

Dossiernummer: 210111

Datum: 8 juni 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,  
wonende te [plaats],  
klager,

tegen:

B RT,  
register-taxateur te [plaats]  
verweerder (hierna ook: de taxateur).

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 4 januari 2021, met als bijlage onder meer het taxatierapport van 18 juni 2020;
- het verweerschrift van 9 februari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 7 mei 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder, bijgestaan door collega mr. C.

### 2. De klacht

De taxateur heeft volgens klager in het kader van een planschadetaxatie onjuist gehandeld.

1. De taxateur heeft als zogenaamde second opinion een bureautaxatie uitgevoerd inzake planschade. Dit is niet conform de regels van NRVT.
2. De taxateur wist dat zijn kantoorgenoot, taxateur D, in 2019 een berisping heeft gekregen voor zijn planschadetaxatie. Toch verrichtte verweerder deze aanvullende opdracht. Klager acht dit laakbaar gezien de richtlijnen van NRVT.
3. De taxateur staat ingeschreven in de Kamer WOZ, zodat hij volgens klager onvoldoende deskundig is en onvoldoende plaatselijke kennis heeft om een complexe taxatie in verband met gestelde planschade als deze uit te voeren.
4. De taxateur is in de bureautaxatie de WOZ-waarde aan het onderbouwen (het Tuchtcollege begrijpt: is het verschil tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde aan het onderbouwen), die

niets te maken heeft met de schadevaststelling in de planschadetaxatie. Ook ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van het schadebedrag.

Klager merkt op dat de eerdere berisping door het tuchtcollege van de collega van verweerder blijkbaar weinig invloed heeft op de werkwijze van kantoor c.q. de taxateur.

### 3. Het verweer

Verweerder stelt dat de klachten zijns inziens ongegrond zijn.

Zijn werkgever, [naam], heeft op 4 februari 2019 een advies uitgebracht inzake het verzoek van klager aan het college van B&W van de gemeente [naam] wegens tegemoetkoming als gevolg van planschade. In dat advies was een taxatie opgenomen van taxateur D, een kantoorgenoot van verweerder. Op grond van dit advies en de taxatie heeft het college van B&W het planschadeverzoek afgewezen. Vervolgens heeft klager destijds een klacht ingediend bij het Tuchtcollege tegen taxateur D en bezwaar en beroep aangetekend tegen het besluit van B&W. In het beroepschrift heeft klager gesteld dat er onjuiste referentiepanden zijn gebruikt en dat het verschil tussen de getaxeerde waarde en de WOZ-waarde te groot zou zijn. Het Tuchtcollege heeft op 15 augustus 2019 de klacht gegrond geacht en taxateur D een berisping opgelegd omdat er onvoldoende onderzoek was gedaan naar de WOZ-waarde en onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom voor de gebruikte referentiepanden is gekozen.

Het voorgaande was aanleiding voor het college van B&W om aan [werkgever] te vragen om een aanvullende opdracht, waarbij in het bijzonder is gevraagd om in te gaan op de bekritiseerde aspecten, namelijk de afwijking van de WOZ-waarden en de referentiepanden.

Ten aanzien van de klachtonderdelen stelt verweerder:

1. Met opdrachtgever, namelijk de gemeente en niet klager, is specifiek overeengekomen dat het object niet bezocht zou worden en een bureautaxatie voldoende was vanwege het eerdere dossier en de online beschikbare informatie. Verweerder is van mening dat hij hiermee conform internationale taxatiestandaarden en de gedrags- en beroepsregels van NRVT heeft gehandeld.
2. De opdracht van de gemeente is verstrekt naar aanleiding van het beroepschrift van klager. Hij was op de hoogte van de uitspraak en heeft bij aanvaarding en uitvoering van de werkzaamheden autonoom en onafhankelijk gehandeld. Ook de Rechtbank heeft geen bezwaar gezien in het optreden van verweerder en heeft geoordeeld dat de gemeente op de beoordeling van verweerder mocht afgaan.
3. Omdat deel van de opdracht was om specifiek aandacht te besteden aan het verschil met de WOZ-waarde heeft zijn werkgever verweerder ingeschakeld. Verweerder heeft voor zichzelf vastgesteld dat hij beschikte over voldoende vakbekwaamheid, onder meer omdat WOZ-taxaties en planschadetaxaties beiden in beginsel marktwaardetaxaties zijn, ondanks het verschil van de wettelijke kaders. Verweerder stelt dat hij als WOZ-taxateur ruime kennis en ervaring heeft van de waardering van objecten in heel Nederland.
4. In de bureautaxatie is geen sprake van onderbouwing van de WOZ-waarde. Verweerder heeft het schadepercentage dat taxateur D als uitgangspunt heeft genomen niet beoordeeld in het kader van de opdracht. De Rechtbank heeft in de uitspraak de inhoudelijke conclusies van taxateur D overgenomen, omdat de onvoldoende onderbouwing van het verschil met de WOZ-waarde en de referentiepanden met de beoordeling van verweerder is hersteld.

