

Dossiernummer: 210716HB

Datum: 13 mei 2022

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

register taxateur,

kantoorhoudende te [plaats],

klager in hoger beroep

tegen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

gevestigd te Rotterdam,

verweerster in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier dat in eerste aanleg is gevormd;
- het verslag van de hoorzitting van 29 oktober 2021;
- de uitspraak in eerste aanleg van 17 december 2021;
- het hoger beroepschrift van 13 januari 2022;
- het verweerschrift in hoger beroep van 3 maart 2022.

Tijdens de hoorzitting van 22 april 2022 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege in hoger beroep en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in hoger beroep, in persoon;
- vertegenwoordiger van verweerster, in persoon.

Van de hoorzitting in hoger beroep is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht gegrond is verklaard, aan klager een berisping is opgelegd met een boete van € 1.000,- naar aanleiding van een tweetal taxatierapporten, van de [adres] (hierna: adres 1) en van de [adres] (hierna: adres 2).

Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat hij zich met de uitspraak van 17 december 2021 tekortgedaan en zelfs onrechtvaardig behandeld voelt. Met name inzake het taxatierapport van adres 2. Klager in hoger beroep stelt dat zelfs NWWI inmiddels ervan doordrongen is dat het bestemmingsplan in [plaats] zeer ruim is. Als wordt voldaan aan artikel 3.5.3 uit het bestemmingsplan, kan het rapport gewoon gevalideerd worden binnen de kamer Wonen. NWWI heeft dit volgens klager in hoger beroep aan hem bevestigd. In eerste aanleg was dat al door de gemeente [plaats] aan hem bevestigd.

Artikel 3.5.3 bepaalt dat een gebruik als woning toegestaan is als er geen binding meer is met een bedrijf. In het bouwblok is dan tuin of erf toegestaan, of andere bebouwing ten behoeve van de woonfunctie. Er is volgens klager in hoger beroep daarom sprake van een woonbestemming. De bank, die had gevraagd om een gevalideerd taxatierapport voor privé financiering op het object, is uiteindelijk akkoord gegaan met een niet-gevalideerd rapport. Daarom is hij bij de hoorzitting in eerste aanleg ook zo stellig geweest dat hij deze of een soortgelijke opdracht in de toekomst weer zou aannemen. Hij heeft de taxatie dan ook verder uitgewerkt als een wonen taxatie en niet als object met agrarische bestemming, waarvoor een ander model taxatierapport en praktijkhandleiding van toepassing is. Er was dan ook geen reden om een andere methode te kiezen dan de vergelijkingsmethode. Er is – anders dan bij het taxatierapport van het andere adres – geen sprake van een verkort rapport. Ook heeft hij referenties vermeld en vergeleken met het te taxeren object. Volgens klager in hoger beroep voldeed het rapport aan de toen geldende eisen van het taxatiemodel-wonen en is geen sprake van een verkort taxatierapport maar van een volwaardig professionele taxatiedienst.

Ter zitting heeft klager in hoger beroep aan de hand van de website ruimtelijkeplannen.nl toegelicht, waarop hij zijn stelling baseert dat het object van adres 2 binnen het geldende bestemmingsplan als woning gebruikt mag worden. Hij vindt dat zijn taxatie van adres 2 voldoet aan de reglementen van NRVT.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

Namens NRVT is naar voren gebracht en toegelicht dat hetgeen klager in hoger beroep heeft aangevoerd, niet tot een ander oordeel kan leiden. Het object aan adres 2 valt onder het toepassingsbereik van de Kamer LAV, omdat de bestemming agrarisch is, het getaxeerde omvat een vrijstaande woning, werkplaats, loods, schaapskooi en kippenhok, gelegen op twee percelen van in totaal 5.170m². Het grootste gedeelte van het object betreft agrarische grond en agrarische opstallen, zodat dit voor NRVT onder het toepassingsbereik van de kamer LAV valt.

Voorzover klager in zijn hoger beroepschrift stelt dat NWWI inmiddels van de woonbestemming doordrongen is, reageert NRVT dat de reactie van NWWI op de door klager in hoger beroep gestelde vraag, niet bij het hoger beroepschrift is gevoegd, zodat dit niet kan worden geverifieerd. Ook al zou NWWI het object wel als agrarisch vastgoed valideren, betekent dat nog niet dat het object onder het toepassingsbereik van de kamer Wonen valt en dat het rapport daarmee aan de eisen van NRVT

voldoet. Ongeacht of het object onder LAV of Wonen valt, in beide situaties is de relatie tussen de referenties en het getaxeerde onvoldoende in het taxatierapport van klager in hoger beroep toegelicht. Ook maakt dat rapport niet duidelijk of er toestemming is van de gemeente voor het huidige gebruik. Daarnaast had in het taxatierapport moeten worden aangegeven dat de bestemming van het gehele object agrarisch is, wat betekent dat er beperkingen zijn wat betreft het gebruik; verwacht mag worden dat dit invloed heeft op de waarde. Hiervan heeft klager in hoger beroep in zijn rapport geen melding gemaakt.

