

Dossiernummer: 210303

Datum: 25 augustus 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de gemeente A,

zetelend te [plaats],

klager,

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 1 maart 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 mei 2021;
- de door verweerder aan mr. C verleende volmacht;
- de ongedateerde niet ondertekende reactie van klager op het verweerschrift.

Tijdens de hoorzitting van 30 juli 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- D en E namens de gemeente [naam] (verder: klager);
- mr. C namens B RT (verder: verweerder).

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de onder verantwoordelijkheid van verweerder, door werknemers van zijn bedrijf, ingediende bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikkingen van klager.

Volgens klager wordt in deze bezwaarschriften uitgegaan van een waarde van de woningen die niet marktconform is en wordt daardoor bewust een onjuist beeld gegeven van de waarde van het betreffende vastgoed. Door het noemen van een waarde die sterk afwijkt van de marktwaarde kan niet meteen een gegrondverklaring van het bezwaarschrift volgen (waarin de in het bezwaar genoemde waarde wordt gevolgd) maar is een hoorzitting noodzakelijk. Om te komen tot een volledige heroverweging van het primaire besluit moet een flinke hoeveelheid werk verzet worden.

Daarnaast zal een gegrondverklaring van het bezwaar en de volledige of gedeeltelijke heroverweging ertoe leiden dat de nieuwe waarde in het besluit op bezwaar over het algemeen wel iets lager is. Dit betekent dat er volgens het Besluit proceskosten bestuursrecht per ingediend bezwaar een volledige proceskostenvergoeding moet worden betaald. Volgens klager maakt verweerder oneigenlijk gebruik van deze regelgeving, ook omdat het voor de cliënten van verweerders nauwelijks verschil maakt in de te betalen OZB.

Het afgeven van onrealistische waardeverklaringen in de bezwaarschriften druist naar de mening van klager in tegen het vereiste dat de taxateur in zijn handelen integer dient te zijn. Het handelen onder verantwoordelijkheid van verweerder is in strijd met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT. Klager verwijst met name naar artikelen 5.1, 8.2 en 10.2 van dit reglement.

3. Het verweer

Verweerder betwist allereerst dat het tuchtcollege bevoegd is kennis te nemen van de klacht voor zover de klacht is gericht tegen (de medewerkers) van zijn bedrijf. Op het kantoor en de medewerkers is het begrip register taxateur niet van toepassing.

Voor zover de klacht tegen verweerder is gericht, is verweerder van mening dat de handelingen ook niet vallen onder het bereik van de regelgeving van NRVT. Verweerder heeft namelijk niet gehandeld in zijn hoedanigheid als register taxateur. Zijn naam kan op geen enkele wijze met de handelingen (het opstellen van het bezwaarschrift) in verband worden gebracht. Ook is er geen sprake geweest van uitvoering van dienstverlening (een professionele taxatiedienst) als bedoeld in artikel 3 van het Reglement Definities NRVT.

Subsidiair betwist verweerder dat de gewraakte handelingen in strijd zijn met de fundamentele beginselen van NRVT. De genoemde waarden in de bezwaarschriften zijn gebaseerd op door de opdrachtgevers verstrekte informatie en een quick scan, zoals ook beschreven in de bezwaarschriften. Daaruit blijkt dat het niet gaat om een getaxeerde waarde (een daadwerkelijke, op vakbekwaamheid gebaseerde schatting van de (WOZ-)waarde van een vastgoedobject) maar slechts om een gemotiveerd bezwaar tegen de beschikking van klager.

Verweerder concludeert op grond van het bovenstaande tot ongegrondverklaring van de klacht, die naar opvatting van verweerder ook niet voldoende onderbouwd is.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 juli 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 van 10 oktober 2019 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

De heffingsambtenaar in dienst van klager heeft de WOZ-beschikkingen afgegeven. De klacht is gericht tegen de werkwijze bij het instellen van bezwaar tegen deze beschikkingen. Gelet daarop is klager aan te merken als belanghebbende.