Verweerder voelt zich bevestigd door de uitspraak van de Rechtbank die zijn conclusies heeft overgenomen en niet getwijfeld heeft aan zijn professionaliteit, integriteit of vakkundigheid. Verweerder meent daarom dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

Verweerder heeft ter zitting aangegeven dat de gemeente een beperkt rapport wilde, waarin alleen ingegaan zou worden op de WOZ-waarde en de marktwaarde. Het rapport had haast en verweerder moest dit in één dag afronden.

#### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 7 mei 2021 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 (RGB) per 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities NRVT per 1 januari 2020;
- Het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2020.

#### 6. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register in de Kamer WOZ.

De klacht betreft hier het opstellen van een taxatierapport door een register-taxateur, zodat dit valt binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen over een professionele taxatiedienst. Nu klager eigenaar is van het getaxeerde object, is hij aan te merken als belanghebbende.

Klager is daarom ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van die klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege overweegt dat klager geconfronteerd werd met een vergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten naast zijn woning en bedrijf. Klager heeft in verband daarmee bij de gemeente een aanvraag gedaan om tegemoetkoming in planschade. In dat kader is een taxatierapport opgesteld door taxateur D RT, werkzaam bij hetzelfde kantoor als verweerder. Tegen deze taxateur heeft klager eerder een klacht ingediend. Het Tuchtcollege heeft deze eerdere klacht gegrond verklaard en aan taxateur D RT een maatregel opgelegd.

De gemeente heeft vervolgens *last minute* het kantoor van verweerder verzocht om een taxatierapport op te stellen dat als aanvulling op het eerdere taxatierapport moest dienen. Binnen kantoor is verweerder met deze opdracht belast. Verweerder heeft volstaan met de opstelling van een waardeverklaring na een bureautaxatie. Hierin stelt verweerder de marktwaarde van het object per 18 november 2016 op € 373.000.

Zoals het Tuchtcollege meermalen heeft overwogen, is alleen al het afgeven van een waardeverklaring niet in overeenstemming met de reglementen van NRVT. Het Tuchtcollege overweegt daarnaast dat hier sprake is van verzwarende omstandigheden vanwege de voorgeschiedenis van deze kwestie. Verweerder wist dat er naar aanleiding van het taxatierapport van zijn collega een klacht was ingediend die heeft geleid tot een berisping. Ook wist verweerder dat klager groot belang had bij zijn rapportage, omdat deze met de gemeente verwickeld was in een procedure omtrent de planschade.

Ook als hij werkzaam is in kantoorverband dient een register-taxateur een persoonlijke afweging te maken bij het aanvaarden van een opdracht. In dit geval had verweerder zich rekenschap moeten geven van de eerdere betrokkenheid van zijn kantoor en zijn collega en van het feit dat de tijdsdruk nauwelijks ruimte bood voor een zorgvuldige en afgewogen (aanvullende) taxatie.

In het zeer beknopte rapport is tweemaal aangegeven dat verweerder geen eerdere betrokkenheid heeft gehad bij het object. In dit geval volstaat die opmerking niet zonder een specifieke toelichting, waarom verweerder ondanks de eerdere tuchtklacht toch meende dat hij onafhankelijk en zonder schijn van belangenverstrengeling deze opdracht kon aanvaarden. Ook waarom verweerder meende dat hij als WOZ-taxateur deze taxatie kon verrichten in het kader van een planschadeprocedure, had moeten worden toegelicht. Dit alles ontbreekt ten onrechte in het taxatierapport.

In het algemeen mag worden verwacht dat een taxateur zich in de hiervoor geschetste situatie onthoudt van het uitbrengen van een (aanvullende) taxatie. Indien een taxateur daartoe toch besluit en in het rapport voldoende toelicht, waarom hij tot dat besluit kon komen, moet de taxateur zich realiseren dat aan het rapport hoge kwaliteitseisen zullen worden gesteld. Nu verweerder dus in dit geval de opdracht heeft aangenomen, had hij moeten zorgen voor een onberispelijk rapport. Het voorliggende rapport is echter dermate beperkt qua onderzoek en rapportage, dat dit onvoldoende inzicht geeft in de waardering.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerder te veel is meegegaan in de druk van zijn opdrachtgever. Het is aan de register-taxateur om vast te houden aan zijn eigen professionele standaarden. Dat de opdrachtgever een bureautaxatie heeft verzocht, is onvoldoende om niet een dienst te leveren die voldoet aan de eisen van NRVT bijvoorbeeld eigen inspectie achterwege te laten. Dit klemt temeer nu het Tuchtcollege in de eerdere klacht gesteld heeft dat één van de kritiekpunten op het vorige taxatierapport was dat er een beperkte inspectie had plaatsgevonden.

Ten overvloede overweegt het Tuchtcollege dat zij zich niet kan uitspreken over de hoogte van de planschade. Dat valt buiten deze tuchtklacht.

Gezien het voorgaande heeft verweerder gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en die van zorgvuldigheid en transparantie, zoals neergelegd in de artikelen 11 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht is gegrond. Er is sprake van ernstige verwijtbaarheid, zodat het Tuchtcollege gezien de aard en ernst van de gedraging aan verweerder een berisping oplegt met een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van één jaar.

## 7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op;

Legt een VOORWAARDELIJKE SCHORSING op van DRIE MAANDEN, met een proeftijd van één jaar.

Deze uitspraak is gewezen op 8 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.