

Dossiernummer: 20190930

Datum: 25 februari 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A 1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B 1 en B 2 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 30 september 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 december 2019 met bijlagen van taxateur B1;
- het verweerschrift van 6 december 2019 met bijlagen van taxateur B2;
- de aanvullende stukken van 9 december 2019 ontvangen van klagers met de toelichting van 5 januari 2020.

Tijdens de hoorzitting van 4 februari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerder B1 in persoon met als gemachtigde mr. A.A.R. van Eijnsden, en verweerder B2 in persoon.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders opgestelde taxatierapport van 15 juli 2019 (concept) en 10 september 2019 (definitief) in opdracht van de NAM B.V. in het kader van de aanvraag van klagers ter compensatie van waardedaling van hun woning aan [adres].

Klagers stellen dat verweerders bij hun werkzaamheden niet onafhankelijk en objectief hebben gehandeld en dat zij daarom geroyeerd zouden moeten worden.

Klagers berekenen hun financiële schade als gevolg van de gaswinning en ligging in het aardbevingsgebied op € 262.500. Zij verwijzen hiervoor onder meer naar eerdere taxaties in het kader van de WOZ. Klagers stellen voor de door hun geleden schade de NAM aansprakelijk.

Het waardeverminderingbedrag dat wordt aangeboden en dat gebaseerd is op de rapportage van verweerders, is door de NAM gesteld op € 6.500.

Klagers hebben hun woning niet op de markt gebracht in 2017 nadat zij een nulmeting hadden ontvangen waarin aangegeven werd dat sprake was van 300 ernstige scheuren. De woning was hierdoor onverkoopbaar en de bouwkundige constructie onbetrouwbaar. In 2019 ontvingen klagers een schade herstelbegroting van € 27.000. Klagers stellen dat hiermee alleen cosmetisch herstel mogelijk is; de onbetrouwbare constructie kan hiermee niet worden hersteld. Zij hebben deze gegevens ook verstrekt aan verweerders. De woning kwam niet in aanmerking voor het opkoopprogramma.

Klagers stellen dat taxateurs die werkzaam zijn voor de waarderegeling van Arcadis, niet onafhankelijk en objectief zijn. De waardedaling wordt gebagatelliseerd ten koste van de huizenbezitters. Klagers wijzen er in dit verband op dat beide taxateurs een e-mailadres van Arcadis gebruiken en dat het rapport naar Arcadis gestuurd diende te worden. Het wordt gedupeerden moeilijk gemaakt hun gaswinningschade te verhalen, en hierin spelen volgens klagers NRVT-taxateurs een belangrijke rol. Klagers willen dat er een voorbeeld gesteld wordt. Bewoners worden structureel benadeeld. Dit leidt ook tot imagoschade bij de taxateurs. Klagers verwachten dat dit in de parlementaire enquête over de gaswinning ook aan de orde zal komen. De Arcadis-experts zijn volgens klagers steeds creatiever geworden in het zoeken naar alternatieve oorzaken van schade.

### **3.1 Het verweer van taxateur B 1**

Verweerder B1 merkt met betrekking tot de klacht op dat deze kennelijk het niet onafhankelijk of objectief handelen bij een taxatie betreft en verder dat het niet navolgbaar is hoe het getaxeerde bedrag van de waardevermindering is opgebouwd. Uit de bij de klacht gevoegde verslagen, rapporten en akten, volgt volgens verweerder B1 niet waarom hij niet onafhankelijk en objectief zou hebben gehandeld, zodat verweerder de klacht op dit punt niet gemotiveerd vindt en hij daardoor niet in de gelegenheid is inhoudelijk op de klacht te reageren.

