

Dossiernummer: 25094

Datum: 2 februari 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder, hierna ook te noemen de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 12 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 november 2025, met bijlagen.

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:

- 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 en zijn ex-partner opgestelde taxatierapport d.d. 2 oktober 2025 van de gezamenlijke woning. Het rapport is opgesteld op initiatief van de rechtbank met als doel de waarde vast te stellen in het kader van de boedelscheiding.

Klager is het niet eens met de door de taxateur vastgestelde waarde van € 1.025.000. De klacht bestaat uit een drietal onderdelen:

1. Er hebben drie taxaties plaatsgevonden gedurende anderhalf jaar. De laatste taxatie van 2 oktober 2025 is door de rechtbank als waardering in aanmerking genomen. Deze taxatie komt 17% respectievelijk 7,3% lager uit dan de andere twee taxaties (die eerder plaatsvonden). Dat strookt niet met de stijgende markt waarvan de taxateur zelf in het taxatierapport melding maakt. De taxatie van 21 juni 2024 komt op een marktwaarde van € 1.200.000 en die van 4 maart 2025 op € 1.100.000. Klager concludeert hieruit dat er door de taxateur fouten zijn gemaakt in diens taxatierapport. Het is onbegrijpelijk dat de woning in 6 maanden tijd € 75.000 in waarde gedaald zou zijn, en zelfs € 175.000 ten opzichte van juni een jaar eerder.
2. De taxatie gaat om huisnummer 11, en huisnummer 3 is in het laatste rapport als referentiewoning gebruikt. Dit is een zeer vergelijkbare woning: dezelfde bouwer en locatie en ook een twee onder een kap-woning. De getaxeerde woning heeft 5 m² meer woonoppervlakte en ook het perceel is 37 m² groter. De referentiewoning is in december 2024 verkocht voor € 1.125.000. De taxateur heeft onvoldoende toegelicht waarom zijn taxatie van de woning zo veel lager uitvalt. Het zou hem zitten in een meer luxueuze afwerking van [straatnaam] nummer 3, maar het grotere perceelsoppervlak is kennelijk niet meegenomen. Klager acht dit onjuist.
3. Klager heeft de taxateur per mail gevraagd hoe het kan dat drie makelaars uit de regio met allemaal dezelfde deskundigheid tot zulke uiteenlopende taxatiewaarden (kunnen) komen. Daarop kwam geen antwoord. De gemiddelde transactieprijs van twee onder een kap-woningen in de gemeente is € 1.228.000 en is volgens brainbay 2% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, zodat de marktwaarde niet onder de € 1.100.000 uit zou kunnen komen. De taxateur heeft aangegeven dat de genoemde lichte waardestijging een gemiddelde is en niet geldt voor alle woningen in dit segment. Klager vindt dat de taxateur zichzelf hiermee tegenspreekt. Klager verzoekt het tuchtcollege te beoordelen of het rapport aan alle NRVT vereisten heeft voldaan.

3. Het verweer

De taxateur kan zich niet vinden in de klacht. Hij heeft zich gehouden aan de regels die door klager per mail aan hem zijn verstrekt bij de verlening van de taxatie-opdracht. Afgesproken is onder meer dat de opdrachtgevers geen contact zouden hebben met de taxateur, er geen informatie zou worden verstrekt die niet door de taxateur is opgevraagd en vragen bij voorkeur via e-mail gesteld en beantwoord zouden worden, waarbij beide opdrachtgevers elkaar in hun mails in de cc zouden zetten.

Klager is met name ontevreden over het feit dat de marktwaarde van de getaxeerde woning in het rapport van de taxateur lager is dan in twee eerdere rapporten. De taxateur stelt dat de marktwaarde in zijn rapport objectief tot stand is gekomen zonder kennis van de twee eerdere rapporten. De opnamedatum van het rapport van de taxateur is 1 oktober 2025, en het rapport is zonder op- of aanmerkingen van het NWWI op 2 oktober 2025 gevalideerd en aan de opdrachtgevers verstrekt. Klager heeft de taxateur ongevraagd op 3 oktober 2025 per mail op de hoogte gebracht van de twee eerdere rapporten. Het is dus niet mogelijk dat de twee eerdere rapporten invloed hebben gehad op het taxatierapport van 1 oktober 2025.

Met betrekking tot de diverse klachtonderdelen stelt de taxateur het volgende.

Klachtonderdeel 1:

Klager stelt dat er “fouten” in de taxatie zitten. Dat is volgens de taxateur niet het geval. Het punt van de vermelding bij N.1 in het rapport is slechts een beschrijving van de woningmarkt in de omgeving van de woning. De vermelding van een licht stijgende markt in het segment van twee onder een kap-woningen in de gemeente is een gemiddelde en geldt niet voor alle woningen in het segment. Op basis van deze vermelding kan niet geconstateerd worden dat er bij elke woning sprake is van een stijging.

De waarde in het rapport is tot stand gekomen rekening houdend met alle van invloed zijnde factoren.

Klachtonderdeel 2:

In zijn rapport heeft de taxateur helder aangegeven dat de woning aan [straatnaam] 3 – als referentie – goed vergelijkbaar is met de getaxeerde woning. Het grote verschil met de getaxeerde woning is de staat van onderhoud, de meer luxe uitvoering en de kwaliteit van de gebruikte materialen in de referentiewoning. Een kandidaat-koper zal hier in zijn bod rekening mee houden.

