

Dossiernummer: 25114

Datum: 9 maart 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager

tegen

B,

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 1 december 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 december 2025, met bijlage.

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:

- 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 betreft een taxatierapport van 14 oktober 2025, opgesteld in opdracht van klager in het kader van een echtscheiding. Klager kan zich niet vinden in de uitgevoerde taxatie en voert hiertegen het volgende aan.

Klachtonderdeel 1 :

De bovenverdieping van de garage (ca. 40 m<sup>2</sup>) is volledig weggelaten in de meetstaat.

Deze ruimte dient volgens NEN 2580 te worden benoemd en verantwoord.  
Het geheel ontbreken van 40 m<sup>2</sup> maakt de meetstaat feitelijk onvolledig en de waardering niet toetsbaar.

#### Klachtonderdeel 2:

De energetische opnamestaat is feitelijk onjuist (dakisolatie en vloerisolatie ontbreken terwijl deze aanwezig zijn). Tevens zijn belangrijke verbeteringen niet verwerkt of onderbouwd, waaronder:

- traditioneel gebouwde dakkapel achterzijde (eind 2021),
- kantoorruimte op begane grond (eind 2021),
- uitbreiding vloerverwarming (eind 2021),
- nieuwe HR-combiketel (2025).

De taxateur stelt dat hij 'rekening heeft gehouden op basis van foto's', maar levert geen controleerbare of cijfermatige onderbouwing.

#### Klachtonderdeel 3:

De waardering is onderbouwd met publieke Funda-links in plaats van inzichtelijke, gewogen referentieobjecten. Correcties voor perceelgrootte, afwerking, ligging, energiekwaliteit en gebruiksmogelijkheden ontbreken volledig. Daarnaast zijn inhoudelijke vragen herhaaldelijk niet beantwoord en is er geen transparante communicatie gevoerd, ondanks verzoeken daartoe. Het geheel voldoet niet aan de NRVT-beginselen van zorgvuldigheid, transparantie, vakbekwaamheid en controlebaarheid.

### 3. Het verweer

#### Klachtonderdeel 1:

Tijdens de taxatieopname heeft verweerder aan klager medegedeeld dat de ruimte boven de garage een zolder, die alleen toegankelijk is via een losse ladder, niet wordt meegeteld als woonruimte. Dit volgt uit de NEN 2580. Daarin is het volgende opgenomen (citaat pagina 4 punt 14):

*Een niet betreedbare zolder. Dit kan het geval zijn wanneer de zolder via een luik en een losse trap bereikbaar is, wanneer er op de zolder geen te belopen vloer ligt, of wanneer anderszins het betreden van de zolder door mensen onmogelijk is. De oppervlakte van deze zolder kwalificeert volgens de NEN 2580 niet als gebruiksoppervlakte. Daarom hoeft deze oppervlakte ook niet te worden ingemeten*

Bovenstaande is ondubbelzinnig duidelijk ook in de vervolg-artikelen: wil een ruimte benoemd worden dan moet deze toegankelijk zijn met een vaste trap of een vlizotrap. Deze ruimte is daarom terecht niet meegenomen in het rapport.

#### Klachtonderdeel 2

De hier genoemde zaken behoeven geen cijfermatige onderbouwing.

Verweerder verwijst naar onderdeel I 2 (pagina 21 en 22) in het taxatierapport. Het doel van de energetische opnamestaat is de opdrachtgever bewust maken welke verbeteringen deze kan doen om woning energiezuiniger te maken. Gezien de goede staat van dakisolatie, deels HR glas en reeds getroffen maatregelen is het advies om de woning energiezuiniger te maken :

1. het aanbrengen van een warmtepomp
2. Aanbrengen van een zonneboiler

Het is dus duidelijk dat deze zaken wel zijn meegenomen in het rapport. Het mag duidelijk zijn dat de kantoorruimte en de dakkapel ook zijn ingemeten en dus meetellen met het totale gebruiksoppervlak.

#### Klachtonderdeel 3

De stellingen van klager zijn pertinent onjuist: de onderbouwing is terug te vinden in onderdeel M van het rapport pagina 28 en verder. Hier worden 3 referenties afgezet tegenover getaxeerde en vormt dit de basis voor het waardeoordeel van de taxateur. Het rapport is getoetst door het NWWI en is zonder verbeterpunt gevalideerd.

#### 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 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

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.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, een uniforme meetstaat opgesteld en zijn bevindingen verwerkt in een volledig (gevalideerd) taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties.

Met betrekking tot klachtonderdeel 1 volgt het tuchtcollege het verweer van de taxateur. De ruimte boven de garage kan volgens de Branche Brede Meet Instructie (BBMI), gebaseerd op de NEN 2580, niet aangemerkt worden als gebruiksoppervlak, omdat deze ruimte niet door middel van een (vaste) trap bereikbaar is. Daarom is deze ruimte terecht niet meegenomen bij de taxatie. Klachtonderdeel 1 is ongegrond.

Omtrent de energetische opnamestaat kan eveneens de toelichting van de verweerder worden gevolgd. Zoals ter zitting nader is toegelicht, is deze energetische opnamestaat bedoeld om aan te geven welke maatregelen ter verduurzaming van de woning mogelijk zijn, dus niet voor maatregelen die al genomen zijn. Bij een woning gebouwd begin jaren '90 is dakisolatie standaard aanwezig op grond van het destijds geldende bouwbesluit. Dat wordt hierbij dan ook niet genoemd.

In deze staat worden een warmtepomp en een zonneboiler genoemd als maatregelen die nog genomen kunnen worden. Dat impliceert dat de andere voorzieningen, die daar niet worden genoemd, al aanwezig zijn of niet mogelijk zijn.

Met betrekking tot de stelling dat de kantoorruimte en dakkapel niet zijn meegenomen, wijst het tuchtcollege erop dat beide worden benoemd in het taxatierapport en dus door de taxateur zijn opgemerkt en meegenomen in de waardering.

Klachtonderdeel 2 is daarmee ongegrond.

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.

In het taxatierapport zijn drie referenties met voldoende recente transactiedata opgenomen van objecten die alle in hetzelfde dorp gelegen zijn als het getaxeerde, waarvan de taxateur voldoende heeft aangegeven wat de overeenkomsten en verschillen zijn met het getaxeerde en dat hij vanuit deze analyse gekomen is tot een navolgbare marktwaarde.

De stelling van klager dat de taxateur hierbij volstaan zou hebben met verwijzing naar informatie op Funda, kan dan ook niet worden gevolgd.

Klachtonderdeel 3 is daarom eveneens ongegrond.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 9 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.