

Dossiernummer: 210708

Datum: 28 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],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 2 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 augustus 2021;
- aanvullende stukken van klager d.d. 21 september 2021.

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;
- verweerder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 4 december 2018 in opdracht van de minister van Infrastructuur en Milieu, directoraat Rijkswaterstaat opgestelde taxatierapport nadeelcompensatie A4 met betrekking tot [adres].

De door klager geformuleerde grieven:

1. Het kantoor van verweerder is gelegen op meer dan 100 km van het te taxeren object. Dat is meer dan het maximum van 20 km, dat is voorgeschreven door NRVT en andere partijen.
2. Klager stelt dat de berekening van verweerder niet transparant is. De Excel-uitkomst is € 194.598 als kale prijs voor de woonruimte, maar de opgegeven prijs is € 150.000.

3. De inpandige garage, de patio en de carport staan volgens klager wel vermeld, maar zijn volgens klager niet meegenomen in de berekening.
4. Klager wijst op het verschil in waardering van verweerder en die van andere taxateurs die rond de € 235.000 taxeren, terwijl verweerder € 85.000 lager uitkomt en ook op de WOZ-waarden. Dit roept bij klager vragen op.
5. Klager geeft aan dat hij deze grieven eerder heeft aangegeven bij de commissie van Rijkswaterstaat en vraagt zich af of hier niet over gecommuniceerd is.
6. Klager noemt een tweetal makelaars die bij hem zouden hebben aangegeven dat zij grote vraagtekens zetten bij de gemaakte berekeningen.
7. Tot slot stelt klager dat verweerder heeft gewerkt met het EVS-systeem en andere regels dan gebruikelijk in 2011 en vraagt zich af of hierdoor verschillen kunnen ontstaan.

3. Het verweer

Verweerder wijst erop dat bij wettelijke taxaties vaker een specialistische taxateur wordt ingeschakeld, met name vanuit het oogpunt van onafhankelijkheid. Ook voert verweerder aan dat NRVT geen afstandscriteria heeft gesteld als het gaat om nadeelcompensatie. Daarnaast heeft de Raad van State geregeld overwogen dat de aanwezige kennis en ervaring ten aanzien van nadeelcompensatie van groter belang is dan de afstand tussen vestigingsplaats en het taxatieobject. Verweerder werkt al 20 jaar als taxatie- en onteigeningsdeskundige in [regio] Nederland.

Verweerder licht verder toe waarom WOZ-waarden niet vergelijkbaar zijn met de getaxeerde waarden, onder meer omdat hierbij geen rekening wordt gehouden met maximale mogelijkheden van het planologisch regime.

Verweerder heeft zich niet laten leiden door de andere taxatierapporten, maar is zelfstandig tot een marktwaarde gekomen op de waardepeildatum. Ook is in diverse van de andere taxatierapporten geen sprake van vaststelling van nadeelcompensatie en blijft onduidelijk of planvergelijking een rol heeft gespeeld.

In reactie op de stelling van klager dat de gebruikte referentiepanden bij hem vragen oproepen, overweegt verweerder dat er vrijwel nooit transacties te vinden zijn die volledig vergelijkbaar zijn. De taxateur zal altijd op zoek moeten naar transacties die zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. De door hem gebruikte referenties betreffen alle transacties in de periode rondom de waardepeildatum en binnen de gemeente [plaats object] van oudere woningen die qua oppervlakte en inhoud vergelijkbaar zijn.

De inpandige garage en de carport zijn door verweerder meermalen genoemd in het taxatierapport en derhalve meegenomen in de waardering. Het terras is van later datum, zodat dit buiten beschouwing dient te blijven.

Verweerder meent dan ook dat de klacht niet terecht is.

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 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was ingeschreven als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ.

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

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

Het taxatierapport is gedateerd 4 december 2018, de klacht is ingediend in juli 2021, zodat de klacht binnen drie jaar na het uitbrengen van het rapport – en daarmee ingevolge artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak - tijdig is ingediend.

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 stelt klager dat verweerder buiten zijn werkgebied zou hebben getaxeed.

Het tuchtcollege overweegt dat de Regeling Werkgebied Taxateur Woningen is opgesteld in het kader van woningtaxaties ten behoeve van financiering die ter validatie worden aangeboden. Zoals verweerder terecht heeft gesteld, is hier geen sprake van een 'gewone' woningtaxatie ten behoeve van een financiering, maar van een wettelijke taxatie in het kader van planschade en nadeelcompensatie, een gespecialiseerde opdracht waarbij afgeweken kan worden van deze regeling. Deze specialistische taxaties worden in de regel uitgevoerd door taxatiebureaus waarbij veel ervaring is met de complexe materie van nadeelcompensatie, die opereren in een ruimer werkgebied. De plaatselijke kennis speelt bij deze zaken een minder grote rol dan bij taxaties ten behoeve van financieringen.