Wat betreft de verwijzing naar het bestemmingsplan stelt NRVT zich op het volgende standpunt. Als met betrekking tot een bedrijfswoning die niet meer als zodanig in gebruik is, wordt toegestaan deze te gebruiken voor bewoning zonder binding met het bedrijf, betekent dit nog niet dat het gehele perceel aan het agrarisch gebruik mag worden onttrokken. Gebruik is iets anders dan bestemming.

Omtrent de stelling van klager in hoger beroep dat het tuchtcollege in eerste aanleg niet zou zijn ingegaan op de taxatie ter onderbouwing bij een WOZ-bezwaar, wijst NRVT erop dat het tuchtcollege hier wel een overweging aan heeft gewijd.

NRVT verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep dan ook de uitspraak in eerste aanleg te bekrachtigen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019.

5. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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 van het hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat hetgeen in hoger beroep is aangevoerd niet geleid heeft tot een ander standpunt ten aanzien van de taxatie van adres 1. Met het tuchtcollege in eerste aanleg oordeelt het tuchtcollege in hoger beroep dat het taxatierapport niet voldeed aan de reglementen van NRVT. De klacht is ten aanzien van dit adres terecht gegrond verklaard.

Ten aanzien van adres 2 wordt overwogen dat klager in hoger beroep heeft aangetoond dat het object volgens het bestemmingsplan als woning kan worden aangemerkt en als zodanig kan worden getaxeerd. Dit volgt uit het betreffende bestemmingsplan, waarnaar in het taxatierapport wordt verwezen en dat als bijlage bij het taxatierapport gevoegd was. Uit het geldende bestemmingsplan volgt dat voormalige bedrijfswoningen op percelen met een agrarische bestemming, mogen worden gebruikt als woning als het agrarisch bedrijf niet meer wordt uitgeoefend.

Ook bepaalt het bestemmingsplan dat het verdere perceel mag worden gebruikt als tuin, als erf of voor andere bebouwing ten behoeve van de woonfunctie. De stelling van klager in hoger beroep dat

artikel 3.5.3 inhoudt dat een woning op een agrarische bestemming gelijkgesteld kan worden met een plattelandswoning, is door de gemeente in kwestie schriftelijk bevestigd.

Naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep heeft klager in hoger beroep het object dan ook terecht getaxeerd als een woning. Klager in hoger beroep heeft het object vergeleken met drie objecten van hetzelfde type en geanalyseerd wat de verschillen waren en onderbouwd welke invloed dat had op de waardering. Dat de relatie tussen het getaxeerde en de gebruikte referenties onvoldoende zijn toegelicht, acht het tuchtcollege in hoger beroep onvoldoende aannemelijk gemaakt.

Het tuchtcollege neemt hierbij in aanmerking dat sprake is van een moeilijke situatie die specifiek speelt in de regio waarin klager in hoger beroep als taxateur opereert. Hierbij heeft de taxateur in het taxatierapport, onder het kopje publiekrechtelijke aspecten, inzichtelijk gemaakt welke keuzes hij heeft gemaakt en waar hij deze keuzes op heeft gebaseerd.

Wat adres 2 betreft is er daarom naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

In dit verband hecht het tuchtcollege in hoger beroep nog op te merken dat het uitgangspunt van een audit is om een verbetering in de praktijkvoering van de taxateur te bewerkstelligen. Een enkele tekortkoming, geconstateerd in een audit, is op zichzelf onvoldoende voor een tuchtklacht. Dat kan anders zijn als sprake is van een of meer ernstige tekortkomingen in een taxatierapport of als sprake is van een, ondanks waarschuwingen, structureel, tekort schieten in de naleving van een of meer gedragsregels van NRVT.

Ten aanzien van de taxatie van het adres 1 is sprake van ernstige tekortkomingen, die door de taxateur worden erkend.

Nu voorts de klacht ten aanzien van adres 2 ongegrond wordt verklaard, is er geen grond meer voor het door het tuchtcollege in eerste aanleg aan de taxateur gemaakte verwijt dat hij zijn fouten niet heeft erkend, hij daarom geen blijk geeft van enig inzicht in de aard en ernst van de schending van het geconstateerde en daarom geen verbetering wordt verwacht.

Ten aanzien van adres 1 acht het tuchtcollege in hoger beroep, gezien de aard en de ernst van het klachtwaardig handelen, de maatregel van berisping op zijn plaats.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg wat betreft de gegrondverklaring van de klacht ten aanzien van adres 1;

VERNIETIGT de uitspraak ten het tuchtcollege in eerste aanleg ten aanzien van adres 2 en verklaart de klacht ten aanzien van dat adres ONGEGROND;

Legt ten aanzien van adres 1 de maatregel van BERISPING op;

De in eerste aanleg opgelegde BOETE komt te vervallen.

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2022 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.