

Dossiernummer: 20190812

Datum: 17 januari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

Register-Taxateurs te [plaats],

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 12 augustus 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 september 2019;
- het door klager ter hoorzitting overgelegde document van Stichting E, pagina's 17 en 28 tot en met 32.

Tijdens de hoorzitting van 16 december 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerders in persoon, vergezeld door de heer C van Stichting E.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders op 20 december 2017 opgestelde rapport met betrekking tot de waardering van een onroerend goed gelegen aan de [adres]. Doel van de taxatie was een waardering te geven van de situatie van vóór de bestemmingsplanwijziging per 4 april 2013 en van de situatie van na de bestemmingsplanwijziging. Volgens de klacht is de grond onder de oude bestemming gewaardeerd op € 278.000,00 en onder de nieuwe bestemming op € 148.000,00.

Volgens klager hebben de rechtbank en de gemeente geoordeeld dat de waarde onder de nieuwe bestemming per 1 januari 2017 slechts € 70.000,00 is. Dit blijkt uit een rapport van D, dat is opgesteld ten behoeve van de vaststelling van de WOZ-waarde.

Klager voert aan dat verweerders zich niet hebben gehouden aan de regelgeving van NRVT met betrekking tot zorgvuldigheid en transparantie, vakbekwaamheid en integriteit en objectiviteit en onafhankelijkheid.

Zowel onder de oude als de nieuwe bestemming is, zo stelt klager, niet duidelijk welke waarde per m² wordt toegekend en hoe verweerders daartoe zijn gekomen. Ook is niet duidelijk of er gebruik is gemaakt van referentiepanden en of kennis is genomen van gemeentelijk beleid. Volgens klager mag een taxateur bij een professionele taxatiedienst niet volstaan met één A4'tje.

Verder voert klager aan dat verweerders zich hebben laten souffleren door de heer C van Stichting E, de adviseur van de gemeente. De heer C heeft verklaard dat de taxatie van de nieuwe waarde in nauw overleg met hem door verweerders heeft plaatsgevonden. Volgens klager is dan van "autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk" zoals de Algemene Gedragsregels van NRVT voorschrijven, geen sprake. Er heeft ongepaste beïnvloeding plaatsgevonden door de heer C, aldus klager.

3. Het verweer

Verweerders hebben bij hun verweerschrift het volledige rapport gevoegd zoals zij dat aan Stichting E hebben uitgebracht. Naar hun mening is hierin voldoende inzicht verschaft in de grondwaarde en de opstalwaarde. In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) konden zij niet het conceptadvies en het definitieve advies van Stichting E overleggen, terwijl deze wel een onlosmakelijk onderdeel zijn van de planschadeprocedure.

Verder stellen verweerders dat het rapport een waardering betreft in het kader van een tegemoetkoming in directe planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening en dat de waardering daarmee valt onder niet-marktwaardetaxaties.

Het rapport van Tribuut is naar opvatting van verweerders niet relevant, aangezien in dit rapport de waarde per 1 januari 2017 is vastgesteld, terwijl zij de waarde per 4 april 2013, de datum van wijziging van het bestemmingsplan, hebben vastgesteld.

Tot slot betwisten verweerders dat er sprake is geweest van belangenverstrengeling. De heer C van Stichting E trad niet namens de gemeente op, aldus verweerders.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 december 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 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT van 15 juni 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van verrichten van de taxatie beiden werkzaam waren als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als eigenaar van het object waar het rapport van verweerders betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders geregistreerd zijn als register-taxateur en er een klacht is over door hen uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Zoals hiervoor al overwogen is sprake van een professionele taxatiedienst. Dat het hier gaat om een wettelijke taxatie (een niet-marktwaarde taxatie) maakt dit niet anders. De regels van NRVT zijn hierop onverkort van toepassing.

Met het rapport zoals aan klager is verstrekt en dat slechts één A-4tje behelst, is klager volledig in het ongewisse gelaten over de onderbouwing van de waarde waartoe verweerders zijn gekomen

Verweerders hadden een taxatierapport volgens de NRVT-regels moeten maken met zoveel mogelijk referenties, ook nu er sprake is van een niet-marktwaarde taxatie. Als er geen goede vergelijkingsobjecten voorhanden waren hadden verweerders dit moeten toelichten en dan hadden zij referentie-objecten gebruiken, die wellicht niet volledig vergelijkbaar waren, maar waar met de verschillen met het procedurepand rekening gehouden had kunnen worden. Inzichtelijk had dan moeten worden gemaakt wat het verschil tussen het te waarderen object van klager en referenties was en op grond waarvan verweerders tot de door hen vastgestelde waarde zijn gekomen. Het rapport zoals dat nu voorligt lijkt op een verkorte taxatie en voldoet niet aan de NRVT-regels.

Verweerders hebben, gelet op het hiervoor overwogene, niet zorgvuldig en niet transparant gehandeld. De omstandigheid dat, zoals verweerders aanvoeren, Stichting E, in navolging van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, wenst dat de rapporten op de wijze worden ingericht zoals verweerders hebben gedaan, ontslaat hen niet van de verplichting om hun waardering ten behoeve van en richting de belanghebbende te onderbouwen. Klager, als burger die planschade heeft geleden, heeft er belang bij om te weten hoe tot een bepaald oordeel is gekomen. Verweerders hadden er niet mee mogen volstaan de onderbouwing in een bijlage bij het rapport/de brief d.d. 20 december 2017 te voegen en het aan Stichting E over te laten of zij deze bijlage al dan niet aan klager verstrekt.

Dat verweerders zich hebben laten beïnvloeden door de adviseur van de gemeente, de heer C van Stichting E, zoals klager stelt, is het Tuchtcollege overigens niet gebleken. Dat het rapport in overleg met de heer C is opgesteld, is onvoldoende om aan te nemen dat de heer C verweerders heeft beïnvloed en dat verweerders niet zelfstandig tot de door hen vastgestelde waarde zijn gekomen.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerders zich klachtwaardig hebben gedragen. De klacht zal dan ook gegrond worden verklaard. Aan verweerders zal de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt aan verweerders de maatregel van WAARSCHUWING op;

Deze uitspraak is gewezen op 17 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.

Secretaris

Voorzitter