

Dossiernummer: 20180111
Datum: 9 mei 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Recreatiepark A BV en [eigenaar]

hierna te noemen,

klagers,

tegen:

B RT,

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 11 januari 2018, met bijlagen;
- de vraag van verweerder omtrent de procedure van 7 februari 2018;
- de reactie namens de voorzitter van het tuchtcollege van 16 februari 2018;
- het verweerschrift van 6 maart 2018.

Tijdens de hoorzitting van 6 april 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, vertegenwoordigd door [eigenaar], bijgestaan door de heer C RT, en
- verweerder, in persoon, bijgestaan door de heer D RT.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het nader advies van verweerder van 20 november 2017 ter bepaling van de tegemoetkoming in planschade, waar klagers om hebben verzocht. Het nader advies is

uitgebracht na twee eerdere adviezen van verweerder en na een tussenuitspraak van de AbRvS van 20 september 2017.

Samengevat bestaat de klacht uit de volgende klachtonderdelen.

Ten eerste stellen klagers dat verweerder de opdracht voor het nader advies (hierna: advies 3) niet had mogen aanvaarden, omdat hij eerder al een tweetal adviezen had uitgebracht, die door de bezwarencommissie, de rechtbank en de AbRvS als niet toereikend zijn beoordeeld. Klagers stellen dat verweerder zich hierdoor niet professioneel, objectief en onafhankelijk heeft gedragen.

Ten tweede wijzen klagers erop dat verweerder in het register van NRVT ingeschreven staat als taxateur Wonen, terwijl het in het onderhavige geval gaat om een grootschalig/bedrijfsmatig recreatief object dat niet tot zijn expertise behoort. Verweerder had de opdracht daarom niet mogen aanvaarden, dan wel externe deskundigheid moeten raadplegen. Bij gebreke daarvan is geen sprake van de in dit geval vereiste professionaliteit, aldus klagers.

Als derde klachtonderdeel stellen klagers dat verweerder de waarde van het recreatiepark had moeten vaststellen en dat hij ten onrechte is uitgegaan van een eerdere taxatie verricht door taxateur X ad € 6.630.000. Vervolgens heeft verweerder in advies 3 een marktwaarde van € 6.000.000 gehanteerd, zonder dat duidelijk is waarom. Klagers menen dat hierdoor sprake is van onzorgvuldige en niet vakbekwame advisering. Voorts voeren klagers aan dat het uitgangspunt van verweerder dat wel sprake is van inkomensdaling maar niet van een waardedaling, innerlijk tegenstrijdig is met hetgeen hij elders in advies 3 aangeeft. Klagers merken tot slot op dat zij het gevoel hebben dat verweerder op de hand van de gemeente is. Klagers verzoeken het tuchtcollege zijn uitspraak met naam van verweerder en diens werkgever te publiceren.

3. Het verweer

Door verweerder is tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

Verweerder gaat allereerst in op de procedure na het indienen van de klacht bij het tuchtcollege NRVT. Verweerder stelt dat de klacht ten onrechte direct na betaling van het klachtgeld is doorgezonden voor verweer. Dit had pas moeten gebeuren na benoeming van een kamer van het tuchtcollege en na afweging op grond van artikel 12 van het Reglement Tuchtrechtspraak of er aanleiding was voor het tuchtcollege om zich onbevoegd te achten of de klacht kennelijk ongegrond te verklaren.

Vervolgens stelt verweerder zich primair op het standpunt dat het tuchtcollege NRVT niet bevoegd is om de klacht in behandeling te nemen omdat de zaak onder de bestuursrechter is, subsidiair dat er geen waardering van vastgoed heeft plaatsgevonden en tot slot dat het fundamenteel beginsel van professioneel gedrag niet geschonden is.

Verweerder zet uiteen dat hij als planschadeadviseur is ingeschakeld door de gemeente [naam]. De planschadeprocedure is wettelijk verankerd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en ligt momenteel voor bij de AbRvS. Verweerder heeft zich vrij geacht om te adviseren en beschrijft het verloop van de bezwaar- en beroepsprocedure. In hoger beroep heeft de AbRvS overwogen dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) de adviezen van verweerder niet aan de besluitvorming ten grondslag heeft kunnen leggen, omdat verweerder zijn conclusie dat niet is gebleken dat het recreatieterrein inkomensschade heeft geleden dan wel dat er geen aantoonbaar causaal verband bestaat tussen de gestelde schade en de gestelde schadeveroorzakende besluiten onvoldoende heeft onderbouwd.

