

Dossiernummer: 25104

Datum: 25 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 3 november 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 november 2025.

Tijdens de hoorzitting van 29 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;
- verweerder.

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 [Bedrijf] B.V. (de B.V. waarvan klager aandeelhouder en bestuurder is) opgestelde taxatierapport van [straat] te [plaats] (hierna: 'taxatierapport H') en het taxatierapport van [straat] te [plaats] (hierna: 'taxatierapport L').

[Bedrijf] B.V. wil het pand in [plaats] transformeren naar een appartementencomplex en op de grond in [plaats] een gebouw met vier luxe appartementen ontwikkelen.

Klager is het niet eens met de taxaties en voert daartegen de volgende klachten aan:

1. De taxateur heeft deels niet gewerkt op basis van nieuwbouwwaarde, maar vanuit uitgangspunten die passen bij bestaande bouw. Bij de taxaties zijn geen nieuwbouwreferenties gehanteerd, wat volgens klager wel had moeten.

In taxatierapport L wordt uitgegaan van bestaande vergelijkingsobjecten uit 2023, maar zonder vermelding van indexatie, toelichting op het afwerkingsniveau of relevantie voor nieuwbouwsituaties. Ook voor taxatierapport H geldt dat de gebruikte referenties niet aansluiten bij de beoogde ontwikkeling.

2. De berekening in het taxatierapport L komt niet overeen met de geschatte marktwaarde van € 667.000. De berekening bevat de onjuiste aanname dat wordt gerekend met verkoop inclusief btw, terwijl de opdracht uitging van de taxatie van een bebouwd terrein, zodat er overdrachtsbelasting verschuldigd is. Daarnaast is sprake van onverklaarbare afrondingsverschillen tussen de berekende residuele waarde en de genoemde marktwaarde. Ten slotte zijn de gehanteerde kostenposten (renteverlies, winst en risico en bijkomende kosten) niet onderbouwd.
3. In beide rapporten zijn de gebruikte referenties meer dan een jaar oud en sluiten ze niet aan op de actuele marktsituatie of het type project. Daarnaast ontbreekt een koppeling tussen de referenties en de verschillende bouwdelen van het project. De taxateur vermeldt geen brondata, transactie-ID's of specifieke kenmerken van de referenties. Dit is in strijd met het vereiste van navolgbaarheid en de EVS-verplichting tot inzichtelijke motivering van de waarde-opbouw.

Klager is van mening dat de taxateur in strijd heeft gehandeld met het vereiste van transparantie en zorgvuldigheid zoals opgenomen in de EVS- en NRVT-richtlijnen.

### 3. Het verweer

De taxateur voert over taxatierapport H aan dat hij geen nieuwbouw-referenties heeft gebruikt, omdat op de van klager ontvangen tekening duidelijk staat vermeld dat het om een verbouwing van het huidige pand gaat. De taxateur geeft aan dat hij referenties heeft gebruikt die hij passend vond bij deze herontwikkeling. De transacties van de referenties dateren uit 2024 en 2025 en liggen daarmee binnen een termijn van drie jaar. Over het niet vermelden van de bronnen merkt de taxateur op dat onder andere gebruik is gemaakt van het uitwisselingsstelsel van de [branchevereniging] ([naam software]), wat hij in het vervolg in het taxatierapport zal vermelden. De kwalitatieve analyse is in het taxatierapport opgenomen.

De taxateur voert over taxatierapport L aan dat er geen passende nieuwbouw-referenties beschikbaar waren. De gebruikte referenties zijn passend en niet te oud. Verder merkt de taxateur op dat het vrijwel onmogelijk is om een 100% vergelijkbare transactie te vinden. Het is aan de taxateur om voor de verschillen de marktwaarde naar boven of beneden te corrigeren. De taxateur meent dat dit correct is gebeurd. De vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde (kwalitatieve analyse) is ook opgenomen in het taxatierapport. De taxateur erkent dat de berekening in het taxatierapport niet overeenkomt met de geschatte marktwaarde. Na een herberekening van het oppervlak is de marktwaarde gewijzigd. Bij het samenstellen van het taxatierapport van 3 november 2025 is abusievelijk niet de nieuwe berekening toegevoegd. Die is later per e-mail alsnog aan klager verstrekt. De in het rapport opgenomen marktwaarde van € 677.000 is correct en komt overeen met de nieuwe berekening. De taxateur betwist dat bij de berekening de fiscale aspecten niet correct zijn toegepast. Tegen het verwijt dat de kostenposten niet zijn onderbouwd voert de taxateur aan dat in de markt bekende en gebruikelijke tarieven zijn gehanteerd.

#### 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 Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing 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 Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als directeur en aandeelhouder van de B.V. die geïnteresseerd is in aankoop van de objecten waar de rapporten van verweerder betrekking op hebben 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 dat de door de taxateur opgestelde taxatierapporten volledig zijn en dat de geschatte waarde van de objecten onder meer is onderbouwd met een berekening en referenties. De keuze van de referenties, 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.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft klager onvoldoende onderbouwd dat de taxateur onjuiste referenties heeft gehanteerd ter onderbouwing van de geschatte marktwaarde. Het is het tuchtcollege – mede op basis van de door de taxateur in het verweerschrift en ter zitting verstrekte toelichting – ook niet gebleken dat de taxateur onjuiste referenties heeft toegepast.

Klager heeft zijn klacht dat de taxateur in taxatierapport L de toepasselijke fiscaliteiten niet correct heeft toegepast, evenmin voldoende onderbouwd.

Het enkel maken van kritische kanttekeningen is onvoldoende voor een tuchtrechtelijk verwijt.

Slotsom is dat de klacht ongegrond is.

#### 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 25 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.