

Dossiernummer: 20180406  
Datum: 9 augustus 2018

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

De Stichting A,  
gevestigd te [plaats],  
klaagster,

### tegen:

B RT,  
register taxateur,  
kantoorhoudend te [plaats],  
verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 april 2018;
- het verweerschrift van 31 mei 2018.

Tijdens de hoorzitting van 12 juli 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heren C en D, penningmeester en voorzitter van de Stichting;
- de heer B RT, zijn gemachtigde E en de heer F, directeur-eigenaar van X B.V. en G.;
- als toehoorder was verder aanwezig de heer H van de Gemeente [naam].

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het in opdracht van X B.V. te [plaats] door verweerder op 2 juni 2016 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot het deels in eigendom aan X toebehorende voormalige tuinbouwbedrijf op een kavel van 1,5 hectare, met diverse opstallen.

Klaagster stelt dat het taxatierapport op veel punten niet voldoet aan de bestaande regelgeving. Zo heeft verweerder in dit rapport aan het object een waarde toegekend zonder in het rapport inzicht te geven in de waarderingsgrondslag, referentieprojecten, berekeningsmethode en bestemmingsduiding.

In het taxatierapport wekt verweerder verder de indruk dat hij de taxatie heeft verricht op basis van de bestaande agrarische bestemming, maar heeft hij een waarde bepaald die past bij de mogelijk toekomstige woonbestemming van de kavel. Dit is in strijd met artikel 3 lid 5 van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 van de provincie (verder: de ruimte voor ruimteregeling), op grond waarvan altijd de landbouwwaarde moet worden bepaald en niet de eventuele herbestemmings-speculatiewaarde.

### 3. Het verweer

Verweerder erkent dat het taxatierapport niet voldoet aan de ten tijde van het opstellen van het rapport geldende regelgeving van het NRVT, onder meer door niet de referentie-objecten in het rapport op te nemen en geen inzicht te geven in de wijze waarop hij de waarde van de kavel heeft berekend. Hij heeft verder weliswaar in het taxatierapport vermeld dat het doel van de taxatie is “het bepalen van de waarde vrij van huur en gebruik ten behoeve van de inbrengwaarde opzet ruimte voor ruimte”, maar heeft ter hoorzitting erkend dat hij de marktwaarde heeft vastgesteld zonder op deze ruimte voor ruimteregeling bij de waardering van de kavel acht te slaan.

Verweerder stelt echter dat klaagster niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar klacht, omdat zij niet als belanghebbende is aan te merken. Zij was geen opdrachtgever en was op de datum waarop het taxatierapport is uitgebracht nog niet opgericht.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 12 juli 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 5. Relevante regelgeving

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

### 6. De beoordeling

#### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Volgens artikel 1 lid 1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT is belanghebbende degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklagde waartegen de klacht is gericht.

Uit de door klaagster na de hoorzitting overgelegde oprichtingsakte blijkt dat de stichting op 15 november 2016 is opgericht, ruim nadat het taxatierapport door verweerder was opgesteld, namelijk op 2 juni 2016. Aangezien klaagster op het moment van het uitbrengen van het rapport nog niet bestond, kan zij mitsdien niet als belanghebbende worden aangemerkt.

Klaagster wordt dan ook niet-ontvankelijk verklaard in haar klacht. Gelet daarop komt het tuchtcollege niet toe aan de inhoudelijke beoordeling van de klacht.

## 7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klagster NIET-ONTVANKELIJK in haar klacht.

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