Ter uitvoering van de tussenuitspraak heeft het college verweerder opnieuw gevraagd te adviseren. Verweerder heeft op 20 november 2017 samen met een extern deskundige nader advies uitgebracht over de inkomensschade. Het is verweerder niet bekend of de gemeente het advies heeft gevolgd.

Verweerder merkt op dat ten behoeve van planschadeadvies een deskundige wordt ingeschakeld, die geregistreerd taxateur kan zijn, maar dat het ook een andere deskundige kan zijn. Als er geen planologisch nadeel wordt vastgesteld, dan blijft volgens verweerder een taxatie achterwege. Bij vermogensschade wordt de waardedaling van vastgoed bedoeld. Indien de deskundige tot het oordeel komt dat sprake is van inkomensschade en niet van vermogensschade, blijft waardering van het object achterwege.

Verweerder stelt vervolgens dat in de onderhavige kwestie niet toegekomen is aan het schatten van waarde, zodat geen sprake is van een professionele taxatiedienst (PTD), wat betekent dat de AGB en overige NRVT-reglementen niet van toepassing zouden zijn. Verweerder wijst in dit verband op de Toelichting van NRVT op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017.

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel, omtrent de aanvaarding van de opdracht, stelt verweerder het volgende. Verweerder wijst op jurisprudentie van de AbRvS, waarin wordt aangegeven dat het college vrij is een deskundige aan te wijzen en dat de omstandigheid dat bepaalde uitgangspunten als onjuist zijn beoordeeld, er niet aan in de weg staat dezelfde deskundige voor het vervolg opnieuw in te schakelen. Verweerder wijst erop dat deze gang van zaken juist gangbaar is om te voorkomen dat steeds nieuwe deskundigen moeten worden benoemd. De onafhankelijkheid en objectiviteit is geborgd door de rechterlijke toetsing.

Omtrent het tweede klachtonderdeel merkt verweerder op dat hij benoemd is als deskundige op het gebied van planschade en niet als taxateur wonen. Omdat verweerder in zijn advies tot de conclusie is gekomen dat geen sprake is geweest van vermogensschade, heeft hij geen taxateur op het gebied van grootschalig recreatief vastgoed ingeschakeld. Wel heeft hij zich laten bijstaan door een accountant, vanwege de inkomenscomponent bij de vaststelling van de schade. Verweerder meent dat hij hiermee zorgvuldig heeft gehandeld. Er had in zijn plaats ook een deskundige kunnen worden ingeschakeld die geen geregistreerd taxateur was.

In reactie op het derde klachtonderdeel ten aanzien van niet zorgvuldige dan wel niet vakbekwame advisering geeft verweerder aan dat tegen de opvattingen omtrent de schade bij de bestuursrechter beroep kan worden ingediend.

Verweerder concludeert dat zijn advisering is verricht zoals te doen gebruikelijk en wettelijk gegrond is. Tot slot verzoekt verweerder om zijn naam en de naam van zijn werkgever te anonimiseren in de uitspraak.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 6 april 2018 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht met partijen besproken. Hierbij heeft de heer D zich bediend van een aan het tuchtcollege overgelegde pleitnotitie.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017;
- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 15 juni 2017;
- Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT van 15 juni 2017;
- Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid van klagers in hun klacht en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder sedert 1 januari 2016 als geregistreerd taxateur ingeschreven staat in het door NRVT gehouden register, in de Kamer Wonen.

Het tuchtcollege overweegt dat in de klacht de context wordt geschetst van het verzoek van klagers om planschadevergoeding. In het kader van de procedure volgend op dit verzoek heeft verweerder advies 3 opgesteld. Hierin geeft verweerder een waardering op basis van inkomensstromen, gebruik makend van verschillende taxatiemethoden en verwijzend naar het standaardwerk Taxatieleer Vastgoed. Verweerder duidt zichzelf in het rapport aan als MRICS en RT, verwijzend naar zijn kwalificaties als vastgoedtaxateur.