Wat betreft de communicatie met klager wijst de taxateur erop dat hij heeft aangegeven dat klager in overeenstemming met de door de rechter opgelegde regels niet met de taxateur mocht communiceren zonder zijn (ex) partner in de cc te zetten. Op de volgende mail van klager waarin in overeenstemming met de rechterlijke afspraak zijn (ex) partner in de cc stond, heeft de taxateur nog dezelfde dag (wel) antwoord gegeven.

Klachtonderdeel 3:

Klager heeft aan de taxateur gevraagd waarom de drie taxatierapporten zo veel in waarde verschillen. De taxateur is van mening dat het niet aan hem is om inhoudelijk op de beide andere rapporten te reageren.

Tot slot benadrukt de taxateur dat hij de taxatie objectief, onafhankelijk en integer heeft uitgevoerd.

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 geldend 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 onder meer de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede-)opdrachtgever en (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

De klacht van klager ziet met name op de door de taxateur getaxeerde marktwaarde.

De taxateur heeft de klacht in zijn verweer en ter zitting gemotiveerd weersproken.

Het tuchtcollege benadrukt dat – volgens vaste jurisprudentie - de door een taxateur aan het object toegekende waarde in deze procedure 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 mochten worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde lager is uitgevallen dan in de twee eerdere taxatierapporten, brengt (nog) niet mee dat deze taxatiewaarde op onjuiste wijze tot stand is gekomen.

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. Het taxatierapport is daarnaast door het NWWI gevalideerd.

De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij een Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. In de Praktijkhandreiking Wonen is bepaald dat de Register-Taxateur in het taxatierapport een analyse behoort te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het te taxeren vastgoedobject.

De taxateur heeft in het taxatierapport in voldoende mate toegelicht hoe hij de staat van onderhoud, de meer luxe uitvoering en de kwaliteit van de gebruikte materialen van de referentiewoning aan [straatnaam] 3 heeft meegewogen bij de waardering. In de referentievergelijker zijn tevens de verschillen in woonoppervlak en perceelgrootte meegenomen.

De taxateur heeft terecht naar voren gebracht dat het niet aan hem is om een vergelijking te maken met de andere taxatierapporten. Elke taxateur moet onafhankelijk, niet beïnvloed door eerdere taxaties, zijn eigen afwegingen maken en tot het bepalen van de marktwaarde van de te taxeren woning komen.

Een marktwaarde blijft een schatting, waarbij het taxatierapport inzicht moet geven in welke informatie de taxateur daarbij heeft gebruikt en hoe hij zijn afwegingen en keuzes heeft gemaakt. Taxeren is geen exacte wetenschap, zodat van interpretatieverschillen en verschillende marktwaarden sprake kan zijn.

Dat de taxateur in het taxatierapport heeft opgemerkt dat in het algemeen sprake is van een licht stijgende woningmarkt in de betreffende gemeente, betekent (nog) niet dat dit ook per se zou gelden voor de getaxeerde woning.

De verschillen in oppervlakte zijn door de taxateur meegenomen in zijn analyse van de referenties (onder M. in het taxatierapport). Hierbij heeft de taxateur toegelicht dat bij [straatnaam] 3 sprake is van een vergelijkbaar object, met een gering kleiner woonoppervlak en kleiner perceel, maar wel met een goede staat van onderhoud, waarbij hij aangeeft dat deze woning een hoger afwerkingsniveau heeft en in 2019 is gerenoveerd. Ook heeft hij toegelicht dat bij die referentiewoning onder meer sprake is van een meer dan gemiddelde mate van luxe, en die woning voorzien is van een meer luxe keuken en sanitair alsmede van volledige airco en diverse Domotica. Daarmee heeft de taxateur de verschillen tussen de getaxeerde woning en de referentiewoning aan [straatnaam] 3 naar het oordeel van het tuchtcollege in voldoende mate toegelicht. Ter zitting heeft de taxateur bovendien opgemerkt dat kopers in het algemeen de voorkeur geven aan een woning die 'instapklaar' is. Dat drukt de marktwaarde van woningen waarin nog het nodige geïnvesteerd moet worden om deze te moderniseren (zoals de getaxeerde woning).

Niet gebleken is dat sprake is van fouten in het taxatierapport, zodat klachtonderdeel 1 ongegrond is.

Dat de taxateur de referentiepanden niet juist heeft gekozen en de analyse daarvan niet juist heeft uitgevoerd, is het tuchtcollege niet gebleken. Het tuchtcollege overweegt dat de gehanteerde uitgangspunten, de overwegingen en de aannames door de taxateur voldoende in het rapport zijn toegelicht. Verder is niet gebleken of aannemelijk gemaakt dat de taxateur hierbij onvoldoende zorgvuldig te werk is gegaan. Het tuchtcollege acht daarom klachtonderdeel 2 evenmin gegrond.

Klachtonderdeel 3 is eveneens ongegrond omdat het niet de taak van een taxateur is om een vergelijking te maken met eerdere taxatierapporten of daar anderszins rekening mee te houden. Bovendien heeft de taxateur benadrukt dat hij de eerdere taxatierapporten niet kende toen hij de taxatieopdracht heeft uitgevoerd.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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