in deze situatie niet als woonruimte is geregistreerd. Door daar wel vanuit te gaan heeft de taxateur in deze situatie dan ook niet de zorgvuldigheid betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.

De marktwaarde van € 735.000 die door de taxateur is vastgesteld, ligt hoger dan een ander taxatierapport met een latere waardepeildatum. Ook wijkt de door de taxateur vastgestelde waarde af van de WOZ-waarde.

Gebruiksoppervlakte

Klaagster stelt dat het bijgebouw niet voldoet aan de eisen die de NEN 2580-meetinstructie stelt aan woonruimte. Volgens deze norm mogen uitsluitend ruimten die bouwkundig en feitelijk geschikt zijn voor permanent verblijf (zoals voldoende daglicht, isolatie, verwarming en sanitaire voorzieningen) als gebruiksoppervlakte wonen worden aangemerkt. Dit is temeer relevant nu in vergelijkbare gevallen in de directe omgeving bijgebouwen niet als woonruimte zijn meegeteld.

De NEN 2580-meetinstructie is een norm die voorschrijft hoe de oppervlakte en inhoud van gebouwen, zoals woningen en bedrijfspanden, op een uniforme en transparante manier moeten worden gemeten, zodat woonoppervlakte en inhoud objectief, controleerbaar en goed vergelijkbaar zijn.

Ruimtes die niet aan deze eisen voldoen (zoals bergingen, garages, schuren) worden apart benoemd als "overige inpandige ruimte" of "externe bergruimte" en niet bij het woonoppervlak opgeteld.

Uit de BAG-gegevens en eerdere taxaties blijkt dat het bijgebouw in deze situatie niet als woonruimte is geregistreerd. Uit de BAG Viewer blijkt dat de gebruiksoppervlakte van het pand 108 m² bedraagt.

Uit de taxatie van de naburige woning op huisnummer 8 blijkt dat de garage niet als woonlaag is meegerekend. Deze consistente benadering ondersteunt het standpunt dat ook in de situatie van klaagster de garage niet als extra woonlaag moet worden meegenomen in de waardering of gebruiksoppervlakteberekening.

Verder is deze naburige woning jaren jonger dan de onderhavige woning en het perceel veel groter. Voornoemde woning is bovendien volledig geïsoleerd. Op basis hiervan is de woning op huisnummer 8 niet bruikbaar als onderbouwde referentie voor de waardering. Door objecten te vergelijken die structureel afwijken, ontstaat het risico dat de vastgestelde waarde niet het reële beeld van de markt weerspiegelt, hetgeen volgens klaagster onzorgvuldig en onjuist is.

Handelwijze van de taxateur

Volgens klaagster heeft de taxateur zich tijdens de opname op onprofessionele wijze uitgelaten. Zo kreeg zij te horen dat zij "niet op de stoel van de makelaar moest gaan zitten", "als zij het zo goed wist, moest ze zelf maar taxeren" en dat zij "het huis toch niet zou kunnen kopen."

Klaagster verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep om de uitspraak te herzien en de klacht alsnog gegrond te verklaren.

4. Het verweer in hoger beroep

De taxateur heeft als volgt gereageerd op het hoger beroepschrift.

Hij stelt dat hij een objectief taxatierapport heeft uitgebracht. Hij kan en mag geen rekening houden met emoties en eventuele nadelige persoonlijke gevolgen hiervan. Het tuchtcollege heeft in eerste aanleg geoordeeld dat hij niet onzorgvuldig heeft gehandeld door het bijgebouw aan te merken als een volwaardig woning. Ook zijn er geen onjuiste referentie-objecten gebruikt.

Uit zijn taxatierapport blijkt dat het bijgebouw wel degelijk als woning kan worden gezien, want het beschikt over:

- metselwerk in spouw, is volledig geïsoleerd (dus isolatie);
- kunststof kozijnen met triple glas (dus daglicht);
- vloerverwarming, koeling/verwarming door airconditioning (dus verwarming);
- volledige woonkamer, moderne keuken met inbouwapparatuur, bijkeuken, toilet, luxe badkamer, bergkast, voorzolder, zolderkamer, kelder, hobbyruimte en garage.

Ook uit de bijgevoegde foto's volgt de bewoonbaarheid, wat het meetellen van het woonoppervlak rechtvaardigt.

