

Dossiernummer: 20190812HB

Datum: 2 juni 2020

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

appellant,

tegen:

de heren B1 en B2 RT,

register-taxateurs te [plaats],

geïntimeerden.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- procesdossier in eerste aanleg;
- verslag van de hoorzitting van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 16 december 2019;
- uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 17 januari 2020;
- hoger beroepschrift van 27 februari 2020 met bijlagen;
- verweerschrift in hoger beroep van 9 april 2020.

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht heeft betrekking op het door geïntimeerden op 20 december 2017 opgestelde rapport met betrekking tot de waardering van een onroerend goed gelegen aan de [adres]. Doel van de taxatie was het waarderen van de situatie van vóór de bestemmingsplanwijziging per 4 april 2013 en 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. Appellant heeft aangevoerd dat geïntimeerden zich hierbij niet hebben gehouden aan de regelgeving van NRVT met betrekking tot zorgvuldigheid en transparantie, vakbekwaamheid en integriteit en objectiviteit en onafhankelijkheid. Appellant heeft in dat verband gesteld dat niet duidelijk is welke waarde per m² is toegekend, dat niet duidelijk is of gebruik is gemaakt van referentiepanden en dat geïntimeerden ten onrechte hebben volstaan met een taxatie die niet meer beslaat dan één A-4. Verder heeft appellant aangevoerd dat geïntimeerden zich ongepast hebben laten beïnvloeden door een adviseur van de gemeente.

Geïntimeerden hebben geconcludeerd tot verwerping van de klacht. Zij hebben aangevoerd dat in het rapport voldoende inzicht is verschaft in de grondwaarde en de opstalwaarde. Verder hebben geïntimeerden gesteld 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. Tot slot hebben zij betwist dat er sprake is geweest van belangenverstrengeling.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht ontvankelijk geacht en zich bevoegd geacht hierover te oordelen. Het Tuchtcollege heeft overwogen dat sprake is van een professionele taxatiedienst, en wel een wettelijke taxatie (een niet-marktwaarde taxatie), waarop de regels van NRVT van toepassing zijn.

Het Tuchtcollege heeft geoordeeld dat het rapport zoals dat aan appellandt verstrekt is, appellandt in het ongewisse heeft gelaten over de onderbouwing van de waarde. Geïntimeerden hadden gebruik moeten maken van referentiepanden en inzichtelijk moeten maken wat het verschil was met het pand in kwestie en hoe zij tot de door hen vastgestelde waarde zijn gekomen. Het rapport voldoet niet aan de NRVT-regels. Van beïnvloeding door de adviseur van de gemeente is het Tuchtcollege niet gebleken.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht gegrond verklaard en heeft aan geïntimeerden als maatregel een waarschuwing opgelegd.

3. Het hoger beroep

Appellandt stelt in het hoger beroepschrift dat de klacht in eerste instantie met name zag op het gebrek aan transparantie. Het hoger beroep is ingegeven doordat alsnog inzicht is verstrekt in de wijze waarop is getaxeerd en dat deze waardering vraagtekens oproept. De waardering ontbeert de vereiste zorgvuldigheid, vakbekwaamheid en onafhankelijkheid die van een register-taxateur verwacht mag worden.

Het te bebouwen oppervlak en de bouwhoogte zijn in het nieuwe plan beperkt ten opzichte van het oude plan. Niet inzichtelijk is dat hiermee in de planschadeberekening rekening is gehouden. Ook voert appellandt aan dat dezelfde grondmeterprijs is gebruikt voor 'niet te bebouwen grond' onder de bestemming bedrijfsmatig en maatschappelijk, terwijl alleen bedrijfsmatige aanwending aanmerkelijk lucratiever was.

Appellandt meent dat deze zaken ingegeven zijn door de adviseur van de gemeente. Appellandt mist duidelijkheid over zijn rol.

Geïntimeerden hebben in verweer gesteld dat het hoger beroepschrift erop gericht lijkt een inhoudelijk oordeel over 'de juiste waardering' te krijgen. Deze beoordeling hoort volgens geïntimeerden niet thuis bij het Tuchtcollege, maar bij de rechtbank Gelderland in het kader van het beroep tegen het besluit van de gemeente over de planschade.

4. De hoorzitting

De voorzitter heeft geoordeeld dat het hoger beroep zich gelet op de stukken leent voor schriftelijke behandeling, zodat is afgezien van mondelinge behandeling ter zitting.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT van 15 juni 2017;
- Toelichting op niet-marktwaardetaxaties en partijdeskundig advies van juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellant partij was, is hij in zoverre ontvankelijk.

Hoger beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 17 januari 2020, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift, ontvangen op 27 februari 2020, op tijd ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Beoordeling van het hoger beroep

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht van appellant gegrond bevonden en geoordeeld dat de werkzaamheden van geïntimeerden niet conform de regelgeving van NRVT zijn geschied, dat niet duidelijk is hoe tot de vastgestelde waarde is gekomen en dat geïntimeerden aldus niet zorgvuldig en transparant hebben gehandeld.

Nu hetgeen appellant in hoger beroep heeft aangevoerd ten aanzien van de gegrond bevinding van de klacht niet tot een ander oordeel leidt en appellant de opgelegde maatregel onbesproken heeft gelaten, is het hoger beroep wegens gebrek aan (rechtens te respecteren) belang niet-ontvankelijk.

Het Tuchtcollege komt dan ook tot de volgende uitspraak.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART het hoger beroep **NIET-ONTVANKELIJK**.

Deze uitspraak is gewezen op 2 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.