

Dossiernummer: 20181127
Datum: 27 augustus 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De Stichting A,
gevestigd te [plaats],
en
de Vereniging A,
gevestigd te [plaats]
klaagsters,

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 27 november 2018 met bijlagen;
- de mail van 27 december 2018 met bijlagen van klaagsters, in antwoord op de brief van 14 december 2018 van de ambtelijk secretaris van het Tuchtcollege;
- het verweerschrift van 27 februari 2019 met bijlagen;
- aanvullende stukken van klaagsters toegezonden per brief van 27 mei 2019.

Tijdens de hoorzitting van 7 juni 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- C en D namens klaagsters, gemachtigde advocaat mevrouw mr. M.C. de Smidt;
- B, gemachtigde de heer mr. A.A.R. van Eijnsden van de Vereende;
- E van de Stichting F;
- De heer mr. M. Klijnstra, advocaat van [naam], opdrachtgever van verweerder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 2 juni 2016 uitgebrachte taxatierapport, dat volgens klaagsters zonder waarderingsgrondslag, zonder referenties, zonder berekeningsmethode en zonder bestemmingsduiding een waarde toekent aan kavel BW 41 aan de [adres] (hierna: kavel BW 41), waarvan verweerder wordt verondersteld te weten dat deze waarde ten onrechte wordt gebruikt in een herbestemmingsprocedure.

Klaagsters zijn eigenaar van de [naam monument] respectievelijk van een aantal percelen rondom. Klaagsters streven naar behoud van monumenten, het landschap en de daarbij van belang zijnde cultuurhistorische waarden. De huidige voorgenomen plannen voor kavel BW 41, die naast de [naam monument] is gelegen, achten zij een aantasting van deze waarden en zij zijn van mening dat zij om die reden aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden.

Klaagsters verzetten zich vanuit hun doelstelling tegen herbestemming van de kavel. Projectontwikkelaar, eigenaar van kavel BW 41, heeft een herbestemming aangevraagd met gebruikmaking van het taxatierapport van verweerder. Deze heeft een beroep gedaan op de Provinciale Ruimte-voor-ruimte regeling. In het kader van deze regeling kan grond worden ingebracht in een zogenaamd exploitatiemodel tegen de landbouwwaarde. Verweerder heeft de waarde met € 1.400.000 zeer veel hoger gewaardeerd dan taxateur G, die in een tegenrapportage d.d. 27 februari 2018 tot een waarde van € 385.000 kwam. Door de taxatie van verweerder kunnen de winsten in het model volgens klaagsters kunstmatig worden gedrukt, zodat als gevolg daarvan vele honderden meters villa extra kunnen worden gebouwd, die bij een juiste taxatie niet mogelijk waren geweest.

De concrete klacht is dat verweerder niet de waarde op basis van de bestaande bestemming agrarisch heeft vastgesteld, maar de waarde heeft bepaald op basis van de mogelijke toekomstige bestemming wonen. Hiermee schendt verweerder de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV).

In het kader van de behandeling van deze klacht willen klaagsters een negental vragen beantwoord zien, onder meer of de taxatie voldoet aan het gestelde in de artikelen 2, 4 en 5 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT gezien de Ruimte-voor-ruimte-regeling, en de artikelen 4.2-4.8, 7.2, 9.1, 9.13, 9.14 en 10.17 van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRVT.

Klaagsters wijzen er op dat verweerder niet is ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, maar alleen in de Kamer Wonen. Klaagsters vragen zich daarom af of verweerder wel gekwalificeerd was om de taxatie uit te voeren.

Verder stellen klaagsters onder meer vragen over de grote afwijking van de door verweerder getaxeerde waarde in vergelijking met het taxatierapport van G.

Bij de namens klaagsters overgelegde aanvullende stukken is onder andere een 'hertaxatie' gevoegd van verweerder van 24 augustus 2018 van dezelfde kavel, met dezelfde waardepeildatum en dezelfde waardering van € 1.400.000.