Het beroep op onbevoegdheid van het tuchtcollege om kennis te nemen van de klacht voor zover deze is gericht tegen (de medewerkers) van het bedrijf van verweerder kan onbesproken blijven, nu uit de ongedateerde reactie van klager op het verweerschrift blijkt dat de klacht zich richt tegen verweerder als bestuurder van [organisatie] en als bij NRVT geregistreerd taxateur.

Verweerder is bestuurder van de besloten vennootschap die, hiertoe gemachtigd door degenen aan wie de WOZ-beschikking is gericht, inhoudelijke bezwaren aanvoert tegen WOZ-beschikkingen. Dit maakt dat de inhoud van deze bezwaarschriften onder de verantwoordelijkheid van verweerder valt. Het tuchtcollege stelt verder vast dat verweerder op het moment van het vaststellen van de waarde opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur en dat de besloten vennootschap waarvan verweerder bestuurder is, gespecialiseerd is in taxaties en procedures in het kader van de WOZ.

De klacht heeft geen betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst (PTD). Volgens vaste jurisprudentie (uitspraak 20170628HB, 23 mei 2018) kan in gevallen waarin geen sprake is van een PTD, door het tuchtcollege uitsluitend worden getoetst aan het beginsel van professioneel gedrag, zoals vastgelegd in art 8 van het RGB.

De gedragingen van verweerder vallen dan ook binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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

In artikel 8.1 van het RGB is bepaald dat de Register-Taxateur zich onthoudt van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van Taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van Taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.

In artikel 8.2 van het RGB staat dat de Register-Taxateur die vermoedt dat zijn Werkgever, zijn Opdrachtgever, of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en Taxatiestandaarden niet naleeft, redelijkerwijs te nemen maatregel treft.

Anders dan klager stelt, behoort het niet tot de verplichtingen van verweerder om, in het kader van een bezwaarschriftprocedure, onderzoek te doen naar de marktwaarde van het object waar de WOZ-beschikking betrekking op heeft. Het bezwaarschrift moet volgens artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) weliswaar aan een aantal voorwaarden voldoen (ondertekening, vermelding van de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar), maar is verder vormvrij. De werknemers van het bedrijf van verweerder mochten dan ook volstaan met de uitvoering van een quick scan en het afgaan op de aan hen door de cliënten verstrekte informatie, zoals in de bezwaarschriften beschreven. Een bezwaarschrift is geen 'taxatieverslag' of 'taxatierapport' zoals omschreven in de praktijkhandreiking WOZ.

Het is het tuchtcollege verder niet gebleken dat, zoals klager stelt, werknemers van het bedrijf van verweerder in de bezwaarschriften – al dan niet in opdracht van verweerder - bewust onjuiste waarden noemen om daarmee een hoorzitting te forceren en aldus, een verplichte betaling van proceskosten door klager op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht af te dwingen. Het horen van de belanghebbenden behoort op grond van artikel 7.2 van de Awb tot de bezwaarschriftprocedure en daarvan kan slechts in bepaalde, in artikel 7.3 van de Awb genoemde, omstandigheden worden afgezien. Voor zover klager bedoelt dat, als het bezwaar dusdanig was gemotiveerd dat op grond van artikel 7.3 aanhef en onder 3 van de Awb volledig aan het bezwaar tegemoet kon worden gekomen en op grond daarvan de hoorzitting achterwege kon worden gelaten, overweegt het tuchtcollege dat er geen verplichting bestaat om het bezwaarschrift dusdanig te motiveren.

Het tuchtcollege begrijpt dat bij klager ergernis bestaat over het gebruik dat wordt gemaakt van de mogelijkheden die het Besluit proceskosten bestuursrecht biedt en de hoeveelheid werk die dit voor klager met zich brengt, maar het tuchtrecht van NRVT is niet de weg waarmee dit volgens klager oneigenlijke gebruik bestreden kan worden.

Niet kan worden vastgesteld dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, zoals neergelegd in artikel 8 van het RGB.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 25 augustus 2021 door het Tuchtcollege NRVT.