De klacht betreft daarmee het handelen van een geregistreerd taxateur in het kader van een professionele taxatiedienst als bedoeld in de AGB, te weten een Niet-Marktwaardetaxatie in het kader van tegemoetkoming in planschade, als omschreven in de Toelichting op de regelgeving van juli 2017, zodat het tuchtcollege zich bevoegd acht kennis te nemen van de klacht.

Dat verweerder voor deze werkzaamheden niet benaderd zou zijn als taxateur maar als planschadeadviseur, maakt hierbij geen verschil. Gedragingen van verweerder kunnen door het tuchtcollege getoetst worden aan de van toepassing zijnde reglementen van NRVT nu hij als taxateur geregistreerd is. Het standpunt van verweerder dat hij bij de uitvoering van zijn werkzaamheden als deskundige – wat daarvan verder ook zij – de AGB en de overige reglementen van NRVT niet in acht hoeft te nemen, kan niet worden gevolgd.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Advies 3 betreft vastgoed in eigendom van (een van de) klagers en is een gevolg van het verzoek om vergoeding van planschade van klagers, zodat zij aan te merken zijn als belanghebbenden.

Procedurele opmerkingen van verweerder

Het tuchtcollege merkt omtrent de gevolgde procedure na indiening van de klacht op dat bij aanvang van een klacht wordt beoordeeld of een klacht kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond is. Ook bij de onderhavige klacht is dat gebeurd. Daarbij is geconcludeerd dat zich deze gevallen hier niet voordoen. Het is echter altijd aan de kamer van het tuchtcollege om de klacht in volle omvang te beoordelen, inclusief de ontvankelijkheid en de bevoegdheid van het tuchtcollege.

Het tuchtcollege oordeelt ten aanzien van dit klachtonderdeel dat verweerder door de volledige behandeling van de onderhavige klacht niet in zijn belangen is geschaad.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In het eerste klachtonderdeel stellen klagers kortweg dat verweerder de opdracht niet had moeten aanvaarden vanwege de door hem eerder uitgebrachte adviezen.

In deze specifieke situatie heeft verweerder aanvankelijk geconcludeerd dat er géén sprake was van voor vergoeding in aanmerking komende planschade. Vervolgens is een andere deskundige van de StAB verzocht de planschade opnieuw te beoordelen. Deze deskundige komt uit op een te vergoeden schade ad € 760.000. Verweerder heeft aangevoerd dat het in het algemeen niet ongebruikelijk is om in dergelijke procedures dezelfde deskundige in te zetten na aanpassing van de uitgangspunten. Dit moge zo zijn, maar verweerder had zich moeten realiseren dat, gezien zijn eerdere, herhaalde betrokkenheid en de daarover gevelde oordelen, ten aanzien van zijn inzet bij klagers de schijn kon ontstaan dat hij niet meer met de vereiste objectiviteit en onafhankelijkheid tot een nader advies zou

kunnen komen. Dit klemt te mee nu klagers groot belang hebben bij de uitkomsten nu het gaat om schade aan het bedrijf waarvan klagers voor hun inkomsten afhankelijk zijn.

Dat de AbRvS de mogelijkheid openliet dat het nader advies door een kantoor als [naam], waarvan verweerder deel uitmaakt, kon worden uitgebracht, laat onverlet dat verweerder zich op grond van de AGB, in het bijzonder artikel 16, had moeten afvragen of sprake was van objectiviteit en onafhankelijkheid in wezen en in schijn.

Een onbevangen blik op de kwestie had het vertrouwen van klagers in de werkzaamheden van taxateurs, ondanks de nadelen van een nieuwe deskundige die zich had moeten inwerken in het dossier, beter gediend. Het tuchtcollege is van oordeel dat daarvoor na meerdere gerechtelijke procedures, waarbij de uitspraken op belangrijke uitgangspunten én uitkomsten afweken van de lijn en de visie zoals deze door verweerder bij zijn eerdere werkzaamheden waren uitgezet, onvoldoende waarborgen aanwezig waren.

Dit klachtonderdeel slaagt.

Ten aanzien van de inschrijving van verweerder in de Kamer Wonen van NRVT overweegt het tuchtcollege als volgt.