Verweerder B1 stelt dat in het taxatierapport in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 5 en in de algemene uitleg in het taxatierapport, voldoende inzichtelijk is gemaakt hoe het bedrag van de waardedaling tot stand is gekomen. Ook wijst hij erop dat het gaat om een advies aan de NAM. De NAM kan dat ook naast zich neerleggen. Ook wijst hij erop dat niet de NAM, maar dat hij een overeenkomst heeft met Antea Nederland BV, win welke overeenkomst enkele voorwaarden zijn opgenomen om belangenconflicten te voorkomen. Ingenieursbureau Arcadis Nederland is als intermediair belast met het projectmanagement van de Regeling Waardedaling. Daarnaast wijst verweerder B1 op artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT. Hij stelt dat hij voldaan heeft aan het hierin gestelde. Daarnaast wijst hij op de mogelijkheid van een driesdeskundigenprocedure ter toetsing van het compensatievoorstel. Daarvan hadden klagers gebruik kunnen maken.

Verweerder B1 stelt dat sprake is van een wettelijke taxatie, uit hoofde van de Mijnbouwwet, waardoor de reglementen van NRVT niet onverkort van toepassing zijn.

Tot slot maakt verweerder B1 bezwaar tegen de stelling van klagers dat alle taxateurs niet onafhankelijk en objectief zouden werken. Zo maken klagers van het individueel klachtrecht gebruik om hun persoonlijk ongenoegen met de schadeafhandeling generiek kenbaar te maken. Daarvoor is het tuchtrecht niet bedoeld. Klagers dienen volgens verweerder B1 in hun klacht niet-ontvankelijk te worden verklaard dan wel dient de klacht als ongegrond te worden afgewezen, zo begrijpt het tuchtcollege zijn conclusie.

### **3.2 Het verweer van taxateur B2**

Namens taxateur B2 wordt het volgende aangevoerd. Klagers hebben de woning verkocht aan hun (schoon)vader, waarna zij de woning zijn gaan huren. Begin 2019 hebben klagers een verzoek ingediend bij de NAM in het kader van de Waarderegeling. De NAM heeft Arcadis ingeschakeld, die belast is met het projectmanagement van de Waarderegeling. Arcadis schakelt vervolgens onafhankelijke taxateurs in. Nadat verweerder B2 te kennen had gegeven dat hij vrij stond om de taxatie uit te voeren, heeft Arcadis verweerders verzocht de woning te taxeren. Beide verweerders hebben de woning opgenomen en hebben koper en verkopers om een toelichting gevraagd. Vervolgens is de waardevermindering door verweerders berekend en vastgelegd in een conceptrapport.

Dit is aan klagers voorgelegd. Klagers hebben een aantal bezwaren tegen het conceptrapport aangevoerd, onder meer dat de waardevermindering te laag is vastgesteld, er geen rekening is gehouden met diverse schadevoorvallen, dat onvoldoende onderbouwd is dat de verkoopprijs niet marktconform was en dat de gehanteerde regio index niet bruikbaar was. Vervolgens hebben verweerders het definitieve taxatierapport opgemaakt met een uitgebreide toelichtende reactie op de klachten van klagers. Het rapport is verzonden naar Arcadis, die dit heeft doorgestuurd naar de NAM. Bij de schadeafhandeling door de NAM is verweerder niet verder betrokken.

In de klachtonderdelen wordt gesteld dat alle taxateurs betrokken bij de Waarderegeling niet onafhankelijk zijn, hetgeen volgens reeds zou volgen uit het feit dat zij gebruikmaken van een e-mailadres van Arcadis. Daarnaast zouden de taxateurs de schade bewust bagatelliseren en zou er sprake zijn van jarenlang frauduleus handelen. De schadevermindering zou volgens klagers niet op € 6.500 gesteld moeten worden, maar op € 262.500.

