

Dossiernummer: 201030

Datum: 21 juni 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, hierbij vertegenwoordigd door A1,

gevestigd te [plaats],

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 14 oktober 2020, met bijlagen;
- aanvulling op de klacht van 9 november 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 december 2020, met bijlagen;
- de reactie van klaagster op het verweerschrift van 7 maart 2021.

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:

- A1, namens klaagster;
- B, verweerder (ook: de taxateur).

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 door verweerder opgestelde taxatierapporten die zijn ingebracht in beroepschriftprocedures in het kader van de wet WOZ. Door klaagster zijn de taxatierapporten overgelegd van de objecten gelegen aan de:

1. [adres 1];
2. [adres 2];
3. [adres 3];

4. [adres 4];
5. [adres 5].

Klaagster voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT en met name artikel 5.1 van de Gedrags- en Beroepsregels heeft geschonden, welk artikel specifiek ziet op de door de taxateur in acht te nemen:

1. *integriteit*. Door zijn lidmaatschap van NRVT te vermelden wekt verweerder de suggestie een objectieve waarde vast te stellen terwijl verweerder dit niet doet. Verweerder analyseert verkochte objecten waarbij de koopsom wordt opgedeeld in diverse componenten. Een eenmaal geanalyseerde koopsom kan niet zondermeer worden veranderd en per procedure anders zijn om de uitkomsten die hij op dat moment wenst, te kunnen genereren. Hetzelfde pand wordt op hetzelfde tijdstip anders gewaardeerd. Dit blijkt uit het variëren met de waarde van de opstal en de grondwaarde van de [adres 5], zoals is te zien in de analyse (bijlage 1.1 en 1.2 behorende bij de klacht. Ook varieert verweerder naar believen met de KOUDVL—factoren. Uit de later toegevoegde stukken die zien op de [adressen] blijkt dat het niet gaat om incidenten maar een gedraging die zich al enkele jaren voordoet;
2. *objectiviteit en onafhankelijkheid*. Verweerder is in loondienst bij de gemeente [plaats] en handelt zowel de bezwaren als later de beroepen in dezelfde zaak af. Om te voorkomen dat verweerder gezichtsverlies lijdt en om de gemeente kosten te besparen, taxeert verweerder in beroep- zoals blijkt uit de bijgevoegde verslagen van de gevoerde procedures -altijd een hogere waarde dan de eerder vastgestelde waarde, waardoor hij in zijn taxatie een marge inbouwt om eventuele foutjes te corrigeren danwel om de kans te vergroten - in het geval de rechter besluit te middelen - toch op de vastgestelde waarde uit te komen;
3. *zorgvuldigheid en transparantie*. Een transparante objectieve omschrijving van de cijfermatige onderbouwing van de KOUDVL-factoren (ook wel KOLDU) ontbreekt. Ook ontbreekt een omschrijving van wat precies onder 'kwaliteit' en 'onderhoud' valt. Controleerbare gegevens zoals bijvoorbeeld foto's of een verkoopbrochure worden vaak niet of slechts summier toegevoegd.

### 3. Het verweer

Verweerder geeft, om aan te tonen dat de procedure met voldoende waarborgen is omkleed, een uitgebreide toelichting over de gang van zaken bij het vaststellen van de WOZ-waarde.

Alle woningen zijn verdeeld in zogenoemde bouwstromen en waardegebieden en worden vervolgens onderverdeeld in bouwjaar, objecttype, bruto-inhoud en ligging. Daarnaast spelen diverse factoren zoals kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging (ook wel KOUDVL-factoren) genoemd, een rol.

Deze factoren kunnen worden aangepast, bijvoorbeeld naar aanleiding van een bezwaarschrift, een inpanidige opname, luchtfoto's of andere informatiebronnen, zoals PMA-formulieren of FUNDA-aanmeldingen. Voor deze mutaties moet een verklaring worden vastgelegd in het waarderingssysteem.

Elke bouwstroom wordt voorzien van minimaal drie referentiewoningen. Dit zijn gescreende verkopen die rond de waardepeildatum zijn verkocht en een goed beeld geven van het marktniveau ter plaatse.

