

**Dossiernummer: 20200703**

**Datum: 14 januari 2021**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**A,**

**gevestigd te [plaats],**

**klaagster,**

**tegen:**

**B RT**

**register taxateur gevestigd te [plaats],**

**verweerder.**

### **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 3 juli 2020, met bijlagen;
- reactie op de klacht tot niet ontvankelijkheid van 27 augustus 2020;
- reactie klaagster op ontvankelijkheidsverweer van 15 september 2020;
- machtiging van A d.d. 14 oktober 2020;
- het verweerschrift van 16 november 2020, met bijlagen;
- het e-mailbericht namens verweerder van 26 november 2020, met bijlage;
- de pleitnota van klaagster

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

- mevrouw mr. C, de heer D en de heer E namens A, hierna: klaagster;
- B RT verweerder (ook: de taxateur), en mevrouw mr. F, gemachtigde.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op de circa 200 door verweerder opgestelde taxatierapporten welke klaagster in de periode tussen eind februari en eind mei 2020 heeft ontvangen. Klaagster is op grond van het Aanwijzingsbesluit voor belastingzaken in 2017 door de gemeente [plaats] aangewezen tot het heffen en invorderen van de gemeentelijke belastingen. In dit kader zijn aan A verbonden heffingsambtenaren ook bevoegd tot het voeren van procedures.

De door verweerder uitgebrachte rapporten worden door G ingebracht in bezwaar- en beroepsschriftprocedures tegen aanslagen op basis van de wet WOZ. Klaagster heeft dan ook belang bij een zorgvuldig opgesteld rapport ten einde gemotiveerd verweer te kunnen voeren.

Klaagster heeft de volgende klachten tegen de rapporten:

- a. de meer dan grote hoeveelheid taxaties van een onvoldoende kwaliteit die alle in een zeer korte periode door verweerder zijn opgesteld en ondertekend;
- b. het gaat om onduidelijke taxatierapporten, zonder onderbouwing van de referentiegegevens, waarbij een kwalitatieve analyse in relatie tot de getaxeerde waarde ontbreekt.

In dat verband heeft klaagster toegelicht dat verweerder zich niet houdt aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT. Onder meer zijn de rapporten niet op de voorgeschreven wijze opgesteld, ontbreken de opdrachtvoorwaarden, is geen inpassende inspectie verricht en mist een onderbouwing van de waarde.

Klaagster verzoekt het Tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren en de daarbij behorende sancties op te leggen.

### **3. Het verweer**

Verweerder is primair van mening dat klaagster niet ontvankelijk dient te worden verklaard in haar klacht gezien het feit dat klaagster niet de opdrachtgeefster is van het opstellen van de taxatierapporten. Klaagster is een gemeentelijk samenwerkingsverband dat is opgericht ten behoeve van de uitvoering van de gemeentelijke belastingen en is in die hoedanigheid dus geen belanghebbende, zeker nu klaagster in de gevoerde bezwaar- en beroepsschriftprocedures de 'tegenpartij' is.

Voor zover de klacht toch ontvankelijk wordt verklaard, voert verweerder inhoudelijk het volgende verweer.

Het taxatiebedrijf H B.V., waar verweerder eigenaar van is en waar hij werkzaam is als taxateur, is een professioneel WOZ-gespecialiseerd taxatiebedrijf. De werkzaamheden worden uitgevoerd door een team van werkvoorbereiders, data-analisten, marktanalisten, junior- en senior taxateurs. Het uitbrengen van deze rapporten wordt langer voorbereid dan de drie maanden waarin de rapporten worden uitgebracht. In casu heeft verweerder alle taxatierapporten met een junior-taxateur besproken en vervolgens ondertekend.

Het betreft een wettelijke taxatie in het kader van de wet WOZ, welke taxatie van minder groot belang is dan een taxatie in het kader van het verkrijgen van een hypotheek. De relatief lage vergoeding reflecteert dit.

WOZ-taxaties van woningen komen, op basis van de wet WOZ, tot stand aan de hand van een waardebepaling met een onderbouwing van drie referentie-objecten. Elk van de door verweerder aangegeven rapporten voldoet hieraan.

De gedragslijnen van NRVT zijn uitgangspunt geweest bij het opstellen van alle rapporten. Verweerder heeft er alles aan gedaan in de moeilijke omstandigheden van de corona-crisis binnen de richtlijnen van de RIVM en NRVT zijn werk te blijven doen en de werkgelegenheid van zijn mensen te waarborgen. Door deze omstandigheid was het niet mogelijk inpassende opnames uit te voeren.

