

Dossiernummer: 20181025  
Datum: 22 maart 2019

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

mevrouw A,  
wonende 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 16 oktober 2018;
- de aanvulling op de klacht bij email van 31 oktober, met als bijlage het taxatierapport van verweerder van oktober 2016;
- een brief van klaagster van 15 november 2018;
- het verweerschrift van 30 november 2018;
- de reactie op het verweerschrift bij brief van 18 december 2018;
- de aankondiging van verweerder van de komst van de heer C RT van 24 januari 2019;
- de aankondiging namens klaagster van de komst van de heer D RMT RT van 3 januari 2019.

Tijdens de hoorzitting van 8 februari 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A namens klaagster, vergezeld van de heer D voornoemd;
- verweerder in persoon, vergezeld van de heer C voornoemd.

## 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in oktober 2016 opgestelde taxatierapport van het perceel met woning en bijgebouwen aan de [adres], waarvan klaagster eigenaar is. Opdrachtgever van de taxatie is de gemeente in verband met onteigeningsplannen wegens realisering van een bedrijventerrein op de plek waar het perceel met woning gelegen is.

Klaagster stelt dat zij door de taxatie benadeeld dreigt te worden. Zij voert de volgende klachtonderdelen aan:

- In het rapport is geen SWOT-analyse opgenomen;
- De gehanteerde in- en outputparameters zijn niet onderbouwd;
- Er zijn geen referentiegegevens in het rapport verwerkt en er heeft geen analyse van een relatie met de gehanteerde parameters plaatsgevonden;
- Er is slechts één waarderingsmethode gebruikt, terwijl NRVT het gebruik van twee waarderingsmethoden aanbeveelt;
- Er is geen plausibiliteitstoets verricht.

Naar de mening van klaagster is de taxatie gebaseerd op niet onderbouwde aannames en parameters, en is de conclusie te subjectief.

## 3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij op verzoek van de gemeente een taxatie heeft uitgevoerd van de zogenaamde inbrengwaarde, zijnde een wettelijke taxatie. Over de verwervingsprijs wordt – zo heeft verweerder begrepen – onderhandeld tussen klaagster en de gemeente.

Verweerder voert aan dat de wettelijke taxatie is verricht om de inbrengwaarde te kunnen opnemen in het exploitatieplan. De onderhandelingen die nu tussen klaagster en de gemeente plaatsvinden over een volledige schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet, hebben een ander uitgangspunt en daarvoor zal opnieuw getaxeerd moeten worden.

Verweerder wijst verder op een passage in de brief van klaagster van 30 november 2018, waarin wordt aangegeven dat de klacht wordt ingediend als dwangmiddel. Verweerder acht dit een vreemde gang van zaken, omdat de klacht nimmer als dwangmiddel richting de gemeente kan dienen, nu de gemeente zich zal laten leiden door de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie. Van schade door het taxatierapport kan volgens verweerder geen sprake zijn. Klaagster is daarmee geen belanghebbende en zij dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Ten aanzien van de klachtonderdelen die zijn gebaseerd op de regelgeving van NRVT, stelt verweerder dat deze regelgeving per 1 januari 2016 in werking is getreden en dat taxateurs de eerste tijd hebben geworsteld met het daarin opgenomen begrip 'professionele taxatiedienst'. De richtlijnen vinden volgens verweerder met name hun grondslag in de financiële crisis en zijn bedoeld voor taxaties ten behoeve van financiële verslaglegging, kredietverlening en dergelijke.

In onderhavige situatie is dat niet aan de orde, zodat naar de mening van verweerder geen sprake is van een professionele taxatiedienst, zodat een SWOT-analyse en plausibiliteitstoets niet voorgeschreven zijn. Dat geen referentieobjecten zijn opgenomen is omdat deze niet te vinden waren. Daarom is verweerder uitgegaan van een waarde per vierkante meter en per kubieke meter.

## 4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 februari 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en de namens hen aanwezige personen 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 4 mei 2016;
- Het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), vastgesteld 19 november 2015;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) vastgesteld 19 november 2015.

## 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 geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klaagster eigenaar is, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht. Het verweer dat klaagster geen schade zou hebben geleden als gevolg van het taxatierapport, kan niet tot een andere beslissing leiden.

De klacht heeft betrekking op een wettelijke taxatie door verweerder, waarmee sprake is van een professionele taxatiedienst, die 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

Het Tuchtcollege overweegt dat verweerder zijn taxatierapport in oktober 2016 heeft uitgebracht. De uitleg van de NRVT-regels rondom wettelijke taxaties en niet-marktwaardetaxaties zoals hier aan de orde, is door NRVT nader toegelicht per 1 juli 2017. Dat aan deze toelichting behoefte was, ondersteunt de stelling van de taxateur dat destijds het normenkader van NRVT nog niet was uitgekristalliseerd.

In het onderhavige geval gaat het om een inbrengwaardetaxatie uit 2016, toen in de markt nog sprake was van een zekere mate van onduidelijkheid over eisen en normen die golden voor taxaties die opgesteld werden voor een ander doel dan financiering en financiële verslaglegging. Daarom is in retrospectief betwistbaar of van een dergelijke taxatie een SWOT-analyse en/of een plausibiliteitsverklaring (op grond van onderdeel 13 en 15.20 van het Reglement LAV) deel moest(en) uitmaken. Het ontbreken daarvan in de door verweerder in oktober 2016 uitgebrachte inbrengwaardetaxatie kan daarom niet leiden tot het slagen van de klachtonderdelen die daarop betrekking hebben.

Dat verweerder in zijn taxatierapport geen tweede waarderingsmethode heeft gebruikt kan evenmin leiden tot het slagen van het daartegen gerichte klachtonderdeel, omdat NRVT het gebruik van een tweede waarderingsmethode aanbeveelt (artikel 15.4 Reglement LAV) maar niet voorschrijft.

Dat geldt echter niet voor het ontbreken van referentieobjecten in het taxatierapport. De taxateur geeft aan dat geen bruikbare referentieobjecten te vinden waren, terwijl dat volgens klaagster wel het geval was. Wat daar van zij, het Tuchtcollege is van oordeel dat als er in de directe omgeving geen geschikte referentieobjecten te vinden zijn, er in een breder gebied of verder terug in de tijd dient te worden gezocht ("Taxatieleer Vastgoed 1" van Ten Have e.a. 6<sup>e</sup> druk, hoofdstuk 7.1.3 e.v).

De taxateur had derhalve, indien er geen bruikbare referentieobjecten te vinden waren in de gemeente, moeten zoeken naar referenties in omliggende gemeenten of van eerdere jaren. Door geen enkel referentieobject te vermelden, is de door de taxateur gehanteerde vierkante meterprijs niet gebaseerd op feitelijke transacties en daarmee te subjectief en te intuïtief bepaald.

Van de taxateur mocht worden verwacht dat hij in zijn rapport een analyse van referentieobjecten had gemaakt en aan de hand daarvan een objectiveerbaar verband had gelegd met de door hem gehanteerde vierkante meterprijs. Nu hij dat niet heeft gedaan, slagen de daartegen gerichte klachtonderdelen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de klachtonderdelen gedeeltelijk slagen. Het Tuchtcollege acht de maatregel van een waarschuwing daarvoor passend.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

MET oplegging van de maatregel WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gewezen op 22 maart 2019 door het Tuchtcollege NRVT.