

Dossiernummer: 20190409

Datum: 15 augustus 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register-taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 april 2019, met als bijlagen onder meer het planschaderapport van 4 februari 2019;
- het verweerschrift van 28 mei 2019.

Tijdens de hoorzitting van 9 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

klager en verweerder, beiden in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 4 februari 2019 opgestelde planschadeadvies met betrekking tot een door klager bij de gemeente gedane aanvraag tegemoetkoming planschade. De waardevermindering aan het pand van klager, [adres A], zou veroorzaakt zijn door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het perceel [adres B] te Veghel. Deze vergunning maakt het mogelijk maximaal 24 arbeidsmigranten tijdelijk te huisvesten op het perceel van [adres B]. In het advies wordt de marktwaarde van het pand van klager vóór de wijziging gesteld op € 365.500 en na de wijziging op € 359.000.

Klager stelt dat verweerder bij het opstellen van het advies onjuist heeft gehandeld.

- De meetinstructie is ondeskundig uitgevoerd.
- Er was onvoldoende kennis bij verweerder van de lokale situatie en de referentieobjecten zijn niet juist gekozen.

- De onderbouwing van het schadebedrag is onvoldoende c.q. niet aanwezig.
- De foto's zijn onherkenbaar en volgens klager van een ander object.
- In het advies wordt een tweede taxateur genoemd, die niet ter plaatse is geweest en wiens rol onduidelijk is voor klager.

Op grond van genoemde punten vindt klager dat het advies onbetrouwbaar is en ondeskundig tot stand is gekomen.

3. Het verweer

Verweerder licht de procedure rond de planschadeaanvraag toe. Vanwege de conclusie van de adviseur is verweerder verzocht een taxatie uit te voeren van de woning en de ontstane schade. Verweerder heeft vervolgens een taxatie en schadewaardering opgesteld. Deze taxatie is in beknopte vorm opgenomen in het advies. Het betreft een taxatie die wordt beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en vaste praxis onder deskundigen.

Verweerder geeft aan dat hij het pand op 30 oktober 2018 inwendig heeft opgenomen, waarbij hij de woning en de bijgebouwen heeft opgemeten. Waarom deze meting onjuist zou zijn, geeft klager volgens verweerder in de klacht niet aan.

Verweerder acht zichzelf voldoende plaatselijk bekend en heeft in het kader van planschadetaxaties meerdere objecten in de gemeente getaxeerd. Ook beschikt verweerder over voldoende marktinformatie. De stelling dat er betere referentieobjecten zijn, onderbouwt klager evenmin.

Ten aanzien van de onderbouwing van het schadebedrag stelt verweerder dat de schadefactoren in het advies door de adviseur zijn opgesteld. Hij heeft als taxateur vervolgens een inschatting gemaakt van de waardevermindering, gebruik makend van zijn ervaring, het aantal schadefactoren, de kwalificatie van de adviseur en de planologische bestemming.

Verweerder erkent dat bij het advies niet de juiste foto's zijn gevoegd; deze hadden in het definitieve rapport vervangen moeten worden. Dit is helaas niet gebeurd. Verweerder geeft aan dat de adviseur het advies heeft samengesteld; hij is de opsteller van het taxatierapport.

De tweede taxateur is door verweerder aangezocht vanwege diens specifieke kennis van agrarische objecten. Een inspectie door de tweede taxateur heeft verweerder niet noodzakelijk geacht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 9 juli 2019 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 van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels(RGB) vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Definities NRVT vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het planschadeadvies was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft het optreden van een register-taxateur als deskundige in commissieverband. Nu onderdeel van het planschadeadvies betreft het schatten van de marktwaarde van een vastgoedobject

door een register-taxateur, valt dit binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Nu verweerder eigenaar is van het getaxeerde object, is hij aan te merken als belanghebbende.

