

Dossiernummer: 210602

Datum: 29 oktober 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerster.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 mei 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 augustus 2021, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 28 september 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerster, bijgestaan door mr. S. van De Vereende;
- als toehoorder was aanwezig D van het kantoor van verweerster.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerster op 3 februari 2021 in opdracht van de STAB gerechtelijke omgevingsdeskundigen opgestelde taxatierapport van [adres].

In het kader van mogelijke nadeelcompensatie vanwege vaststelling van een Tracébesluit zijn er meerdere taxatierapporten opgesteld, onder meer door verweerster. Klager stelt dat de taxatie terug moest slaan op de waarde in 2011.

1. De andere rapporten zijn opgesteld door plaatselijk bekende taxateurs, maar verweerster heeft haar kantoor niet binnen 20 kilometer van de woning, hetgeen strijd oplevert met de regels van NRVT. Klager betwijfelt of verweerster beschikt over de benodigde plaatselijke kennis.

2. Klager stelt dat de berekening van verweerster niet transparant is. De Excel-uitkomst is € 201.860 als kale prijs voor de woonruimte, maar de opgegeven prijs is € 190.000.
3. De garage staat vermeld als externe ruimte, terwijl het een inpandige garage is. Hij heeft verweerster hier tijdens de inspectie met verweerster ook op gewezen. De inpandige garage en de patio en carport worden wel genoemd, maar niet meegerekend door verweerster.
4. Klager wijst op het verschil in waardering met de andere aan verweerster toegezonden taxatierapporten en stelt dat een gedegen onderbouwing daarvoor ontbreekt. Verder ontbreekt een bedrag voor de vermeende planologische ontwikkelingen.
5. Verweerster geeft in het taxatierapport aan dat zij gebruik heeft gemaakt van een planologische voorstelling met veldschuren en tunnelkassen, terwijl deze door diverse andere partijen niet gerealiseerd konden worden. Waar baseert verweerster dat op?
6. Klager vraagt zich af of alle informatie waarover de STAB als opdrachtgever beschikte, wel bij verweerster terecht is gekomen. Na de taxatie zou hierover nog een gesprek zijn geweest tussen verweerster en de heer E van de STAB.

### 3. Het verweer

Namens verweerster wordt toegelicht dat zij is ingeschakeld door STAB gerechtelijke Omgevingsdeskundigen in het kader van een door klager ingesteld hoger beroep tegen een schadebesluit van de minister van Infrastructuur en Waterstaat vanwege het Tracébesluit A4. STAB is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht de waarde van de woning per peildatum van 25 oktober 2011 te bepalen op basis van de maximale planologische mogelijkheden binnen het toen geldende bestemmingsplan. De Afdeling heeft op 16 juni 2021 uitspraak gedaan, waarbij onder meer is overwogen dat er geen aanleiding is te twijfelen aan het taxatierapport van verweerster.

Verweerster heeft het taxatierapport in concept opgesteld, en vervolgens heeft STAB haar laten weten dat procespartijen geen op- of aanmerkingen hadden. Daarna heeft de Afdeling uitspraak gedaan, waarbij de Afdeling zich gebaseerd heeft op de door verweerster getaxeerde waarde.

Verweerster stelt dat sprake is van een wettelijke taxatie, een professionele taxatiedienst, waarbij de taxateur op grond van wet- en regelgeving of jurisprudentie gedwongen kan zijn af te wijken van de reglementen van NRVT.

In reactie op klachtonderdeel 1. stelt verweerster dat zij in het register van NRVT geregistreerd staat als kantoorhoudend te [plaats], dat 18 km gelegen is van [plaats object]. Zij houdt tevens kantoor in [plaats] op 13 km van [plaats object]. Zij verricht ongeveer 265 taxaties per jaar, waarvan 25 in [plaats object]. Zij is dan ook wel degelijk op de hoogte van het werkgebied waarin het object ligt.

Omtrent klachtonderdeel 2. stelt verweerster dat zij aan de hand van een vergelijking met referentiepanden inzichtelijk heeft gemaakt hoe zij tot haar waardering is gekomen. Ook verwijst verweerster naar een overweging van de Afdeling, waarin wordt aangegeven dat de methode van klager om een gemiddelde te nemen van de verkoopprijzen van de referentiepanden, geen juiste methode is.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3, de inpandige garage, carport en overkapping, licht verweerster toe dat zij de inpandige garage op meerdere plekken in het taxatierapport heeft vermeld. De carport met overkapping is meegenomen als gebouwgebonden buitenruimte.

In reactie op klachtonderdeel 4, de planologische ontwikkelingen, stelt verweerster dat haar opdracht was de waarde te schatten op de peildatum. Hierbij hoorde niet het geven van een verklaring voor verschillen met andere taxatierapporten.