Ook is toegestuurd een opinie van prof. H van 1 mei 2019, waarin deze de rapporten van G van 27 februari 2018 en van verweerder van 24 augustus 2018 vergelijkt. Volgens deze opinie is de vergelijking die verweerder maakt met woningtransacties in plaats van met agrarische transacties de oorzaak van de door hem getaxeerde onrealistische waarde.

Gevolg van de taxatie van verweerder is volgens klaagsters dat de gemeente mogelijk op grond hiervan zal besluiten tot meer woningen dan noodzakelijk om de kosten van de verwijdering van de bestaande bebouwing op de kavel naast de [naam monument] mogelijk te maken.

3. Het verweer

Verweerder stelt primair dat klaagsters niet-ontvankelijk zijn in hun klacht. Klaagsters zijn niet de opdrachtgever van het taxatierapport en kavel BW 41, waarop de taxatie ziet, is grotendeels eigendom van de opdrachtgever tot taxatie [naam] en niet van klaagsters. De enkele interesse tot aankoop van kavel BW 41 is onvoldoende om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt. Voor verzet tegen de herbestemming dienen klaagsters de bestuursrechtelijke weg te volgen.

Verweerder voert verder aan dat klaagsters zich eerder hebben willen voegen in de hoger beroepszaak tegen hem van de stichting F, die in een eerdere klacht niet-ontvankelijk is verklaard. Klaagsters maken volgens verweerder inbreuk op het ne bis in idem-beginsel, nu zij zich in de onderhavige klacht bedienen van nagenoeg hetzelfde klaagschrift als eerder de stichting F, waarmee dezelfde klacht voor de tweede maal aan het Tuchtcollege NRVT wordt voorgelegd. Ook om deze reden moeten klaagsters volgens verweerder niet-ontvankelijk worden verklaard in hun klacht.

Voorts wijst verweerder er op dat het vaste jurisprudentie van het Tuchtcollege is dat alleen bij financieel belang een klacht kan worden ingediend en dat een ideëel belang hiervoor onvoldoende is.

Subsidiair voert verweerder aan dat hij in zijn waardeoordeel rekening heeft gehouden met de staat van kavel BW 41 met opstallen, alsmede dat hij deze heeft opgenomen en voldoende recherche heeft gepleegd. Uit de kadastrale berichten die bij het taxatierapport zijn gevoegd, blijkt dat kavel BW 41 kort voor het rapport is verkocht voor een bedrag van € 1.372.500, wat aansluit bij de door verweerder getaxeerde waarde.

Verweerder ontkent dat hij bij de waardering rekening heeft gehouden met de mogelijkheid van een toekomstige woonbestemming.

Verweerder voert aan dat hij bij de bepaling van de waarde gebruik heeft gemaakt van een tweetal referentieobjecten. Hij erkent dat het taxatierapport niet voldoet aan de ten tijde van het opstellen van het rapport geldende regelgeving van het NRVT, maar wijst dit aan het feit dat deze regelgeving kort voor het opstellen van het taxatierapport is ingevoerd. Verweerder heeft hiervoor al excuses aangeboden en heeft het rapport opnieuw opgesteld en geconcludeerd dat dit niet tot een andere waarde zou hebben geleid.

Ten aanzien van de inschrijving van verweerder in de Kamer Wonen verwijst hij naar een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege, waarin wordt opgemerkt dat er geen algemene regel is dat de taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de kamer, mits de taxateur hiervoor de bekwaamheid bezit. Verweerder stelt dat hij deze afweging heeft gemaakt en meent dat hij de taxatie van kavel BW 41 kon verrichten nu het ging om percelen in een stedelijke omgeving.

Naar aanleiding van de vraag van klaagsters over de marktconforme waarde, wijst verweerder er op dat het Tuchtcollege in eerdere uitspraken heeft overwogen dat zij geen uitspraak doet over de waarde.

Verweerder concludeert dat de klacht van klaagsters ongegrond dient te worden verklaard.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 7 juni 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, vastgesteld op 1 oktober 2018;
- 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 register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

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.

