

Dossiernummer: 25084

Datum: 16 maart 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder (hierna: de taxateur).

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 september 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 november 2025, met bijlagen;
- de correspondentie tussen klager, de taxateur en het tuchtcollege van november 2025.

Tijdens de hoorzitting van 6 februari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- de taxateur.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van de woning van klager aan de [straat] te [plaats].

Klager voert – samengevat – aan dat de taxateur tekort is geschoten in de waarderingsmethodiek en de naleving van beroepsnormen en heeft geweigerd een transparante schriftelijke toelichting te geven op de herkomst van de getaxeerde waarde.

De klacht bestaat – kort weergegeven – uit de volgende onderdelen:

- De door de taxateur in augustus 2025 vastgestelde marktwaarde van € 405.000 is exact gelijk aan de WOZ-waarde per 1 januari 2024 (20 maanden daarvoor). Dit is opmerkelijk, ook omdat het rapport een gemiddelde prijsstijging van 9,7% in de betreffende wijk vermeldt. Deze discrepantie wordt in het rapport niet verklaard of onderbouwd.
- De door de taxateur gebruikte referenties zijn deels meer dan 18 maanden oud, wijken significant af in woonoppervlakte, perceelgrootte en energielabel, liggen deels buiten het referentiegebied en worden inconsistent toegepast in hun waardecorrectie.
- De taxateur heeft ondanks meerdere verzoeken geweigerd een schriftelijke toelichting te geven op de waarde en de relatie met de WOZ-waarde. Dit is in strijd met de norm dat een rapport controleerbaar en herleidbaar moet zijn en dat klachten schriftelijk behandeld moeten worden.
- De taxateur stelt klager persoonlijk te kennen, maar neemt deze relatie niet als reden om de opdracht te weigeren. Daarnaast is de taxateur gevestigd buiten Den Haag en blijkt geen actuele binding te hebben met de wijk waarin het object ligt (Schilderswijk). Als de taxateur zou hebben verklaard dat hij buiten zijn kernregio niet meer taxeert, zou de hele situatie zijn voorkomen.

3. Het verweer

De taxateur stelt zich op het standpunt dat de klacht neerkomt op een verschil van mening over de hoogte van de getaxeerde waarde en dat geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

De taxateur voert tegen de verschillende onderdelen van de klacht het volgende verweer.

- Het is puur toeval dat de gerapporteerde marktwaarde en de WOZ-waarde per 1 januari 2024 gelijk zijn. De taxateur heeft deze waarde niet overgenomen of de marktwaarde daarvan afgeleid. De WOZ-waarde is slechts als achtergrondinformatie geraadpleegd en niet gebruikt als uitgangspunt in de waardering. De uitkomst past binnen de bandbreedte van de geraadpleegde modellen: [naam model] € 438.403 en [naam model] € 420.000.
- De gebruikte referentieobjecten liggen binnen het directe marktsegment, zijn geïndexeerd tot de waardepeildatum en voldoen aan de NRVT-richtlijn 3.3 inzake onderbouwing. Het gebruiken van verkoopdata ouder dan twaalf maanden is toegestaan, mits die worden geïndexeerd, wat is gebeurd.
- Voordat klager per e-mail contact heeft gezocht, heeft tweemaal telefonisch overleg plaatsgevonden met de partner van klager, mede-eigenaar van de woning. De taxateur heeft klager laten weten open te staan voor een gesprek, maar klager heeft aangegeven alleen nog schriftelijk te willen communiceren. De taxateur heeft vervolgens een schriftelijke toelichting gegeven. Daarna stuurde klager nog enkele berichten waarvan de toonzetting niet zakelijk, constructief of prettig was. Hierdoor heeft de taxateur zich genoodzaakt gezien de communicatie te beëindigen.
- Dat de taxateur klager kent van het roeien stond er volgens hem niet aan in de weg om de taxatieopdracht uit te voeren. Ook het gegeven dat het object buiten zijn werkgebied lag was geen belemmering, omdat de taxateur tien jaar in [plaats] heeft gewoond en goed op de hoogte is van de regels omtrent erfpacht aldaar.

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 Wonen van toepassing in 2025.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging 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, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepunten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Het enkele feit dat de geschatte marktwaarde gelijk is aan de WOZ-waarde van voor de waardepeildatum maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. De WOZ-waarde wordt namelijk op een geheel andere, modelmatige manier vastgesteld en is niet te vergelijken met het vaststellen van de marktwaarde door een taxateur, waarbij een bezichtiging van het te taxeren pand plaatsvindt. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt ook geen rekening gehouden met grond die in erfpacht is uitgegeven. Dit in tegenstelling tot het vaststellen van de marktwaarde, waarbij wel rekening wordt gehouden met erfpacht.

Ook het enkele feit dat een andere taxateur op een hogere marktwaarde is uitgekomen, maakt nog niet dat de door de taxateur vastgestelde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Klager verwijt de taxateur dat hij de opdracht heeft aangenomen, hoewel de taxateur en klager elkaar kennen van het roeien. Klager verliest daarbij uit het oog dat hij de taxateur zelf heeft benaderd en opdracht heeft gegeven voor het verrichten van de taxatie. Het tuchtcollege volgt de taxateur in zijn verweer dat hij geen enkel persoonlijk of zakelijk belang bij de opdracht had. Van andere redenen om te twijfelen aan de objectiviteit en onafhankelijkheid is het tuchtcollege niet gebleken.

Het tuchtcollege overweegt dat uit de stukken en ter zitting is gebleken dat de taxateur veel moeite heeft gedaan om klager een toelichting te geven op het taxatierapport en de daarin vastgestelde marktwaarde. Dat klager met die toelichting niet tevreden was kan de taxateur niet worden verweten. Van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is geen sprake.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de klacht in alle onderdelen ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 16 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.