Met betrekking tot klachtonderdeel 5. stelt verweerster dat zij is uitgegaan van de door STAB aangeleverde gegevens. Onder 'Nadere mededelingen' heeft zij dit punt toegelicht.

In klachtonderdeel 6. stelt klager alleen vragen, zodat al om die reden dit onderdeel afgewezen dient te worden.

Verweerster concludeert dat zij de taxatie heeft uitgevoerd als een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot en verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

#### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 28 september 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een 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;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019.

#### 6. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het verrichten van de taxatie was ingeschreven als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen.

Klager is voormalig eigenaar van het getaxeerde object en was partij in een gerechtelijke procedure, waarbij het taxatierapport is ingebracht als onderbouwing, zodat hij aan te merken is als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op werkzaamheden van verweerster gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerster is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerster 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

Het tuchtcollege stelt allereerst vast dat sprake is van een wettelijke taxatie, zoals gedefinieerd in het Reglement Definities. Zoals in dit Reglement nader is toegelicht, is een register taxateur ook bij wettelijke taxaties gebonden aan de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

In klachtonderdeel 1 staat dat verweerster buiten haar werkgebied zou hebben getaxeerd. Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster in het register van NRVT ingeschreven staat als kantoorhoudend te [plaats], hetgeen binnen 20 kilometer van [plaats object] ligt. Hoe zij geregistreerd staat bij VastgoedCert, is voor NRVT niet van belang. Het klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

In klachtonderdeel 2 stelt klager dat hij op grond van een door hem opgesteld Excel-bestand, niet uitkomt op de door verweerster bepaalde waarde. Zoals de Afdeling terecht heeft overwogen – en ook door het tuchtcollege meermalen is overwogen, is taxeren meer dan een mathematische berekening van gemiddelde prijzen per vierkante meter.

Dat de getaxeerde waarde niet transparant is, kan het tuchtcollege niet volgen. Verweerster heeft een volledig taxatierapport opgesteld, waarin zij het object aan de hand van de opdracht heeft beschreven en heeft vergeleken met een aantal door haar gekozen referentiepanden, waarna zij op grond van een analyse van de verschillen en overeenkomsten tot een getaxeerde waarde is gekomen. Daarmee is verweerster zorgvuldig en transparant tot haar waardering gekomen. Ook dit onderdeel is ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3 overweegt het tuchtcollege dat verweerster in het taxatierapport de inpandige garage op diverse plaatsen heeft vermeld. Ook wordt meermalen naar de garage verwezen in de analyse van de referentieplanden. Dat de patio en overkapping niet zijn meegenomen is het tuchtcollege evenmin gebleken, omdat verweerster dit als gebouwgebonden buitenruimte heeft benoemd in het taxatierapport.

In klachtonderdeel 4 gaat klager in op de verschillen met de andere taxatierapporten. Hierover heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in het kader van de bespreking van een eerder taxatierapport door een andere taxateur overwogen dat die andere taxateurs een andere opdracht hadden. De opdracht aan verweerster was expliciet uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden van het op de peildatum geldende bestemmingsplan. Dat is een andere opdracht dan bij de andere taxatierapporten, ook die van het later overgelegde taxatierapport van taxateur [naam].

Klager stelt in klachtonderdeel 5 dat verweerster is uitgegaan van vaste veldschuren en tijdelijke tunnelkassen, terwijl deze door anderen in de omgeving niet te realiseren bleken. Het tuchtcollege wijst er in dit verband op dat de opdracht aan verweerster was om uit te gaan van de maximale planologische ontwikkelingen. In artikel 10 van het bestemmingsplan, dat verweerster bij het taxatierapport heeft gevoegd, is als bebouwingsregeling vastgelegd dat enkel mogen worden gebouwd bouwwerken van beperkte omvang ten behoeve van het agrarisch bedrijf, waarbij worden genoemd een veldschuur en tijdelijke kassen en/of hoge tunnels. Het is dan ook terecht dat verweerster deze bouwwerken heeft meegenomen bij haar taxatie. Of deze bebouwing door anderen al dan niet gerealiseerd kon worden, is in het licht van de opdracht van verweerster, niet van belang. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

In klachtonderdeel 6 vraagt klager zich af of alle informatie van de STAB bij verweerster terecht is gekomen. Het is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerster over onvoldoende informatie beschikte om tot een zorgvuldige taxatie te kunnen komen, zodat dit onderdeel, voor zover het al een klacht is, niet slaagt.

Resumerend merkt het tuchtcollege op dat niet is gebleken van verwijtbare fouten, zoals ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vastgesteld.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat de klacht ongegrond is.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 29 oktober 2021 door het Tuchtcollege NRVT.