

Dossiernummer: 25086

Datum: 2 februari 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A., mede namens B.,

wonende te ,

klagers

tegen

C. RT,

Register-Taxateur te ,

verweerster (hierna ook: de taxateur)

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 23 september 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 november 2025, met bijlage;
- aanvullende bijlage van de taxateur van 23 december 2025.

Tijdens de hoorzitting van 8 januari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, digitaal aanwezig:

- A., mede namens mede-klager B.;
- de taxateur, D. (collega van de taxateur), E. (gemachtigde van de taxateur) en F. (kantoorgenoot van de gemachtigde).

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 klagers opgestelde taxatierapport d.d. 2 juli 2025 met betrekking tot de woning, gelegen aan [ adres 1], welke klagers hadden gekocht met het voorbehoud van financiering. De taxatie is opgesteld in het kader van de financieringsaanvraag. De taxatiewaarde in dat rapport ligt ver onder de vraagprijs.

Klagers voeren de volgende klachtonderdelen aan:

1. de taxateur heeft onjuiste en niet-representatieve referenties gebruikt: zij heeft alleen bovenwoningen zonder tuin gebruikt als referenties, terwijl het te taxeren object een benedenwoning met tuin betreft en er een identieke naastgelegen benedenwoning als referentie-object beschikbaar was;
2. er is sprake van ondeugdelijke marktatering en gebrekkige (of onnavolgbare) tijd en kwaliteitscorrecties waarbij een nadere onderbouwing ontbreekt, zodat niet voldaan wordt aan het vereiste van navolgbaarheid. Ook is van één referentie de online bron niet meer vindbaar;
3. de waarde na verbouwing volgens het rapport is lager dan deze zou moeten zijn op basis van casco-benchmarks;

Als gevolg hiervan heeft de taxateur een te lage waarde bepaald waardoor klagers zijn benadeeld: zij hebben hierdoor een tweede hypotheekadviseur moeten inschakelen en uiteindelijk een hypotheek tegen een veel hoger rentepercentage moeten afsluiten dan oorspronkelijk het plan was. De taxateur heeft zich volgens klagers niet gehouden aan de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie.

### 3. Het verweer

De taxateur betreurt het dat klagers niet tevreden zijn met haar taxatie. De taxateur is zich volledig bewust van haar verantwoordelijkheid en haar gehoudenheid om conform de Gedrags- en Beroepsregels te handelen, en zij heeft dit naar haar mening ook gedaan.

De woning is een benedenwoning die een voormalige sociale huurwoning is, destijds door [woningbouwvereniging] verkocht. Omdat er een waarde voor en na verbouwing vastgesteld moest worden, heeft de taxateur tussentijds contact gehad met klagers over de verbouwing. De verkregen informatie hierover is meegenomen bij het bepalen van de waarde na verbouwing. Tijdens het financieringsproces zijn door klagers meerdere wijzigingen aangebracht in de aanpak.

De taxateur voert – puntsgewijs – verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. Het kiezen van referentieobjecten en het duiden van de verschillen met betrekking tot het te taxeren object behoren tot het wezen van een taxatie waarbij de taxateur een grote mate van vrijheid heeft. De door haar geselecteerde referenties zijn alle maisonnette-appartementen uit dezelfde bouwperiode en wijk, met vergelijkbare woonoppervlakten en eigendomsverhoudingen. Voor zover deze objecten geen tuin hebben, is de tuincomponent meegenomen in de waardecorrecties. De woning aan de [ adres 2 ] is niet meegenomen omdat de verkoop tot stand is gekomen in een periode waarin nog heel veel werd overboden (eind 2024), terwijl de markt begin 2025 gestabiliseerd is en die woning daarom niet goed paste bij een waardering in juni 2025. Het is de taxateur niet duidelijk waarom dit ertoe zou hebben geleid dat klagers een hypotheek met een hoger percentage hebben moeten afsluiten.
2. De taxateur heeft gekozen voor oudere (relevante) transacties die beter pasten bij de kenmerken van de te taxeren woning. Voor alle referenties zijn tijd- en kwaliteitscorrecties toegepast op basis van de marktontwikkelingen en beschikbare data. Voor de bepaling van de waarde na verbouwing is een extra referentie gebruikt met als transportdatum 23 mei 2025. Dat een bepaalde referentie online niet meer raadpleegbaar is, betekent niet dat deze destijds onbetrouwbaar was. Voor zover klagers aanvoeren dat de taxateur ten onrechte geen plausibiliteitsverklaring heeft bijgevoegd, benadrukt zij dat dit alleen verplicht is als het taxatierapport niet gevalideerd wordt (wat in dit geval wel is geschied).
3. De waarde van een object wordt bepaald op basis van een breed scala aan factoren, niet alleen maar de bouwkundige staat. Daardoor is de waarde niet één op één vergelijkbaar is met de transactieprijs van een vergelijkbare woning in casco-staat. Bovendien is een waardering een momentopname, gebaseerd op objectieve marktinformatie en de professionele interpretatie daarvan, wat maakt dat de taxatiewaarde iets anders is dan de verkoopprijs. Verschillende taxateurs kunnen bij het gebruik van andere referenties of accenten in de analyse tot een andere waardering komen. Van vooringenomenheid of beïnvloeding is geen sprake geweest.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

#### 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 opdrachtgever van de taxatie 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/zij 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/haar mocht worden verwacht en daarbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, haar bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, 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 taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

In de Praktijkhandreiking Wonen is bepaald dat de Register-Taxateur in het taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met het te taxeren object. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan. De taxateur heeft de door haar in het rapport vastgestelde (taxatie)waarde onvoldoende gemotiveerd. Zo is in het rapport niet toegelicht waarom de getaxeerde woning dezelfde waarde heeft als de referentieobjecten, terwijl door de taxateur is aangegeven dat er een verschil is in doelmatigheid en de woning van klagers – in tegenstelling tot de referentie-woningen – wel beschikt over een tuin. Ook op de zitting heeft de taxateur niet duidelijk kunnen maken hoe zij tot haar waardering is gekomen en hoe de verschillen met de gebruikte referentiewoningen zijn meegewogen. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, wordt vermeden dat onduidelijkheid ontstaat over de onderbouwing van de taxatie en wat de taxateur daarbij heeft meegewogen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft zij de regelgeving van de NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen onvoldoende in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB. Het tuchtcollege acht de klachtonderdelen 1 en 3 gegrond. Klachtonderdeel 2 acht het tuchtcollege ongegrond. Voor zover de taxateur zich op oudere transacties heeft gebaseerd, heeft zij naar het oordeel van het tuchtcollege de in verband hiermee toegepaste correcties naar de peildatum voldoende inzichtelijk onderbouwd.

Omdat de hiervoor door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen ernstig zijn en de kwalitatieve analyse onvoldoende is waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat voor zover klagers vergoeding wensen van (mogelijk) door hen geleden schade, het tuchtcollege op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak niet bevoegd is om over schadevergoeding te beslissen.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klachtonderdelen 1 en 3 GEGROND;

en legt aan de taxateur de maatregel op van BERISPING;

VERKLAART klachtonderdeel 2 ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 2 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.