

Dossiernummer: 25113

Datum: 16 maart 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te,

klaagster

tegen

B.,

Register-Taxateur te ,

verweerder (hierna ook: de taxateur)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 21 november 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 januari 2026;
- de aanvullende bijlagen van klaagster van 3 februari 2026;
- de spreeknotitie van klaagster van 19 februari 2026;
- de aanvullende bijlagen van de taxateur van 19 februari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 19 februari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en C. (woordvoerder van klaagster);
- 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 betreft het door de taxateur in opdracht van de eigenaren opgestelde taxatierapport d.d. 24 april 2023 met betrekking tot de woning van klaagster en haar ex-echtgenoot, gelegen aan de [adres] De taxatie is opgesteld in het kader van de boedelverdeling in een echtscheidingsprocedure.

Klaagster voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. Onjuiste objectafbakening; de taxateur heeft de twee op het perceel aanwezige zelfstandige woningen niet afzonderlijk maar als één geheel getaxeerd.
2. Feitelijk gebruik; er was in 2022 sprake van twee afzonderlijke huishoudens en twee afzonderlijke woningen.
3. In het rapport wordt gesuggereerd dat sprake zou zijn van een gemeentelijk voorkeursrecht en mogelijk inkoop of uitkoop door de gemeente, dit is feitelijk onjuist. De taxateur heeft zich gebaseerd op verouderde kadastrale informatie van oktober 2022 terwijl de waardepeildatum april 2023 is.
4. De waarde is onvoldoende onderbouwd; er is sprake van ontbrekende danwel foutieve referenties en het ontbreken van de marktanalyse. In de SWOT-analyse worden meerdere aannames gedaan – illegale bijgebouwen, mogelijke sloop en gemeentelijke plannen - waarvoor geen aanschrijvingen, besluiten of andere objectieve bronnen zijn opgenomen.
5. Feitelijke onjuistheden; slordige adresvermelding en onzorgvuldige verwerking van gegevens, het doel van de taxatie is onjuist aangekruist, het rapport is niet gevalideerd maar evenmin geplaussibiliseerd.

Klaagster stelt dat de taxateur in strijd heeft gehandeld met de beginselen van vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en zorgvuldigheid en transparantie als gevolg waarvan klaagster is benadeeld in de verdeling van de boedel nu de woning veel te laag is gewaardeerd

3. Het verweer

De taxateur merkt in zijn algemeenheid op al sinds 2007 geregistreerd te zijn als taxateur en nog nooit aangesproken of beschuldigd te zijn van het handelen in strijd met de beginselen van vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en zorgvuldigheid en transparantie.

De taxateur heeft in zijn waardering meegenomen dat ten tijde van de taxatie bekend was dat het bijgebouw niet bewoond mocht worden, enkele bijgebouwen illegaal gebouwd of vergroot waren en de gemeente D. het getaxeerde 'op de korrel ' had, omdat de Wet voorkeursrecht gemeente op het object gevestigd is. De taxateur heeft zich gebaseerd op een brief van de Omgevingsdienst E. van 7 maart 2022. Nu van deze aanwijzing in 2015 geen sprake was kan de taxatie van 2015 niet zondermeer als basis worden gebruikt voor indexatie. Tenslotte is de door klaagster gemelde tweede, zelfstandige woonruimte niet vergund en formeel niet als zodanig te gebruiken tenzij het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

De taxateur gaat puntsgewijs in op de aangevoerde klachtonderdelen:

1. de twee huisnummers zijn gevestigd in hetzelfde hoofdgebouw, dit wordt ook bevestigd door de door klaagster bijgevoegde aanvullende stukken inzake de WOZ. Door het veranderen van de indeling door de eigenaren is feitelijk sprake geworden van één woonhuis. De woning is aan de hand van de meetinstructie met een meetapparaat ingemeten en aan de hand daarvan is de gebruiksoppervlakte wonen berekend;
2. de taxateur erkent dat hij de verkeerde waarderingsgrondslag heeft aangekruist;
3. de taxateur erkent dat validatie dan wel plausibiliteitstoets ontbreekt;
4. de taxateur heeft de ten tijde van het taxeren meest geschikte referenties gebruikt. Deze zijn in het rapport vergeleken met het getaxeerde object;
5. de taxateur erkent wel eens een zorgvuldiger rapport te hebben uitgebracht, maar ten aanzien van de waardering uiterst zorgvuldig te werk te zijn gegaan.