Of het woonoppervlak in de BAG is opgenomen, is niet relevant. Het gaat om de situatie op het moment van de taxatie. Dat heeft het NWWI ook uiteengezet aan klagster. Gebruiksoppervlakten dienen te worden ingemeten conform de branche brede meetinstructie, met als basis de NEN25B0. Volgens deze norm is gemeten. De BAG kan daarvan afwijken. Verschillen kunnen ontstaan door onder andere gewijzigde omstandigheden.

De WOZ-waarde is zelden of nooit gelijk aan een getaxeerde waarde. Een taxatiewaarde wordt gezien als marktwaarde voor eventuele verkoop. Een WOZ-waarde ligt bijna altijd lager dan deze waarde, en wordt bepaald per 1 januari van het voorliggende jaar.

Het is vanzelfsprekend dat naar het te taxeren object wordt gekeken en niet naar hoe een garage bij de burens is ingedeeld. Ten overvloede, de garage bij de burens is niet verbouwd tot woning.

De referentiewoningen in het taxatierapport zijn volgens de taxateur en het NWWI terecht gebruikt ter onderbouwing van de waarde. In het andere taxatierapport is gebruik gemaakt van twee referenties binnen de bebouwde kom en niet in het buitengebied. Dit is een totaal andere vergelijking. Deze woningen zijn niet geschikt als onderbouwing van de waarde van panden in het buitengebied.

Tot slot herkent de taxateur zich niet in de uitlatingen die hij volgens klagster zou hebben gedaan.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vanaf 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities vanaf 1 juli 2022;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in december 2023;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT vanaf 1 april 2024.

6. De beoordeling in hoger beroep

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

Het tuchtcollege stelt vast dat klagster binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klagster ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Kern van de klacht is dat de taxateur volgens klaagster het bijgebouw ten onrechte als woning heeft aangemerkt en daardoor is gekomen tot een te groot woonoppervlak.

Het tuchtcollege in hoger beroep komt tot het oordeel dat het bijgebouw alle kenmerken heeft waaraan woonruimte dient te voldoen. De taxateur heeft het bijgebouw dan ook kunnen aanmerken als woonoppervlak.

De taxateur heeft daarom niet onzorgvuldig gehandeld door het aantal vierkante meters vloeroppervlak van het bijgebouw als woonoppervlak aan te merken. Ook heeft hij uitgelegd hoe hij is gekomen tot het opnemen van 6 woonlagen in het rapport. Dat wellicht andere methoden denkbaar zijn om het extra woonoppervlak in het taxatierapport op te nemen, maakt de handelwijze van de taxateur nog niet onzorgvuldig.

Bij het opstellen van een taxatierapport dient een taxateur te zorgen voor een juiste meetstaat aan de hand van de branche brede meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de NEN2580. De taxateur dient van deze eigen meting uit te gaan en mag niet afgaan op de BAG-gegevens. BAG-gegevens kunnen, zeker als sprake is geweest van recente verbouwingen, afwijken van de werkelijke situatie.

Dat in een ander (volledig) taxatierapport tot een andere waardering (te weten een verschil van 5%) is gekomen is te verklaren doordat in dat rapport de taxateur het bijgebouw niet als gebruiksoppervlakte "wonen" heeft aangemerkt. In dit verband overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat taxeren geen exacte wetenschap is, waardoor altijd sprake kan zijn van interpretatieverschillen. Het college merkt op dat de andere waarderingen die in het dossier zijn opgenomen, geen uitgewerkte taxatierapporten betreffen, doch een waardebeoordeling door middel van het opstellen van een - niet toegestaan - verkort rapport alsmede een verkoopadvies, zodat daaraan niet die waarde kan worden toegekend die klaagster voorstaat.

De taxateur heeft de woning opgenomen, zorggedragen voor een meetrapport conform de BBMI, heeft zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd aan de hand van een inzichtelijke analyse van de verschillen op basis van een drietal referentieobjecten. Hierdoor is voor degene die kennisneemt van het taxatierapport, inzichtelijk op welke wijze de taxateur tot zijn waardering is gekomen.

Voor wat betreft de WOZ-waarde volgt het tuchtcollege het verweer van de taxateur. De WOZ-waarde wordt op een andere grondslag en op andere wijze bepaald, zodat deze niet leidend is voor een taxateur.

Over de bejegening van klaagster door de taxateur overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat de uitlatingen van de taxateur naar klaagster wellicht weinig subtiel zijn geweest, maar dat daarmee nog geen sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Het tuchtcollege in hoger beroep ziet, gelet op al het vorenstaande, geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen dan het tuchtcollege in eerste aanleg.

7. De beslissing in hoger beroep

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van 22 mei 2025.

Deze uitspraak is gedaan op 21 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.