

Dossiernummer: 201206

Datum: 21 juni 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door [naam],

gevestigd te Rotterdam,

klaagster,

tegen

B RT

register-taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 januari 2021;
- nadere stukken van de taxateur van 30 april 2021, te weten een fictief taxatierapport en aanvullende stukken nieuw taxatierapport.

Tijdens de hoorzitting van 11 mei 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- [naam], namens klaagster;
- B, verweerder (ook: de taxateur), en C, gemachtigde.

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

2. De klacht

Klaagster heeft in het kader van kwaliteitsonderzoek bij verweerder een viertal taxatierapporten onderzocht. Deze taxatierapporten zijn opgemaakt met het doel inzicht te geven in de waarde van het object in het kader van de Wet WOZ. Daarom is op deze rapporten de Praktijkhandreiking WOZ van toepassing.

In de rapporten ontbreekt een aantal vereisten zoals vastgelegd in de Praktijkhandreiking WOZ zoals:

- een verklaring aangaande objectiviteit en onafhankelijkheid, eerdere betrokkenheid en omzetcriterium;
- toelichting op de referenties en hoe deze zich verhouden tot het getaxeerde;
- vermelding van toepasselijke taxatiestandaarden;
- bijzondere uitgangspunten, te weten de wetsficties uit de Wet WOZ;
- de gehanteerde taxatiemethodiek;
- privaatrechtelijke recherche;
- wijze van inspectie; onduidelijk blijft of een in pandige opname heeft plaatsgevonden.

Daarnaast is in het taxatierapport met betrekking tot de woning niet duidelijk omschreven hoe is omgegaan met de delen die eigendom zijn van de huurder.

In het taxatierapport dat ziet op het recreatiepark ontbreekt de omschrijving van de gebruikssituatie. Voorts is onvoldoende ingegaan op de wijze waarop met de exploitatie wordt omgegaan en is de berekening onvoldoende onderbouwd.

De bevindingen van het kwaliteitsonderzoek zijn per brief aan de taxateur meegedeeld. Daarop heeft de taxateur uiteengezet waarom volgens hem de taxatierapporten niet behoeven te voldoen aan de eisen van NRVT. Hiertoe voert de taxateur onder meer aan dat de taxaties in het kader van de Wet WOZ geen betekenis hebben in het maatschappelijk en economisch verkeer. Het betreffen wettelijke taxaties die worden gebruikt voor interne doeleinden.

Klaagster stelt dat de taxatierapporten een Professionele Taxatiedienst (PTD) betreffen. Aan deze taxaties wordt maatschappelijk vertrouwen ontleend door de partijen in een gerechtelijke procedure. Ook vormen deze rapporten de grondslag voor het oordeel van bijvoorbeeld de Huurcommissie. Ook banken gebruiken WOZ-taxaties ten behoeve van te verstrekken financieringen.

De taxatierapporten zouden daarom moeten voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in de reglementen van NRVT en de Praktijkhandreiking WOZ. De rapporten zijn in strijd met onder meer artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en artikel 6 van de Praktijkhandreiking.

Klaagster verzoekt het Tuchtcollege als maatregel een berisping op te leggen omdat ten aanzien van WOZ-taxaties nog vrijwel geen tuchtrechtelijke jurisprudentie bestaat, hoewel de WOZ-taxatiepraktijk al tientallen jaren bestaat. Wanneer deze jurisprudentie wel voorhanden is, zouden volgens klaagster zwaardere maatregelen passend zijn.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij al 25 jaar werkzaam is in de WOZ-branche. Hij is één van de grondleggers van de set taxatiewijzers en heeft aan de wieg gestaan van een geautomatiseerd taxatie- en lokaal heffingenpakket. Verweerder heeft zich verbaasd over de recente gebeurtenissen, waarbij twee officiële klachten zijn ingediend, waarvan één inmiddels gegrond is verklaard met oplegging van een forse boete. Verweerder geeft aan dat NRVT sinds enkele jaren bezig is zich nader te verdiepen in de WOZ-branche; tot 2018 was de Kamer WOZ niet meer dan een verwijzing naar de internationale standaard. In 2021 is besloten tot het hanteren van een standaard taxatierapport WOZ. Verweerder stelt dat NRVT bij de ontwikkeling van regelgeving omtrent WOZ-taxaties geen contact heeft gezocht met de branche.

Verweerder merkt op dat de genoemde tekortkomingen aan de orde zullen zijn bij vrijwel alle taxatierapporten die zijn opgesteld door WOZ-taxateurs.

Bij de uitgevoerde audit heeft verweerder uitgesproken dat hij net als veel collega's worstelt met de vorm en inhoud van een WOZ-taxatierapport. In plaats van overleg komt NRVT nu met een klacht. Dat betreurt verweerder, omdat de richtlijnen van NRVT nog niet helder zijn vastgelegd. Ook geeft verweerder aan dat alleen is gevraagd naar de taxatierapporten, niet naar het dossier en dat enkele documenten niet in de procedure zijn ingebracht. Verweerder verzoekt primair de klacht in te trekken en in overleg te treden.

Voorts geeft verweerder aan dat de Praktijkhandreiking WOZ geen dringende voorschriften bevat.