De taxateur vindt het spijtig dat klaagster zich niet tot hem gewend heeft voor een toelichting maar op deze wijze een klacht heeft ingediend.

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 2023.

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.

Klaagster 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.

Het tuchtcollege ziet aanleiding klachtonderdeel 1 en 2 gezamenlijk te behandelen. Het tuchtcollege overweegt dat enkel in het geval van een kadastrale splitsing sprake kan zijn van twee zelfstandige woningen. Omdat het gaat om één kadastraal perceel kan het tuchtcollege niet anders dan tot het oordeel komen dat de taxateur het object op de juiste wijze, als één woning heeft getaxeerd. Wellicht ten overvloede merkt het tuchtcollege op dat ter zitting is komen vast te staan dat de [adres] zich beide bevinden in hetzelfde woonobject. De schaapskooi is weliswaar bewoond maar heeft geen woonbestemming en deze heeft geen huisnummer. Klachtonderdelen 1 en 2 zijn hiermee ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3 overweegt het tuchtcollege dat ter zitting is komen vast te staan dat de taxateur zich ter zake heeft gebaseerd op informatie, die door de taxateur is opgevraagd ten tijde van de inspectie in oktober 2022 en dat deze informatie op de waardepeildatum april 2023 verouderd was. Het gemeentelijk voorkeursrecht was toen komen te vervallen, wat de taxateur ook heeft erkend. Klachtonderdeel 3 is hiermee gegrond.

Klachtonderdeel 4 ziet op de onderbouwing van de waarde in het rapport door de taxateur. In de Praktijkhandreiking Wonen is bepaald dat de Register-Taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de Register-Taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Overwegingen om de waarde van de woning vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Alleen door in een taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie en wat de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd. Ook klachtonderdeel 4 is hiermee gegrond.

De door klager aangevoerde fouten en onjuistheden in het rapport zijn door de taxateur erkend, dus hoeft hier niet verder bij stil te worden gestaan. Klachtonderdeel 5 is eveneens gegrond.

Het tuchtcollege oordeelt dat de geconstateerde gebreken ernstig zijn, omdat er een rapport is uitgebracht dat feitelijk kwalificeert als een verkort rapport, omdat essentiële informatie voor de onderbouwing van de waarde ontbreekt. Dit terwijl het tuchtcollege bij herhaling heeft geoordeeld dat een verkort rapport niet voldoet aan de regelgeving van NRVT. Van een taxateur mag worden verwacht dat deze bekend is met de eisen waaraan een rapport moet voldoen en dat verkorte rapporten niet zijn toegestaan. De uitspraak van het tuchtcollege op 18 juli 2019 (20190329) - en vele uitspraken daarna - zijn in deze helder en verwijzen naar voorafgaande uitspraken, publicaties en regelgeving. Bovendien ontbreekt de sinds 2020 verplichte plausibiliteitsverklaring voor niet-gevalideerde rapporten.

Dat de taxateur gehandeld heeft in strijd met het beginsel van integriteit is door klaagster onvoldoende onderbouwd. Wel kan geconcludeerd worden dat de taxateur ten aanzien van dit specifieke rapport tekort is geschoten ten aanzien van de vakbekwaamheid.

Ter zitting heeft de taxateur aangegeven nog steeds gebruik te maken van dit soort modelrapporten. Dit baart het tuchtcollege zorgen en daarom acht het tuchtcollege het in dit geval passend de taxateur de maatregel van een voorwaardelijke schorsing op te leggen als stok achter.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

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