NRVT heeft een Kamer Bedrijfsmatig vastgoed (BV). De inschrijving in deze Kamer BV kan uitgebreid worden met een aantekening Groot Zakelijk Vastgoed (GZV). Het reglement Addendum GZV is van toepassing op de geregistreerde taxateur die een professionele taxatiedienst verricht die betrekking heeft op een vastgoedobject of een complex van met elkaar samenhangende vastgoedobjecten op één locatie die een (markt-)waarde vertegenwoordigen die gelijk aan of hoger is dan € 5.000.000 per individueel vastgoedobject of per vastgoedcomplex.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de geregistreerde taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij hiervoor de bekwaamheid bezit.

Verweerder staat niet ingeschreven in de Kamer BV en beschikt daarom evenmin over de aantekening GZV. In advies 3 gaat verweerder uit van een waarde van het complex van € 6.000.000. Ook in de tussenuitspraak van de AbRvS wordt van een waarde van minimaal dit bedrag uitgegaan. Bij het besluit om het advies 3 uit te brengen, had verweerder zich derhalve niet alleen rekenschap dienen te geven van zijn objectiviteit en onafhankelijkheid op grond van de AGB, maar ook van zijn vakbekwaamheid ten aanzien van objecten die als groot zakelijk vastgoed moeten worden aangemerkt.

Omdat verweerder niet ingeschreven stond in de Kamer BV en niet beschikte over de aantekening GZV, heeft NRVT niet vooraf kunnen vaststellen dat hij vakbekwaam was ten aanzien van vastgoed als het onderhavige recreatiepark. Dit had verweerder gezien de complexiteit van deze opdracht moeten onderkennen als een bedreiging ten aanzien van de vereiste vakbekwaamheid in de zin van artikel 1, aanhef en sub a, juncto artikel 2, AGB.

Ook dit klachtonderdeel slaagt. Aangezien het verweerder bij het aanvaarden van de opdracht voor advies 3 van tevoren duidelijk was dat het recreatieterrein een hogere waarde vertegenwoordigde dan € 5.000.000 had verweerder, die als geregistreerd taxateur ingeschreven stond in de Kamer Wonen, maatregelen moeten nemen om de hiervoor genoemde bedreiging weg te nemen.

Verweerder heeft erop gewezen dat hij vanwege de berekening van de inkomensstromen een externe deskundige, te weten een accountant, heeft ingeschakeld. Verweerder heeft het echter niet noodzakelijk geacht om een register taxateur op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed en/of groot zakelijk vastgoed in te schakelen, omdat naar zijn mening hiervoor geen aanleiding bestond nu er geen vermogensschade aan de orde was.

Naar het oordeel van het tuchtcollege gaat deze redenering niet op, omdat in het onderhavige geval ook voor deze beoordeling de inschakeling van een register taxateur op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed en/of groot zakelijk vastgoed in de rede zou hebben gelegen.

Voor zover verweerder heeft aangevoerd dat hij planschadedeskundige is wijst het tuchtcollege erop dat deze term niet is gedefinieerd in de reglementen van NRVT zodat het tuchtcollege hieraan niet kan toetsen.

Ten aanzien van het derde klachtonderdeel heeft verweerder in het verweerschrift en tijdens de hoorzitting nadere uitleg gegeven over de berekening van het maatschappelijke risico van klagers. Dit deel komt niet voor vergoeding in aanmerking en dient daarom afgetrokken te worden van het totaal. Het tuchtcollege kan de stelling van verweerder dat hij gekozen heeft voor een berekeningswijze die ten gunste van klagers uitvalt, volgen. Hoewel het beter zou zijn geweest als verweerder deze uitleg in het advies had opgenomen, zodat het klagers duidelijk zou zijn geweest wat het verschil was tussen het bedrag genoemd in de tussenuitspraak en het door verweerder gehanteerde bedrag, is er naar het oordeel van het tuchtcollege geen sprake van een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging.

Ten slotte oordeelt het tuchtcollege dat de stelling van klagers dat verweerder op de hand zou zijn van de gemeente, onvoldoende is onderbouwd, zodat deze stelling niet kan worden gevolgd.

Nu enkele klachtonderdelen doel treffen, acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Alles overziende acht het tuchtcollege NRVT hier een waarschuwing als maatregel passend.

Voor een extra sanctie in de vorm van het niet anoniem bekend maken van de uitspraak ziet het tuchtcollege in het onderhavige geval geen aanleiding.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt aan verweerder als maatregel een **WAARSCHUWING** op.

Deze uitspraak is gewezen op 9 mei 2018 door het tuchtcollege NRVT.