Verweerder stelt dat geen sprake is van een PTD omdat geen sprake is van maatschappelijk daaraan ontleend vertrouwen. De taxaties worden uitsluitend verricht voor interne doeleinden en worden niet verstrekt aan derden, zodat aan die voorwaarde voor een PTD niet wordt voldaan. Ook heeft verweerder niet de intentie gehad een PTD uit te voeren.

Ook is geen sprake van derdenwerking. De WOZ-waarde wordt niet bepaald door het taxatierapport, maar door de heffingsambtenaar. Deze waarde heeft wel derdenwerking. Het taxatierapport van verweerder betreft een deskundigenadvies, dat wordt ingebracht in een juridische procedure. In bezwaar is het aan de heffingsambtenaar op grond van het taxatierapport het besluit te heroverwegen en de waarde opnieuw te toetsen. Indien sprake is van beroep is dat aan de rechter. Regelmatig sluit de rechter niet aan bij het advies, waardoor geen formele rechtskracht of derdenwerking is verbonden aan het taxatierapport.

Het doel van het taxatierapport is dat de heffingsambtenaar de vastgestelde waarde opnieuw toetst.

Verweerder pleit dan ook voor overleg in plaats van voortzetting van de klachtprocedure. Ten aanzien van de gevraagde berisping wijst verweerder erop dat eerder bij een verkort rapport een waarschuwing werd opgelegd.

In de aanvullende stukken van 30 april 2021 geeft verweerder aan dat hij naar aanleiding van de lopende procedures heeft geconcludeerd dat de rapporten die hij in 2020 heeft aangeleverd inhoudelijk tekort schoten in vergelijking met de gestelde eisen in de Praktijkhandreiking WOZ.

Verweerder geeft aan dat om die reden een nieuw modelrapport is ontwikkeld om hieraan tegemoet te komen. Verweerder wil hiermee aantonen dat hij een stap in de goede richting heeft gezet en van goede wil is.

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 versies 1 januari 2019 en 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klaagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De klacht van NRVT betreft een viertal taxaties van verweerder. Het opschrift van de rapporten is 'taxatierapport'. In onderdeel D. van de rapporten geeft verweerder een waardering van het vastgoed. De taxatierapporten zijn deels opgesteld in opdracht van de eigenaars van de objecten, om inzicht te geven in de waardering van het object in het kader van de Wet WOZ.

Hieruit volgt dat de rapporten niet zijn opgesteld om te dienen als intern advies. De taxaties zijn uitgevoerd om te worden ingebracht in een juridische procedure, zodat de heffingsambtenaar c.q. de rechter zich hierop zou kunnen baseren bij de vaststelling van de waarde van de objecten ten behoeve van de belastingheffing op grond van de Wet WOZ.

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen (onder andere in de uitspraak van 17 maart 2021, nummer 201110) heeft een taxatierapport dat wordt ingebracht in een juridische procedure, derdenwerking en is dus sprake van een taxatie waaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen wordt ontleend.

Daarmee is sprake van een Professionele Taxatiedienst, zodat het taxatierapport moet voldoen aan de reglementen van NRVT.

In het klaagschrift heeft NRVT aangegeven dat in de onderhavige taxatierapporten vele vereisten, zoals weergegeven in de Praktijkhandreiking, in de rapporten ontbreken. De stellingen die verweerder hiertegen heeft ingebracht kan het Tuchtcollege zoals hiervoor uiteengezet, niet volgen.

Wellicht ten overvloede merkt het Tuchtcollege op dat op grond van de Praktijkhandreiking WOZ in de bezwaarfase kan worden volstaan met een taxatieverslag. Dan is een taxatierapport niet vereist. Zodra de taxateur echter zijn rapportage aanduidt als 'taxatierapport' dient dit te voldoen aan alle eisen van een PTD.

Het Tuchtcollege volgt de stellingen van klaagster dat in de rapporten van verweerder vele essentiële gegevens ontbreken, zodat deze niet voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de Praktijkhandreiking WOZ. Verweerder heeft daartegenover terecht gesteld dat de Praktijkhandreiking geen dwingende voorschriften bevat. Echter, een taxatierapport van een register-taxateur dient altijd te voldoen aan de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in de RGB. Het taxatierapport dient zorgvuldig tot stand te zijn gekomen en dient inzichtelijk en transparant te zijn. De Praktijkhandreiking is geschreven om de fundamentele beginselen te vertalen naar concrete handvatten voor de taxateur waaraan de register-taxateur in principe moet voldoen. De register - taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het dossier en - indien van toepassing - in het taxatierapport.

Doordat in de rapporten van verweerder de door klaagster onder meer opgesomde zaken ontbreken, voldoen de rapporten niet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen. De klacht is dan ook gegrond. Voor het opleggen van een maatregel neemt het Tuchtcollege de aard en ernst van de gedraging in overweging en de omstandigheid dat op het gebied van WOZ-taxaties de jurisprudentie nog in ontwikkeling is. Verweerder heeft in zijn aanvullingen van 30 april 2021 alsmede ter zitting overtuigend blijk gegeven van inzicht in de gevolgen van zijn handelen en reeds voorstellen ter verbetering daarvan gedaan. Het Tuchtcollege acht alles overziende de maatregel van berisping passend.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt als MAATREGEL een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 21 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.