

Dossiernummer: 25095

Datum: 10 februari 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 november 2025;

Tijdens de hoorzitting van 16 januari 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 en mr. C (gemachtigde van 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 de door verweerder getaxeerde recreatiewoning aan de [straat] te [plaats]. Klager is eigenaar van de woning. De taxatie heeft plaatsgevonden in opdracht van de zittende huurder die overweegt de woning te kopen.

Klager is op basis van het taxatierapport en de aanvullende toelichting van de taxateur in een e-mail van 4 oktober 2025 van mening dat de waardebepaling onjuist is.

De klacht bestaat uit een drietal onderdelen:

1. De taxateur heeft in zijn e-mail van 4 oktober 2025 andere panden gebruikt als referentie en een andere onderbouwing gegeven van de waarde dan in het taxatierapport. De toegepaste correctie van € 85.000 voor achterstallig onderhoud en herstelkosten is onjuist;
2. De door de taxateur in het taxatierapport gebruikte referentiepanden zijn willekeurig gekozen en van een oude datum. Er zijn objecten die aantoonbaar beter als referentieobject kunnen dienen en van een recentere datum zijn;
3. De taxateur heeft bij de waardebeoordeling geen rekening gehouden met de intentie van de gemeente [plaats] van mei 2024 tot transformatie van [naam] (het recreatiepark waarin de woning ligt, TC) van recreatie naar wonen. Vanaf ultimo 2024/begin 2025 is sprake van een waardeverhoging van meer dan de gemiddelde index. Het wekt verbazing dat oude referentieobjecten worden gebruikt en dat geen rekening wordt gehouden met de toekomstige transformatie en dat wordt uitgegaan van een recreatiepark bij de waardebeoordeling.

3. Het verweer

De taxateur heeft van de huurder van de recreatiewoning opdracht gekregen een taxatie op te stellen met als doel het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een financieringsaanvraag. Tijdens de inspectie trof hij een woning aan in matige tot slechte staat, met diverse ernstige gebreken. Nadat hij het taxatierapport had uitgebracht, nam klager telefonisch contact met hem op. Klager heeft zich tijdens dit telefoongesprek intimiderend uitgelaten en eiste van de taxateur dat hij het rapport zou aanpassen. De taxateur heeft geweigerd het rapport aan te passen, maar klager wel (onverplicht) op 4 oktober 2025 een e-mail gestuurd met een toelichting op de waardebeoordeling.

Volgens de taxateur is deze e-mail niet inconsistent met het taxatierapport. De e-mail is geen afwijking van het taxatierapport, maar een nadere toelichting. Onder verwijzing naar de inspectie, de foto's en de verklaringen van de huurder stelt de taxateur dat het verwijt onterecht is dat de gehanteerde aftrek onjuist is.

Over klachtonderdeel 2 merkt de taxateur op dat de referenties niet willekeurig zijn gekozen. Hij kent recreatiepark [naam] goed en heeft er vaker woningen getaxeerd. Voor de referenties heeft hij gekozen voor woningen met een vergelijkbare ligging. Onder vermelding van de transportdata van de gekozen referenties, stelt de taxateur zich op het standpunt dat het verwijt onjuist is dat deze verouderd zouden zijn. Een vergelijking met de door klager genoemde woning nummer [getal] is onjuist, omdat de transactie- en transportdatum van deze woning ná de waardepeildatum liggen.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3 voert de taxateur aan dat het zijn plicht is om zijn waardering te baseren op de actuele juridische en feitelijke situatie zoals die geldt op de waardepeildatum. Op deze datum was de juridische status van het park 'recreatie'. Dat permanente bewoning door de gemeente wordt gedoogd verandert daar niets aan. Ook het feit dat de gemeente een intentiebesluit heeft genomen tot transformatie van recreatiepark [naam] in een woonwijk, is juridisch iets anders dan een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan. Het meenemen van dit aspect als waardevermeerderend feit is in strijd met de taxatiestandaarden. Bovendien stond op de waardepeildatum geenszins vast dat de transformatie tot woonwijk tot verhoging van de waarden van de woningen zou leiden. In dit verband wijst de taxateur erop dat voor de betere ontsluiting van de wijk wegen moeten worden aangelegd, waarvan de kosten mogelijk door de eigenaren van de woningen moeten worden gedragen.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren, dan wel bij gegrondverklaring geen maatregel op te leggen.

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 verweerder 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 eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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 overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 1 dat het taxatierapport enkel kan worden beoordeeld op basis van de inhoud van het rapport en de bijlagen die daaraan zijn gehecht. De aanvullende toelichting van de taxateur in de e-mail van 4 oktober 2025 blijft daarom bij de beoordeling van het taxatierapport buiten beschouwing, zoals klager al tijdens de hoorzitting is voorgehouden en door hem is aanvaard. Het tuchtcollege zal hierna alleen de klachtonderdelen 2 en 3 beoordelen en beslissen.

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 referentiepanelen, 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 de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur in de procedure de keuze voor de gebruikte referenties voldoende heeft toegelicht. Bij de vertaalslag van de verkoopprijs van de referenties naar de marktwaarde van het getaxeerde heeft de taxateur een "afslag" toegepast voor het achterstallig onderhoud en noodzakelijke herstelkosten. De taxateur heeft dit in het taxatierapport vermeld. Het was wel beter geweest als de taxateur het bedrag van de gehanteerde afslag in het taxatierapport had toegelicht, maar dit leidt naar het oordeel van het tuchtcollege niet tot gegrondverklaring van klachtonderdeel 2.

Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in de keuze om bij de waardebepaling als uitgangspunt te nemen dat het een recreatiewoning betreft waarbij permanente bewoning door de gemeente wordt gedoogd. Het besluit van de gemeente brengt een intentie tot uitdrukking het recreatiepark te transformeren tot een woonwijk. Deze transformatie was ten tijde van de taxatie dus nog geen (juridisch) voldongen feit.

Het tuchtcollege is niettemin van oordeel dat de taxateur duidelijker in het taxatierapport had moeten vermelden dat en hoe hij dit aspect in de waardering heeft meegenomen. In het taxatierapport wordt (op pagina 9) wel het "principebesluit" van de gemeente als bijzondere omstandigheid vermeld, hetgeen invloed kan hebben op de waarde van de woning, maar uit het rapport blijkt verder niet of en zo ja, op welke wijze en in welke mate deze invloed in dit geval bestaat. In dit opzicht had het taxatierapport

inzichtelijker kunnen zijn. Dit is echter onvoldoende om te komen tot een tuchtrechtelijke veroordeling en tot gegrondverklaring van klachtonderdeel 3.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht in de onderdelen 2 en 3 ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 10 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.