Het Tuchtcollege ziet aanleiding om het beroep van verweerder op niet-ontvankelijkheid van klagsters in hun klacht eerst te beoordelen.

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 beklaagde waartegen de klacht is gericht. In verband daarmee stelt het Tuchtcollege vast dat klagsters geen eigenaar zijn van kavel BW 41 waarop het bestreden taxatierapport ziet en dat zij geen opdracht tot de taxatie hebben gegeven.

Ter zitting is nader toegelicht dat klagsters – en de andere betrokken stichting [naam monument] – kavel BW 41 willen aanschaffen, kennelijk met het doel om woningbouw daarop te voorkomen. De gemeente bereidt besluitvorming voor op grond van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. In deze besluitvorming kan de gemeente waarde hechten aan de bestreden taxatie.

In eerdere uitspraken heeft het Tuchtcollege als belanghebbenden in een klachtprocedure aangemerkt de opdrachtgever, de eigenaar van de getaxeerde grond dan wel de hierop gerealiseerde objecten, en de huurder of gebruiker van het getaxeerde object.

In enkele uitspraken is de klager door het Tuchtcollege niet-ontvankelijk geacht, waaronder in de door verweerder aangehaalde eerdere uitspraak (9 augustus 2018, dossiernummer 20180406) omtrent hetzelfde taxatierapport als in deze procedure. In die uitspraak heeft het Tuchtcollege overwogen dat een rechtspersoon, opgericht na de bestreden taxatie, niet-ontvankelijk dient te worden geacht. Daarvan is in dit geval geen sprake, nu klagsters zijn opgericht in 2014 respectievelijk 1905.

In een ander geval waarin op 8 februari 2018 uitspraak is gedaan (dossiernummer 20171009), had klagster een pand willen kopen en verweet zij de taxateur van de latere koper dat deze het pand te hoog had getaxeerd. In dat geval overwoog het Tuchtcollege onder meer dat klagster geen opdrachtgever was, geen rechten of plichten met betrekking tot het onderhavige vastgoedobject had, en niet anderszins in haar rechtstreekse belang getroffen was door het door verweerder opgestelde taxatierapport. Dit leidde tot niet-ontvankelijkheid van de klagster.

Ook in de onderhavige klacht dient het Tuchtcollege te beoordelen of klagsters op enige wijze in hun rechtstreekse belang getroffen zijn door het bestreden taxatierapport.

Het Tuchtcollege overweegt dat ook als het begrip belanghebbende ruim wordt uitgelegd, klagsters in dit geval toch niet als belanghebbenden kunnen worden beschouwd. Zoals zij ter zitting hebben toegelicht, hadden zij kavel BW 41 willen kopen maar is hen dat niet gelukt. Dit gegeven is – zoals ook in de uitspraak van 8 februari 2018 is overwogen – niet voldoende om als belanghebbenden bij het taxatierapport te worden aangemerkt.

Verder speelt het taxatierapport van verweerder een rol in een traject waarbij klagsters de gemeente proberen te weerhouden van het verlenen van een herbestemming en vergunning voor woningbouw

op de naast hun percelen gelegen kavel BW 41 (met toepassing van de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling). Tegen besluiten van de gemeente hierover staat rechtsbescherming open via de bestuursrechtelijke weg bij de bestuursrechter en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dat het taxatierapport van verweerder van belang kan zijn (geweest) in de procedure voor het verkrijgen van een herbestemming, betekent nog niet dat klaagsters bij dat rapport als zodanig een eigen rechtstreeks belang hebben gekregen omdat zij tegenstander van de herbestemming zijn. Dit wordt niet anders als verweerder bij het opstellen van de taxatie zou zijn uitgegaan van een onjuiste waarderingsgrondslag.

Uit het voorgaande volgt dat klaagsters niet kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 1 lid 1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT. Zij dienen daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun klacht. Het Tuchtcollege komt daarmee verder niet toe aan de inhoudelijke beoordeling van de klacht.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klaagsters NIET-ONTVANKELIJK in hun klacht.

Deze uitspraak is gewezen op 27 augustus 2019 door het Tuchtcollege NRVT.