

Dossiernummer: 210210HB

Datum: 8 december 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

wonende te [plaats],

klager in eerste aanleg, appellant in hoger beroep,

verder: klager in hoger beroep,

tegen

B RT,

register-taxateur te [plaats],

verder: verweerder in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de tijdens de procedure in eerste aanleg ingediende stukken;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 8 juni 2021;
- de uitspraak in eerste aanleg van 30 juni 2021;
- het hoger beroepschrift van klager van 3 augustus 2021;
- het verweerschrift van verweerder van 30 augustus 2021.

Tijdens de hoorzitting van 4 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer C, namens klager in hoger beroep;
- verweerder in hoger beroep.

2. De procedure in hoger beroep

Het Tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 30 juni 2021, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

Klager heeft in hoger beroep een zevental punten aangevoerd.

1. In het rapport is sprake van een marktwaardetaxatie, die aan alle criteria dient te voldoen, ook al is het een wettelijke taxatie.
 2. De taxatie had moeten zijn voorzien moeten van een plausibiliteitsverklaring.
 3. Referenties, waarvan in het concept nog geen sprake was, zijn eerst na het geven van een reactie op dat concept opgevoerd, waardoor niet te controleren valt of die referenties daadwerkelijk bij de eerste waardebeoordeling zijn gebruikt.
 4. De referenties zijn niet vergelijkbaar en uit het rapport wordt niet duidelijk hoe en op basis van welke overwegingen met de verschillen in kenmerken ten aanzien van het getaxeerde is omgegaan.
 5. In het nadere advies van 28 januari 2021 is de marktwaarde verhoogd naar € 500.000, maar is niet onderbouwd hoe tot deze aangepaste waarde is gekomen.
 6. Ook het door verweerder gehanteerde percentage maatschappelijk risico is niet onderbouwd.
 7. Uit een uitspraak van de Raad van State van 16 juni 2021 blijkt dat ook aan een wettelijke taxatie eisen gesteld moeten worden ten aanzien van onderbouwing en motivatie. Dat een dergelijk rapport alle relevante feiten moet bevatten, goed gemotiveerd en onderbouwd met relevante gegevens en dat het oordeel van de taxateur tot de feiten en gegevens herleidbaar moet zijn. Als dat niet blijkt uit het rapport kan een bestuursorgaan of een rechter niet op zo'n rapport afgaan.
- Toch heeft het Tuchtcollege de klacht ongegrond verklaard, waarbij zij zich volgens klager in hoger beroep teveel heeft laten leiden door de excuses van verweerder in eerste instantie.

3. Verweerschrift in hoger beroep

In reactie op de zeven grieven reageert verweerder in hoger beroep als volgt.

1. Verweerder stelt dat sprake is van een wettelijke taxatie, waarbij het mogelijk is af te wijken van bepalingen van NRVT of internationale standaarden. Verweerder meent dat hij in de rapportage voldoende inzicht heeft gegeven in hoe de waardering tot stand is gekomen.
2. Verweerder licht toe dat het vierogen-principe standaard deel uitmaakt van de werkwijze. Hier heeft dat plaatsgevonden door D RT. Het was beter geweest, zo stelt hij verweerder, als de plausibiliteitsverklaring opgenomen was geweest in het rapport. Tegenwoordig gebeurt dat standaard.
3. Ten aanzien van de referenties stelt verweerder dat de in het taxatierapport genoemde en later opgenomen referenties zijn van meet af aan zijn gehanteerd, zoals in het verweerschrift in eerste aanleg is toegelicht.
4. In het verweerschrift en tijdens de zitting van het Tuchtcollege op 8 juni jl. is uitgebreid toegelicht waarom deze referenties zijn gehanteerd. De referenties zijn vervolgens in een matrix gecorrigeerd ten opzichte van het te waarderen object. De feitelijke gegevens zijn opgenomen in de reactie op het conceptrapport, zoals vermeld op p. 44 van het definitieve rapport.
5. De gewijzigde gebruiksoppervlakte wonen leidde, uitgaande van deze referenties en rekening houdend met alle overige factoren, tot de bijstelling van de waarde naar € 500.000.
6. De omvang van het normaal maatschappelijk risico maakt geen onderdeel uit van de taxatie maar is een onderdeel van het planschadeadvies en staat dan ook in dit kader niet ter beoordeling. Er loopt nog beroep bij de bestuursrechter.
7. Het beoordelingskader van het Tuchtcollege wordt gevormd door de Reglementen van NRVT. Het beoordelingskader van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit kader dan ook niet relevant.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 4 november 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 Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Het Tuchtcollege stelt vast dat klager binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling

Het tuchtcollege overweegt allereerst ambtshalve het volgende.

Het Tuchtcollege in hoger beroep zal de beoordeling moeten beperken tot de klachtonderdelen zoals deze in het klaagschrift in eerste aanleg zijn ingediend en door het tuchtcollege in eerste aanleg (onder punt 2 van de uitspraak in eerste aanleg) zijn samengevat. Voorzover het beroepschrift nadere bezwaren bevat, die in eerste aanleg niet aan de orde zijn gesteld, dient klager in hoger beroep hierin niet-ontvankelijk te worden geacht.

De grieven aangaande de marktwaardetaxatie (grief 1), de plausibiliteitsverklaring (grief 2), het maatschappelijk risico (grief 6) en de eisen te stellen aan een wettelijke taxatie (grief 7) betreffen onderwerpen die in eerste aanleg niet aan de orde geweest. Ten aanzien van deze grieven is klager in hoger beroep niet-ontvankelijk. Het is in strijd met de goede procesorde om in hoger beroep nieuwe klachtonderdelen toe te voegen, omdat hiermee verweerder in hoger beroep een instantie wordt ontnomen om zich hiertegen te verweren.

