

Dossiernummer: 20161116  
Datum: 10 mei 2017

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

de heer en mevrouw X,  
hierna te noemen  
klagers,

tegen:

Y,  
register taxateur,  
hierna te noemen  
verweerder.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 14 november 2016, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 januari 2017;
- e-mails van verweerder van 24 en 31 maart 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 6 april 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer X in persoon, bijgestaan door mevrouw mr. A, advocaat.
- en
- de heer Y in persoon, bijgestaan door mr. B, advocaat.

### 2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het NRVT, in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, en is geregistreerd onder RT[nummer]. De klacht heeft betrekking op de taxatie door verweerder d.d. 30 augustus 2016 van een woonboerderij met bijgebouwen aan de [adres] (hierna: het vastgoed).

Klagers zijn eigenaar van het vastgoed. Vanwege de aanleg van de N18, tracé Varsseveld-Enschede, die in de directe nabijheid van het vastgoed zal worden aangelegd, hebben klagers een verzoek om planschadevergoeding ingediend. Ter onderbouwing van hun verzoek hebben klagers een taxatierapport laten opmaken door taxateurs Z d.d. 22 oktober 2015. Hierin wordt het vastgoed getaxeerd op een marktwaarde van € 600.000 vóór het tracébesluit N18 respectievelijk € 450.000 na het tracébesluit.

Na de indiening van het verzoek door klagers heeft Rijkswaterstaat een adviescommissie nadeelcompensatie ingesteld, gevormd door de heer C. Deze commissie heeft in het kader van de behandeling van het verzoek van klagers verweerder verzocht de marktwaarde van de woonboerderij vast te stellen. Verweerder is per 1 februari 2016 als lid van deze commissie benoemd. Tussen partijen staat vast dat de commissie op 23 juni 2016 een conceptadvies terzake de planschade aan klagers heeft gezonden. Dit conceptadvies is niet overgelegd aan het tuchtcollege. In reactie op het concept is namens klagers gereageerd door de heer D, makelaar te [plaats]. Op 30 augustus 2016 heeft verweerder een taxatierapport uitgebracht. Hierin heeft verweerder het vastgoed getaxeerd op een bedrag van € 545.000 met waardepeildatum van 12 september 2013. Vervolgens heeft de commissie het advies van de schadecommissie afgerond d.d. 27 september 2016. Hierin is aan Rijkswaterstaat geadviseerd klagers een tegemoetkoming wegens planschade te verstrekken van € 59.100.

### 3. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- het Reglement Wonen van 19 november 2015;
- het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van 19 november 2015.

### 4. De klacht

Klagers geven in de klacht aan dat de onderbouwing van het taxatierapport ontbreekt, dan wel ondeugdelijk en incompleet is.

In het definitieve advies zijn de twintig referentieobjecten van het taxatierapport van taxateurs Z als bijlage toegevoegd, echter, worden geen conclusies verbonden hieraan of wordt aangegeven waarom deze objecten al dan niet vergelijkbaar zouden zijn.

Verder stellen klagers dat de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarnaar verwezen wordt (ECLI:NL:RVS:2016:2046) er niet aan in de weg dat de gedachtegang van de taxateur duidelijk en voldoende controleerbaar is en dat het verslag van het onderzoek voldoende basis biedt voor verdere besluitvorming.

Klagers stellen ook dat verweerder een intuïtieve methode heeft toegepast, die alleen ter ondersteuning van andere methodes gebruikt mag worden.

De waarde van het vastgoed na het tracébesluit wordt vastgesteld op basis van beoordeelde schadefactoren. Welke schadefactoren hierbij een rol spelen en in welke mate, om het oordeel ad € 475.000 te onderbouwen, ontbreekt volledig, aldus klagers.

Het taxatierapport, bijlage 8 van het definitieve rapport, voldoet niet aan de eisen die het NRVT stelt.

Het taxatierapport voldoet volgens klagers niet aan onder meer het bepaalde in hoofdstuk 10 en 15 van het Reglement LAV.

De gebruikte afwijkende taxatiemethode, op basis van beoordeelde schadefactoren, is volgens klagers niet deugdelijk.

Klagers stellen dat sprake moet zijn geweest van een vooropgezet plan om een waardebepaling vóór het tracébesluit in een afzonderlijk rapport op te nemen en de waardevaststelling na het tracébesluit direct in het gezamenlijke taxatieadvies te verwerken.

Ook geven klagers aan dat er sprake is van een te nauwe relatie tussen de taxateur en de opdrachtgever. Hierdoor wordt de schijn gewekt dat sprake is van verlies aan objectiviteit.

Klagers stellen dat verweerder tuchtrechtelijk aansprakelijk is voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed vóór en na het tracébesluit.