Verweerder heeft – onbetwist – gesteld dat hij ruim twintig jaar werkzaam is als taxatie- en onteigeningsdeskundige en werkt in [delen van] het land. Hiermee heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende aangetoond dat hij beschikt over de vereiste kennis voor de uitgevoerde taxatie. Terzijde verwijst het tuchtcollege in dit verband nog naar de uitspraak van de Raad van State van 16 juni 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1269) in een geschil tussen klager en de minister van Infrastructuur en Waterstaat.

De afwijking van voornoemde regeling levert naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook geen verwijtbare gedraging op. Het 1^e klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

In klachtonderdeel 2 stelt klager dat de waardering van verweerder niet transparant is.

Het tuchtcollege overweegt dat de Raad van State in de hiervoor genoemde uitspraak heeft geconcludeerd dat de minister niet mocht afgaan op het taxatierapport van verweerder, omdat uit het rapport onvoldoende blijkt hoe verweerder tot zijn waardering is gekomen.

Het tuchtcollege heeft een ander toetsingskader dan de Raad van State, te weten de regelgeving van NRVT. Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, dient een register taxateur na zorgvuldig onderzoek te komen tot een transparant taxatierapport, zodat de opdrachtgever en anderen die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de register-taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Dat moet uit het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Verweerder heeft ter uitvoering van de opdracht volstaan met een kort taxatierapport, waarin een aantal referentiepanelen als voorbeeld is genoemd. Een kwalitatieve analyse van de overeenkomsten en verschillen tussen de genoemde referenties en het te taxeren object, heeft verweerder niet in het taxatierapport opgenomen. Hierdoor is sprake van een te summiere rapportage, waarbij verweerder met name aandacht heeft besteed aan de planshade en te weinig heeft onderbouwd hoe hij tot zijn waardering van het object is gekomen.

Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat er meer informatie beschikbaar is in het taxatiedossier. Dit doet er echter niet aan af dat in het taxatierapport voldoende inzichtelijk dient te worden gemaakt welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, waardoor onduidelijkheid over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd, wordt voorkomen.

Verweerder heeft ter zitting excuses aangeboden aan klager voor de ontstane situatie, maar hierbij geen afstand genomen van zijn rapportage.

Het tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport van verweerder niet voldoet aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het ten tijde van de taxatie geldende Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3 overweegt het tuchtcollege dat verweerder in het taxatierapport de inpandige garage en de carport op diverse plaatsen heeft vermeld. Dat verweerder deze onderdelen niet zou hebben meegenomen in zijn waardering, kan het tuchtcollege dan ook niet vaststellen.

In klachtonderdeel 4 gaat klager in op de verschillen met de andere taxatierapporten. Hierover heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de eerdergenoemde uitspraak onder meer overwogen dat de andere taxateurs een andere opdracht hadden. Het tuchtcollege sluit zich aan bij de overwegingen van de Raad van State terzake.

Dat klager zijn grieven eerder heeft aangegeven bij de commissie van Rijkswaterstaat, klachtonderdeel 5, is voor onderhavige procedure niet van belang, nu het hier gaat om een beoordeling van handelen van verweerder en niet van Rijkswaterstaat.

Klachtonderdeel 6 kan gezien het hiervoor onder klachtonderdeel 2 overwogene, verder onbesproken blijven.

Tijdens de hoorzitting heeft klager ter verduidelijking van klachtonderdeel 7 verwezen naar zijn berekeningen zoals opgenomen in zijn Excel-overzicht. Het tuchtcollege overweegt dat klager hiermee miskent dat taxeren meer is dan een mathematische berekening van gemiddelde prijzen per vierkante meter. Het gaat om een schatting van de waarde en of die schatting naar de geldende maatstaven van NRTVT correct is uitgevoerd.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat de klacht gedeeltelijk gegrond dient te worden verklaard.

Gezien de aard en ernst van de gedraging, waarbij het tuchtcollege uitdrukkelijk betreft dat verweerder weliswaar ter zitting aan klager excuses heeft aangeboden, maar anderzijds weigert afstand te nemen van zijn rapport ondanks de heldere uitspraak van de Raad van State, en hetgeen ter zitting van het tuchtcollege besproken is, legt het tuchtcollege aan verweerder een berisping op.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

LEGT aan verweerder de maatregel van BERISPING op.

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