Ten aanzien van grieven 3, 4 en 5, aangaande het ontbreken van de referenties en de onderbouwing van de (verhoogde) waarde, overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep als volgt.

In eerste aanleg is het Tuchtcollege ervan uitgegaan dat in het definitieve taxatierapport een drietal referenties waren opgenomen. Volgens vaste jurisprudentie beoordeelt het tuchtcollege het definitieve taxatierapport en niet eerdere conceptversies, die er juist voor zijn bedoeld om zo nodig zaken te herstellen voor alvorens een definitief rapport wordt uitgebracht. Met name bij een wettelijke taxatie is een conceptfase gebruikelijk om fouten in het definitieve rapport zoveel mogelijk te voorkomen.

In hoger beroep is gebleken dat sprake is geweest van meerdere 'definitieve' versies, te weten van mei 2020 en van 28 januari 2021. De conceptrapportage van april 2020 is niet in het klachtdossier opgenomen. De versie van januari 2021 is opgemaakt in de fase waarin klager bij de bezwaarcommissie van de gemeente bezwaar had gemaakt tegen de beslissing van de gemeente, waarvoor het planschaderapport van mei 2020 als onderbouwing diende.

Daarom komt het Tuchtcollege in hoger beroep tot een ander oordeel. Verweerder in hoger beroep heeft – in eerste aanleg al – erkend dat het taxatierapport niet voldeed, omdat de referenties die mede ten grondslag hebben gelegen aan de waardering, niet opgenomen waren in de conceptrapportage. Naar nu blijkt zijn deze pas in het tweede definitieve rapport toegevoegd. Dat betekent dat in het definitieve planschaderapport van mei 2020 de referenties ontbraken. Hierdoor is klager zowel bij de reactie op het concept taxatierapport (hoor en wederhoorfase), alsook bij bezwaar op het planschadebesluit niet in de gelegenheid geweest om commentaar te geven op de gebruikte referenties.

De onderbouwing van de waarde aan de hand van de referenties, ontbrak dan ook niet alleen in de conceptfase, maar tevens in het eerste definitieve rapport.

In de bezwaarschriftprocedure is eveneens gebleken dat uitgegaan is van een onjuiste metrage.

Pas na het aanleveren van een meetrapport door een externe partij, heeft verweerder op verzoek van de bezwaarcommissie van de gemeente nader onderzoek gedaan naar de juiste maatvoering. De afwijking is met meer dan 100 m² substantieel.

Het Tuchtcollege overweegt dat een register-taxateur verantwoordelijk is voor de juiste maatvoering. Nu klager in reactie op het concept reeds heeft aangegeven dat de maatvoering niet juist kan zijn, mag van een professioneel handelend register taxateur worden verwacht dat deze zelfstandig zijn bron controleert en er niet voetstoots vanuit gaat dat de weersproken bron juist is. Dit is verweerder aan te rekenen.

Voorts is niet gebleken dat verweerder nadat deze afwijking was bewezen, voldoende heeft nagegaan of de eerder door hem gehanteerde referentieobjecten nog wel passend waren. Conform art. 11 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed wordt van de register-taxateur verwacht dat deze een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde object opneemt in het taxatierapport met bijbehorende toelichting. Dat er sprake is van een wettelijke taxatie doet niet af aan deze regel. Juist nu de concept-fase voorziet in een wettelijke context van hoor- en wederhoor, is het van groot belang dat door de taxateur een volledig en transparant definitief rapport aan het bestuursbesluit ten grondslag wordt gebracht, maar ook dat het concept reeds aan de criteria der kunst kan voldoen.

Conform art. 14. Lid a van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is de register-taxateur gehouden een back test uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaren geleden is uitgevoerd. De register-taxateur neemt dan een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen onder andere de oude en de nieuwe taxatie, met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie en de waarderingsmethode. Dat deze back test ontbreekt is de verweerder aan te rekenen. Nu aldus een verantwoording van het grote verschil in waarde tussen het oude definitief rapport en nieuwe definitief rapport ontbreekt, is in het rapport ook niet duidelijk hoe de nieuwe waarde geobjectiveerd is naar de toegepaste zelfde referenties in de markt.

Nu verweerder dit heeft nagelaten, is de taxatie onvoldoende inzichtelijk en onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.

De slotsom luidt als volgt.

Het Tuchtcollege acht klager in hoger beroep gedeeltelijk niet-ontvankelijk voorzover de grieven onderwerpen betreffen die in eerste aanleg niet aan de orde zijn gesteld.

Het hoger beroep, voor zover klager in beroep daarin ontvankelijk is, is gegrond. De grieven 3, 4 en 5 treffen doel, zodat de uitspraak in eerste aanleg zal worden vernietigd. De klacht wordt alsnog gedeeltelijk gegrond verklaard.

Gezien de aard en ernst van de gedraging, waarbij het Tuchtcollege meeweegt dat verweerder te kennen heeft gegeven dat de werkwijze is aangepast, en het Tuchtcollege ervan is overtuigd dat er lering is getrokken uit de klacht, volstaat het Tuchtcollege met het opleggen van een waarschuwing.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg, gewezen op 30 juni 2021 en, opnieuw rechtdoende:

Acht het hoger beroep gedeeltelijk NIET-ONTVANKELIJK zoals hiervoor overwogen;

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND zoals hiervoor overwogen;

LEGT als maatregel een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 8 december 2021 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.