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel stelt verweerder B2 dat klagers hierin niet-ontvankelijk zijn, omdat dit ziet op alle taxateurs en niet op de gedraging van de beklaagde taxateurs. Ook zijn klagers alleen belanghebbende ten aanzien van de woning die zij verkocht hebben en nu huren, en niet voor alle woningen in de getroffen regio. Verweerder B2 kan alleen een verwijt worden gemaakt van zijn eigen handelen, niet dat van de gehele beroepsgroep. Als klagers wel ontvankelijk worden geacht, dan dient de klacht wegens onvoldoende onderbouwing ongegrond te worden verklaard.

Omtrent de waardering stelt verweerder B2 dat het Tuchtcollege geen uitspraak doet over de getaxeerde waarde en dat de waarde slechts marginaal wordt getoetst. De waardering is voorzien van bruikbare referenties en een uitgebreide toelichting waarmee de waardering inzichtelijk is gemaakt. Ook wijst verweerder B2 erop dat sprake is van een wettelijke taxatie in het kader van de Mijnbouwwet. Tevens wijst verweerder op de driedeskundigentaxatie waarop klagers een beroep hadden kunnen doen.

Het derde klachtonderdeel, dat ziet op niet onafhankelijk en objectief taxeren, is door klagers niet nader onderbouwd. Door intermediair Arcadis wordt de taxatie van de NAM uitgezet bij taxateurs nadat navraag is gedaan omtrent hun betrokkenheid bij het pand. Er zijn geen nadere banden tussen verweerder B2 en Arcadis. B2 stelt dat hij de taxatie onafhankelijk en objectief heeft uitgevoerd.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 4 februari 2020 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 geregistreerd waren als Register-Taxateurs in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, onder meer in de Kamer Wonen.

Klagers zijn de voormalige eigenaars van het perceel waar het taxatieverslag van verweerders betrekking op heeft. Op grond van de Waarderegeling van de NAM, die geldt voor woningen die verkocht zijn na 2013, zijn klagers als belanghebbenden bij de taxatie aan te merken.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Het gegeven dat het taxatierapport van verweerders is uitgebracht ten behoeve van een procedure op grond van de Mijnbouwwet maakt dat sprake is van een wettelijke taxatie.

Ook bij een dergelijke taxatie is een Register-Taxateur gebonden aan de NRVT reglementen. 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

Het Tuchtcollege heeft begrip voor de moeilijke situatie waarin klagers, als inwoners en woningeigenaars in het aardbevingsgebied, zich bevinden. Voor zover klagers met hun klacht een voorbeeld willen stellen en het imago van de gehele beroepsgroep aan de orde willen stellen, valt dit echter buiten de onderhavige procedure. Het Tuchtcollege kan in een klachtprocedure aan de hand van een klacht alleen het individuele handelen van de beklagde taxateur toetsen aan de NRVT regels.

Klagers hebben een aanvraag ingediend in het kader van de Regeling Waardedaling, zoals ingesteld door de NAM ter compensatie van verkopers van woningen als gevolg van bevingsrisico. Deze regeling voorziet in een driedeskundigenprocedure, indien de verkoper niet akkoord gaat met het compensatievoorstel. Klagers hebben hiervan om hen moverende redenen geen gebruik gemaakt.

Klagers menen dat verweerders op oneigenlijke gronden tot hun waardering zijn gekomen. Het Tuchtcollege begrijpt de klacht van klagers – en zo is de klacht ook door verweerders begrepen – aldus dat verweerders gebrek aan objectiviteit en onafhankelijkheid wordt verweten.