## 5. Het verweer

Verweerder heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd. Volgens verweerder richten de klachtonderdelen zich met name op het advies van de commissie ten aanzien van de waardevermindering. Verweerder concludeert dat klagers niet ontvankelijk zijn, omdat geen sprake is van een professionele taxatiedienst in de zin van de AGB.

Ten aanzien van de materiele klachtonderdelen, acht verweerder de klacht ongegrond. Het taxatierapport voldoet, aldus verweerder, aan alle vereisten die in het Reglement LAV gesteld worden.

Omtrent zijn onafhankelijkheid en integriteit heeft verweerder aangegeven dat hij regelmatig optreedt voor Rijkswaterstaat, wat zijns inziens op zich geen beletsel is in de zin van artikel 16 e.v. van de AGB. Daarnaast treedt verweerder op in commissieverband, zodat zijn werkzaamheden altijd toetsbaar zijn geweest. Er zijn volgens verweerder voldoende maatregelen getroffen ten aanzien van de objectiviteit en onafhankelijkheid, zodat het verweerder vrij stond de taxatieopdracht te accepteren. Voorts heeft verweerder erop gewezen dat klagers geen bezwaren of bedenkingen kenbaar hebben gemaakt voorafgaand aan zijn benoeming. Verweerder meent dat sprake is van een gelegenheidsargument, nu pas na het - voor klagers – teleurstellende oordeel van de commissie, de onafhankelijkheidsproblematiek aan de orde wordt gesteld.

Verweerder heeft geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van de klacht althans ongegrondheid. Voorts heeft verweerder erop gewezen dat klagers hun bezwaren tegen het door Rijkswaterstaat van de commissie overgenomen advies, kunnen voorleggen aan de bezwaarschriftencommissie en desgewenst vervolgens aan de bestuursrechter.

## 6. De hoorzitting

Tijdens de op 6 april 2017 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

## 7. Beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder gedurende geheel 2016 als geregistreerd taxateur ingeschreven was in het NRVT.

Het tuchtcollege overweegt dat in de klacht de context wordt geschetst van het verzoek van klagers om planschadevergoeding. In de procedure rond dit verzoek heeft verweerder een taxatierapport opgesteld. In dit taxatierapport van 30 augustus 2016 heeft verweerder de marktwaarde van het vastgoed, de woonboerderij met bijgebouwen van klagers, geschat. Het doel van de taxatie betreft het vaststellen van de marktwaarde in het kader van een lopende planschade c.q. nadeelcompensatieprocedure.

Met het schatten van de marktwaarde van een vastgoedobject door een geregistreerd taxateur en het schriftelijk rapporteren over de waarde zodanig dat hieraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend, is sprake van een professionele taxatiedienst. Dit is vastgelegd in artikel 1 f van de AGB.

Het tuchtcollege overweegt dat het taxeren van het vastgoedobject, ook al gaat het per saldo om het vaststellen van planschade door een adviescommissie van Rijkswaterstaat, door verweerder als geregistreerd taxateur, binnen deze definitie valt. Met het opstellen van het taxatierapport heeft verweerder een professionele taxatiedienst verricht. Het Tuchtcollege is bevoegd hierover te oordelen.

Daarbij wijst het tuchtcollege erop dat verweerder in zijn taxatierapport onder meer opgenomen heeft dat op de taxatie het tuchtrecht van NRVT van toepassing is. Verweerder heeft zich daarmee bij het uitbrengen van het rapport op het standpunt gesteld dat de NRVT regelgeving van toepassing is.

Van een uitbreiding van de werking van de regels van het NRVT ten aanzien van de adviescommissie door het enkele feit dat hierin een geregistreerd taxateur is benoemd, zoals door verweerders is betoogd, is naar het oordeel van het tuchtcollege geen sprake.

Het vaststellen van planschade en het hieromtrent advies uitbrengen aan Rijkswaterstaat door een hiervoor in het leven geroepen commissie, valt naar het oordeel van het tuchtcollege **niet** binnen de omschrijving van artikel 1 f van de AGB. Het tuchtcollege acht zich dan ook niet bevoegd te oordelen over de klachtonderdelen voorzover deze zich richten tegen het advies van de commissie ten aanzien van de (tegemoetkoming in de) planschade.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen over een professionele taxatiedienst. Het taxatierapport is door verweerder uitgebracht in het kader van een verzoek van klagers tot planschadevergoeding, zodat zij zijn aan te merken als belanghebbenden.

Het tuchtcollege acht zich derhalve bevoegd kennis te nemen van de klacht van klagers, voorzover deze zich richt tegen het taxatierapport van 30 augustus 2016 van verweerder.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport van verweerder voldoet aan de minimaal daaraan door de regelgeving van NRVT te stellen eisen. In het taxatierapport wordt de waarde van het vastgoed vastgesteld naar de feitelijke situatie ten tijde van het tracébesluit. Daarbij heeft verweerder de door hem gebruikte methode, de vergelijkingsmethode, vermeld. De stelling dat verweerder slechts een intuïtieve methode – wat daar verder ook van zij – heeft gehanteerd, kan het tuchtcollege niet volgen.