Klager is daarom ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van die klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege overweegt dat klager geconfronteerd werd met een vergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten naast zijn bedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning. In het kader van de aanvraag van klager om tegemoetkoming in planschade, heeft verweerder een planschadetaxatie uitgevoerd.

Verweerder stond voor de taak om aan de hand van een fictieve situatie het object te waarderen met daarnaast een volgens bestemmingsplan toegestane camping, die in feite nooit was gerealiseerd. Vervolgens diende verweerder de toekomstige situatie te waarderen, waarbij de huisvesting van arbeidsmigranten naast het object gerealiseerd was. Het Tuchtcollege overweegt dat het hier ging om een niet alledaagse taxatieopdracht.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder ter zitting heeft bevestigd dat hij een deel van het object - de bovenverdiepingen van de bijgebouwen - niet heeft geïnspecteerd. De stelling dat verweerder deze wel zorgvuldig zou hebben ingemeten kan het Tuchtcollege dan ook niet volgen.

Ten aanzien van de aanzienlijke afwijking van de waardering van verweerder ten opzichte van de WOZ-waarde van het object, overweegt het Tuchtcollege dat verweerder hiernaar meer onderzoek had moeten doen. Zeker nu de gemeente de partij was waarbij klager zijn aanvraag tot tegemoetkoming had ingediend, had het op de weg van verweerder gelegen om verder te onderzoeken waarom zijn waardering veel lager uitkwam dan de waardering in het kader van de WOZ. In dat nadere onderzoek had verweerder ook de referentiepanelen, genoemd in de WOZ waardering, kunnen betrekken en daarmee inzichtelijk kunnen maken waarom hij voor andere referentie objecten heeft gekozen. Voorts is onvoldoende duidelijk geworden waarom verweerder voor de door hem gebruikte referentiepanelen heeft gekozen. In dit verband wijst het Tuchtcollege erop dat klager erop gewezen heeft dat verweerder niet beschikt over veel kennis van de plaatselijke onroerend goed markt, waardoor gedegen referentieonderzoek zelfs nog belangrijker is. Dit heeft verweerder ter zitting ook erkend.

Daarnaast stelt het Tuchtcollege vast dat verweerder heeft volstaan met het maken van een beknopte rapportage. Verweerder heeft daartoe aangevoerd dat de reglementen ruimte laten om bij een wettelijke taxatie, zoals een planschadetaxatie, af te wijken van het voorgeschreven model. In het algemeen volgt het Tuchtcollege deze opvatting, die ook blijkt uit het Reglement Definities, waar de wettelijke taxatie in artikel 3 gedefinieerd is. Ook in een dergelijke situatie dient de rapportage echter voldoende inzicht te geven in de wijze waarop de taxateur tot zijn waardering is gekomen.

Het geheel overziende oordeelt het Tuchtcollege dat de onderhavige situatie vroeg om een niet-standaard taxatierapport, waarbij de taxateur zijn inventiviteit en creativiteit had moeten inzetten om recht te doen aan de bijzondere omstandigheden van het geval. Dat verweerder zich hiervan rekenschap heeft gegeven, ziet het Tuchtcollege onvoldoende terug in het voorliggende taxatierapport. Daaruit blijkt immers niet dat verweerder die extra noodzakelijke stappen heeft gezet om tot een evenwichtig rapport te komen.

Hiermee heeft verweerder gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals neergelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder tekortgeschoten is in wat van hem verwacht mocht worden. Hij had grondiger onderzoek moeten doen door het onderhavige perceel in zijn geheel te inspecteren en op te nemen; verdere navraag moeten doen naar de totstandkoming van de WOZ-waardering en onderzoek moeten doen naar de eerder gebruikte referentiepanelen. Hij had vervolgens zijn bevindingen moeten neerleggen in een uitgebreidere rapportage, om inzichtelijk te maken welke afwegingen hij heeft gemaakt om te komen tot zijn waardering.

Gezien het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat de klacht gegrond is en acht zij als maatregel een berisping op zijn plaats.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 15 augustus 2019.