Klagers onderbouwen dit verwijt onvoldoende met concrete feiten of omstandigheden die, indien juist, grond kunnen vormen voor het oordeel dat de taxateurs bij hun onderzoek en rapportage onvoldoende onafhankelijk en objectief te werk zijn gegaan. Ook de behandeling van de klacht tijdens de hoorzitting heeft deze onderbouwing niet gebracht. Zoals al meermalen is overwogen, kan het Tuchtcollege een waardering door taxateur(s) slechts marginaal toetsen. In de onderhavige kwestie hebben verweerders de woning in pandig geïnspecteerd en vervolgens getoetst of de verkoopprijs die klagers met koper in 2017 overeengekomen zijn, marktconform is geweest, waarbij een vergelijking is gemaakt met woningen in het risicogebied. Ook is hierbij – anders dan klagers hebben gesteld – rekening gehouden met asbestverdacht materiaal in de woning. Daarnaast is de waardeontwikkeling in het risicogebied vergeleken met de waardeontwikkeling in vergelijkbare referentiegebieden. Eveneens is ingegaan op de schadehistorie van de woning. Naar aanleiding van de reactie van klagers op de conceptrapportage, hebben verweerders onder meer toegelicht waarom een WOZ-waarde geen goede indicatie is voor een marktwaarde op een transactiedatum. Tevens is toegelicht dat op grond van de Regeling waardevermindering de situatie ten tijde van de verkoop eind 2017 relevant is.

Er zijn in de klacht geen feiten gesteld waaruit af te leiden is dat deze waardering niet conform de regelgeving van NRVT is geschied. Met name zijn geen feiten gesteld waaruit zou kunnen blijken dat de waardering niet op onafhankelijke of niet objectieve wijze zou hebben plaatsgevonden. Het enkele feit dat de uitkomst van de getaxeerde waardevermindering minder is dan klagers hadden gehoopt, is hiervoor onvoldoende.

Het enige concrete verwijt dat klagers maken in de richting van verweerders, is dat zij een e-mailadres van Arcadis hanteren. Omdat Arcadis door NAM is ingeschakeld als projectmanager en intermediair, zal het gebruik van een e-mailadres ingegeven zijn door efficiencyoverwegingen. Dit is echter onvoldoende om te kunnen concluderen dat verweerders niet objectief en onafhankelijk zijn.

Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels houdt onder meer in dat een Register-Taxateur ervoor dient te zorgen dat hij onafhankelijk zijn taxatie kan verrichten. Verweerders zijn gevraagd door hun opdrachtgever, Arcadis, ter uitvoering van de Regeling Waardedaling van de NAM, een taxatie uit te voeren. In de klacht wordt niet concreet gemaakt dat en waarom verweerders niet aan deze eis van onafhankelijkheid ten opzichte van hun opdrachtgever hebben voldaan. Zo is niet gesteld of gebleken dat verweerders eerder betrokken zijn geweest bij het getaxeerde object of bij klagers. Niet valt in te zien waarom verweerders de taxatieopdracht niet hadden mogen aannemen.

Klagers hebben weliswaar veel stukken ingediend, maar de relevantie van deze stukken voor de beoordeling van de taxatie en de waardering door verweerders is niet altijd duidelijk of aanwezig. In dit verband merkt het Tuchtcollege op dat ten aanzien van de zogenaamde nulmeting ter zitting door verweerders is toegelicht dat deze ziet op fysieke schade aan de woning. De opdracht aan verweerders was echter niet om de schade aan de woning vast te stellen, maar om de waardevermindering ten tijde van de verkoop eind 2017 vast te stellen.

Dat verweerders erop uit zijn geweest om bewoners structureel te benadelen is het Tuchtcollege niet gebleken en is door klagers evenmin concreet onderbouwd. In de klacht is geen argument aangedragen waarom de onafhankelijkheid van verweerders hier niet gewaarborgd was. Met name is het Tuchtcollege niet gebleken dat verweerders met hun taxatierapport en hun waardering de NAM hebben willen behagen. Waarop klagers dit concreet baseren, blijkt evenmin uit de klacht of de mondelinge toelichting. In dit verband overweegt het Tuchtcollege dat de door klagers bij de hoorzitting genoemde postcoderegeling volgens verweerders alleen bedoeld is voor niet-verkochte woningen. Deze regeling is hier dan ook niet aan de orde.

Nu geen van de klachtonderdelen leidt tot gegrondverklaring, zal het Tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 25 februari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.