In het rapport zijn de onderdelen vermeld die vereist zijn op grond van artikel 15 van het Reglement LAV. Ten aanzien van het ontbreken van de backtesting en schattingsonzekerheid, verwijst het tuchtcollege naar artikel 19.1 van het Reglement LAV, waarin deze onderdelen als optioneel vermeld staan. Het ontbreken daarvan kan dan ook niet leiden tot gegrondverklaring van de klacht.

Ten aanzien van de referentiepanelen stelt het tuchtcollege vast dat in het taxatierapport de vereiste drie referentieobjecten worden vermeld. In het verweer en ter zitting heeft verweerder nader uiteengezet waarom hij is afgeweken van de – verder gelegen – referentieobjecten waarvan in het namens klagers opgestelde taxatierapport is uitgegaan.

Het tuchtcollege acht de onderbouwing van het taxatierapport weliswaar summier, met name ten aanzien van het gebruik van de referentiepanelen, maar dit maakt niet dat het taxatierapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Evenmin kan het tuchtcollege vaststellen dat verweerder in het taxatierapport tot een onjuist getaxeerde waarde is gekomen. Ten aanzien van de getaxeerde waarde stelt het tuchtcollege vast dat verweerder komt tot een marktwaarde van € 545.000, terwijl de door klagers ingeschakelde taxateurs op een waarde uitkomen van € 575.000 op grond van een gemiddelde – gecorrigeerde - prijs van panelen met een vergelijkbare ligging van € 568.500. Deze waarden wijken niet zodanig van elkaar af dat het tuchtcollege hieraan consequenties kan verbinden.

Gezien het voorgaande overweegt het tuchtcollege dat het taxatierapport noch voor wat betreft de onderbouwing noch voor wat betreft de getaxeerde waarde zelf, dient te leiden tot gegrondverklaring van de hiertegen ingebrachte klachtonderdelen.

Ten aanzien van de objectiviteit en onafhankelijkheid overweegt het tuchtcollege als volgt. Verweerder heeft in het rapport opgenomen dat de opdracht is verstrekt in het kader van het verzoek tot nadeelcompensatie van klagers (onder 1.4), waarbij verweerder is benoemd tot lid van de commissie die omtrent deze nadeelcompensatie dient te adviseren.

Verder heeft verweerder vermeld dat er geen banden bestaan tussen hem en de opdrachtgever die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken (onder 6.1). Desgevraagd heeft verweerder verklaard dat hij vaker in opdracht van Rijkswaterstaat adviezen uitbrengt over planschades.

Het tuchtcollege overweegt dat het wenselijk is dat de register taxateur die benoemd is in een commissie die als taak heeft Rijkswaterstaat te adviseren omtrent planschade, niet degene is die een taxatierapport opstelt dat als uitgangspunt dient voor de berekening van de nadeelcompensatie.

In deze situatie acht het tuchtcollege de rol van de register taxateur te nauw verweven met de opdrachtgever om te kunnen voldoen aan het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid zoals is neergelegd in artikel 2 en nader is uitgewerkt in artikel 16 van de AGB.

Dat klagers zich niet tegen de benoeming van verweerder als lid van de commissie hebben uitgesproken, doet daaraan niet af. Het is immers aan de register taxateur om ervoor zorg te dragen dat hij bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst handelt, zoals in artikel 11 van de AGB is vastgelegd.

In zoverre acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de regelgeving van NRVT ten tijde van de benoeming van verweerder en de inspectie, die beiden plaatsvonden in februari 2016, recentelijk tot stand was gekomen en dat er omtrent de toepassing nog de nodige vragen bestonden. Dat de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters van 23 januari 2017 bij het bestuur van het NRVT aandacht heeft gevraagd voor de rol van de register taxateur in commissieverband, ondersteunt het verweer van verweerder op dit punt en bevestigt dat hieromtrent kennelijk nog steeds onvoldoende helderheid bestaat.

Het tuchtcollege overweegt in dat verband verder dat is besloten om klagers tegemoet te komen door een apart taxatierapport op te stellen dat voldeed aan de eisen van het NRVT. Verweerder heeft hiermee naar het oordeel van het tuchtcollege een transparant taxatierapport willen opstellen, zodat de integriteit van verweerder niet ter discussie staat. Hij heeft zich echter onvoldoende gerealiseerd dat hij in de dubbelrol van taxateur annex lid van de commissie, in strijd zou kunnen handelen met de eisen van objectiviteit en onafhankelijkheid in wezen en in schijn zoals bedoeld in artikel 16 van de AGB.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat het opleggen van een maatregel niet op zijn plaats is.

## 8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

ZONDER oplegging van een maatregel.

Deze uitspraak is gewezen op 10 mei 2017 door het Tuchtcollege NRVT.