

Dossiernummer: 22478

Datum: 30 mei 2023

UITSpraak

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.

gevestigd te ,

hierna klager,

tegen

B. RT,

register taxateur te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 december 2022;
- het bericht schriftelijke afhandeling van 14 februari 2023;

Tijdens de hoorzitting van 20 april 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, alleen verweerder aanwezig. Hoewel behoorlijk opgeroepen is klager niet verschenen.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder, in opdracht van de gemeente C., opgestelde taxatierapport d.d. 28 september 2020 met addendum van 3 november 2020 terzake kadastrale percelen gelegen in het [adres] van de gemeente C., bekend onder de naam D.

Klager is (geliberaliseerd) pachter van gronden op D., voorheen in eigendom van de Provincie E. en thans van de gemeente C.. Naar aanleiding van het door verweerder opgemaakte taxatierapport heeft de gemeente C. besloten tot aankoop over te gaan. Ook is het rapport gebruikt voor de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Binnen dat kader is klager belanghebbende nu er sprake is van oneigenlijke staatssteun. Klager heeft terzake ook een klacht ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak.

Verweerder heeft in relatie tot klager de fundamentele beginselen van objectiviteit, onafhankelijkheid en zorgvuldigheid niet in acht genomen.

Tegen het taxatierapport voert klager het volgende aan:

1. verweerder is eerder betrokken geweest danwel zal binnen afzienbare tijd worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaak, in welke hoedanigheid dan ook, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
2. verweerder heeft in gezamenlijkheid met de taxateur van de eigenaar (de provincie E.) onderzoek gedaan naar referentiepercelen, vervolgens is in minnelijk overleg de waarde vastgesteld. Er is derhalve geen sprake van autonoom en zelfstandig handelen door verweerder;
3. het taxatierapport (en het addendum) zijn door de gemeente C. gebruikt in het kader van de besluitvorming voor aankoop / kredietverlening en het bestemmingsplan D..

3. Het verweer

Verweerder reageert als volgt.

Op het moment van taxeren was de provincie E. eigenaar van de grond. Klager was destijds geliberaliseerd pachter. Het toenmalige pachtcontract had een einddatum van 31 december 2020. Klager heeft in de jaren daarna, tot 31 december 2022, gelegenheid gekregen zijn teelt zonder nadeel of schade af te bouwen. De huidige eigenaar, de gemeente C. heeft geen nieuw contract met klager afgesloten, mogelijk in verband met het realiseren van het nieuwe bestemmingsplan. Klager onderbouwt zijn standpunten niet, is op geen enkele wijze belanghebbende bij de taxatie-overeenkomst dan wel het bestemmingsplan en is derhalve niet-ontvankelijk in zijn klacht.

1. verweerder heeft het taxatierapport D. opgesteld en is daarnaast betrokken bij de schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening van de hoevepachter. Beide zaken staan volledig los van elkaar. In dit kader heeft verweerder ook enkele gesprekken bijgewoond tussen de provincie E. en de gemeente C. omdat het van belang was goed geïnformeerd te zijn over hetgeen partijen, provincie en gemeente, over zouden gaan dragen. Verweerder was uitdrukkelijk geen onderhandelaar in deze;
2. vanwege de complexiteit was afstemming van alle informatie van wezenlijk belang om tot een afgewogen en goed onderbouwde taxatie te komen. Beide taxateurs (van provincie en gemeente) dienden uit te gaan van dezelfde uitgangspunten. De opdrachtgevers waren van dit overleg op de hoogte. Verweerder heeft geen kennis van het rapport van de taxateur van de provincie; wel is hem bekend dat de waarderingen uiteen liggen;
3. verweerder heeft op basis van de beschikbare projectbegroting van [organisatie] een waardering uitgevoerd van de meerwaarde; echter verweerder heeft geen invloed gehad op de projectbegroting en de besluitvorming over de aankoop door de gemeente.

Van strijdigheid met objectiviteit danwel onafhankelijkheid is derhalve geen sprake. Door klager wordt gesproken van vermoedens, deze worden echter niet met feiten onderbouwd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed van 1 januari 2020

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid van klager in zijn klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Het tuchtcollege overweegt dat er alleen een klacht kan worden ingediend indien er sprake is van enig redelijk belang. Het begrip belanghebbende dient ruimer te worden opgevat dan alleen de opdrachtgever. Dat kan ook iemand zijn die belang heeft als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-) partner als er opdracht wordt gegeven vanwege een boedelscheiding.

Het tuchtcollege stelt vast dat klager niet aanwezig was bij de mondelinge behandeling van de klacht. Klager is hiertoe uitgenodigd bij brief van 3 april 2023. Klager heeft zich niet afgemeld en ook niet laten weten dat hij vertraagd is.

Het tuchtcollege overweegt dat zonder nadere toelichting, welke ontbreekt, niet valt in te zien wat het belang is van A. danwel de vertegenwoordiger van A. bij de ingediende klacht. Dit mede gelet op het feit dat de geliberaliseerde pachtovereenkomst was geëindigd per 31 december 2020.

Klager is op grond van het bovenstaande niet-ontvankelijk in de klacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klager NIET-ONTVANKELIJK in de klacht.

Deze uitspraak is gedaan op 30 mei 2023 door het Tuchtcollege NRVT.