

Dossiernummer: 20190904

Datum: 20 januari 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klagers.

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 3 september 2019, met bijlagen;
- de toelichting op de klacht van 14 september 2019;
- het verweerschrift van 8 november 2019.

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:

- A en de heer C, informant.
- verweerders in persoon, vergezeld door de heer D van de Stichting E.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders op 1 oktober 2018 in opdracht van Stichting E, ter onderbouwing van een door E aan de gemeente [plaats] uit te brengen advies over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.

Klagers voeren aan dat de waarde door verweerders niet is onderbouwd met verkoopgegevens van soortgelijke panden rond de peildatum. Ook is in het rapport niets vermeld over de gehanteerde taxatiemethode en waarop de waarde is gebaseerd.

### 3. Het verweer

Verweerders voeren aan dat bij het aan Stichting E verstrekte taxatierapport wel een vergelijkingsoverzicht met verkoopgegevens van andere objecten is gevoegd, maar dat Stichting E om haar moverende redenen ervoor heeft gekozen dit overzicht niet aan klagers te verstrekken.

Ten aanzien van de taxatiemethode hebben verweerders uitgelegd dat zij hierin de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen, wat inhoudt dat bepaald moet worden welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en het nieuwe planologische regime kan worden gerealiseerd. De marktwaarde is hierbij niet louter bepalend, omdat in de marktwaarde niet steeds de maximale planologische mogelijkheden zijn verdisconteerd. De verkoopprijzen van andere percelen kan daarom niet één op één worden vergeleken met het te taxeren object.

#### **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 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

#### **6. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klagers zijn als eigenaren 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.

Klagers zijn 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 klagers is verstrekt, en dat slechts anderhalf A-4tje behelst, zijn klagers 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 bij een niet marktwaarde taxatie. Als er geen goede vergelijkingsobjecten voorhanden waren hadden verweerders dit moeten toelichten en dan hadden zij referentie-objecten moeten opnemen die niet geheel gelijk waren, waarbij zij inzichtelijk hadden moeten maken 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 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, zoals verweerders aanvoeren, ontslaat hen niet van de verplichting om hun waardering ten behoeve van en in de richting van de belanghebbende te onderbouwen. Klagers, als burgers die planschade hebben geleden, hebben 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 te voegen en het aan Stichting E over te laten of zij deze bijlage al dan niet aan klagers verstrekt.

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 20 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.