Verweerder verzoekt het Tuchtcollege primair de klacht niet ontvankelijk te verklaren en subsidiair om de klacht ongegrond te verklaren dan wel af te wijzen.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Kamer WOZ van 1 januari 2020.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedraging als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer WOZ van het door NRVT gehouden register.

Een klacht kan alleen door een belanghebbende worden ingediend. Het begrip belanghebbende dient ruimer te worden opgevat dan alleen het zijn van opdrachtgever, zoals verweerder stelt. Dat kan ook zijn iemand die belang heeft bij de taxatie van een pand als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-) partner in het kader van een boedelscheiding. Het geldt ook voor overheidsorganen zoals gemeenten en daaraan verbonden instellingen als klaagster, die belast zijn met het uitvoeren van de gemeentelijke belastingen en in dat kader te maken hebben met in bezwaar- en beroepschriftprocedures ingebrachte taxatierapporten. Zij worden immers rechtstreeks in de door hen op grond van de wetgeving te behartigen belangen getroffen door de door verweerder in dat verband opgestelde taxatierapporten.

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

Klaagster 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

Het Tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde waarderingen slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het verweer dat de pleitnota buiten beschouwing moet worden gelaten, wordt door het Tuchtcollege gepasseerd, nu het hier gaat om een bij hoorzittingen veel gebruikte standaardprocedure.

Ter zitting is door verweerder de door hem gehanteerde procedure bij het opstellen van de taxatierapporten toegelicht. De taxaties vinden plaats vanachter het bureau. Onderzoek vindt online, via het raadplegen van diverse websites plaats en foto's worden gedownload van Street view. Het conceptrapport wordt opgesteld door een junior-taxateur en vervolgens doorgesproken met verweerder waarna deze zijn handtekening, zonder zelf het pand te bezichtigen, onder het rapport plaatst.

Het Tuchtcollege stelt vast dat het (summiere) rapport volstrekt niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Zo ontbreken onder meer de identiteit van de opdrachtgever, verklaring onafhankelijkheid, type taxatie, in pandige inspectie en een deugdelijke onderbouwing van de waardering.

Het Tuchtcollege overweegt verder dat de register taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Daarbij geeft de register taxateur in zijn taxatierapport zo veel mogelijk aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Dit heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege nagelaten. Overwegingen om de waarde van de woning op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet gemotiveerd.

Aldus heeft verweerder niet voldaan aan de regels ten aanzien van de professionaliteit, zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 8 en 12 RGB en de Praktijkhandreiking

WOZ, waarin onder meer wordt bepaald dat de taxateur de professionele taxatiedienst nauwgezet en grondig uitvoert en dat bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport worden opgenomen.

Het gaat er niet om of de register taxateur weet hoe hij tot zijn waarde is gekomen. Het gaat erom dat de opdrachtgever en anderen die daarbij belang hebben kunnen volgen hoe de register taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Dat moet uit het taxatierapport blijken en inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, wordt onduidelijkheid over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd, vermeden.

Het verweer dat verweerder voor de uitgebrachte rapporten slechts een geringe vergoeding ontvangt treft evenmin doel. Het ontslaat verweerder immers niet van de verplichting een volwaardig rapport conform de NRVT-regelgeving aan te leveren. Het tekent het kennelijke onbegrip van verweerder van wat er van een betrouwbaar en nauwgezet register taxateur wordt verwacht.

Vanwege de aard en de ernst van de schending van de fundamentele beginselen van professionaliteit, zorgvuldigheid en transparantie en het feit dat daardoor het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche is geschaad, acht het Tuchtcollege naast een boete een voorwaardelijke schorsing een passende maatregel. De voorwaardelijke schorsing wordt verweerder opgelegd om te bevorderen dat herhaling van het gedrag uitblijft.

Omdat verweerder heeft aangegeven voor de toekomst ruimte te zien voor verbetering zal een proeftijd van twee jaar worden opgelegd.

## 7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder een voorwaardelijke SCHORSING op voor de duur van ZES MAANDEN, met een proeftijd van twee jaar.

Bepaalt dat de voorwaardelijke schorsing en de proeftijd ingaan vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing.

VEROORDEELT verweerder tot een BOETE en stelt het door verweerder te betalen bedrag vast op € 10.000,- (zegge: tienduizend euro).

Bepaalt dat deze boete dient te worden voldaan aan de stichting NRVT binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing.

Deze uitspraak is gedaan op 14 januari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.

.