Verweerder voert, middels de bijgevoegde bijlagen, gemotiveerd verweer tegen de hiervoor genoemde punten en is - kort weergegeven - van mening dat:

1. de opmerking dat verweerder middels zijn NRVT lidmaatschap probeert zijn gelijk te behalen in procedures volkomen misplaatst is;
2. op basis van de hiervoor gegeven toelichting op de gang van zaken bij het vaststellen van de WOZ-waardes, duidelijk moge zijn dat het vaststellen van de waardes volledig objectief en onafhankelijk plaatsvindt;
3. op het moment dat in een beroepsprocedure onderdelen van een taxatie ter discussie staan - in verband met nadere bewijsvoering – foto's danwel ander bewijsmateriaal worden toegevoegd. Het lijkt verweerder overbodig om bewijsmateriaal over te leggen dat ziet op onderdelen waarover geen discussie is.

Verweerder is voorts van mening dat de rapporten die door klaagster worden opgesteld ook niet voldoen aan de eisen.

#### 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 versie 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.

Klaagster is werkzaam als consultant in door hem, namens zijn cliënten, gevoerde WOZ-procedures. De taxatierapporten van verweerder hebben daarop betrekking en klaagster is derhalve aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder, 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

Klaagster en verweerder komen elkaar regelmatig tegen in WOZ bezwaar- en beroepschrift procedures. Klaagster heeft een klacht ingediend over de inhoud van de door verweerder opgestelde taxatierapporten terzake.

Het Tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dat een klaagster op een bepaalde waarde hoopt of verwacht is denkbaar maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Klaagster verwijt verweerder dat hij niet integer heeft gehandeld omdat hij naar believen analyses heeft aangepast.

Nu ter zitting niet is komen vast te staan dat het in het door verweerder naar voren gebrachte voorbeeld - waar grondwaarde en waarde van de opstallen in twee verschillende procedures ter discussie stond dezelfde belastingjaren betrof, een andere peildatum geeft immers een andere geïndexeerde koopsom en een andere verhouding tussen grondwaarde en de waarde van de opstallen - is naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende aangetoond dat klaagster niet integer heeft gehandeld.

Klaagster stelt voorts dat verweerder niet voldoende transparant is.

Door verweerder wordt erkend dat het niet zo is dat nooit sprake is van een doorgevoerde aanpassing in de KOUDVL-factoren van de analyses. Deze factoren worden bijvoorbeeld aangepast na een verbetering of als resultante van een bezwaarprocedure.

Het Tuchtcollege overweegt dat, gezien het verloop van de aanpassingsprocedure en de waarborgen waarmee deze rechtsgang is omkleed, deze terzake doorgevoerde wijzigingen, en daarmee het

handelen van verweerder onder deze omstandigheden niet als tuchtrechtelijk verwijtbaar kan worden aangemerkt.

Ook verwijt klagster verweerder dat hij niet objectief en onafhankelijk heeft gehandeld.

Het Tuchtcollege overweegt dat het enkele feit dat zowel de bezwaar- als beroepsprocedure door verweerder wordt behandeld, nog niet met zich meebrengt dat aan de onafhankelijkheid van verweerder zou moeten worden getwijfeld.

Het Tuchtcollege overweegt dat uit het verhandelde ter zitting en uit de overgelegde stukken onvoldoende is gebleken van een handelen of nalaten van verweerder dat in strijd is met de beginselen van integriteit en onafhankelijkheid. Ook is het Tuchtcollege niet gebleken dat verweerder onder de gegeven omstandigheden zorgvuldiger te werk had kunnen gaan en is dus geen sprake van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

Het Tuchtcollege merkt tot slot op dat uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken is gebleken dat de ingediende klacht met name ziet op taxatie-technische aspecten in een geschil over de waarde die als grondslag wordt gebruikt bij een fiscale heffing. Een dergelijk inhoudelijk geschil tussen gemeente en belanghebbende kan worden voorgelegd in een daartoe door de wetgever bestemde beroepsprocedure waarin is voorzien in een in te stellen hoger beroep en cassatie. Het Tuchtcollege toetst immers slechts marginaal.

Het Tuchtcollege verklaart de klacht ongegrond.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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