

Dossiernummer: 23514

Datum: 6 juni 2023

## 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 6 maart 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 april 2023, met bijlagen;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 7 april 2023;

aanvulling op de klacht met bijlagen van 4 en 16 mei 2023. De voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het handelen van verweerder in het kader van de behandeling van een bezwaarschrift WOZ inzake [adres].

Klager stelt kort samengevat dat:

1. Verweerder een opdracht tot behandeling van een bezwaarschrift WOZ heeft aangenomen van een gemeente waarvan hij wist, of kon weten dat deze gemeente bewust niet compliant is met wet- en regelgeving;
2. Verweerder heeft bij de behandeling van dit bezwaarschrift geprobeerd naar een uitkomst toe te werken op een zodanige wijze dat klager het bezwaarschrift zou intrekken;

3. Verweerder heeft bij de behandeling zodanig beperkt, niet en onjuist gecommuniceerd dat klager daarbij volledig in het duister is gekomen, wat betreft degene die afhandelt, hoe wordt afgehandeld en wanneer wordt afgehandeld.

Verweerder is als extern taxateur op regelmatige basis ingehuurd door de gemeente [naam] omtrent de afhandeling van bezwaarschriften, waaronder die van klager omtrent een te hoog vastgestelde WOZ-waarde van de woning waar klager in woont. Er is sprake van 24 identieke woningen in één straat, met één verkoop, van [nummer], als referentiepand geldt. De verkoopwaarde bedroeg op 3 september 2021 € 460.000, met een WOZ-waarde van € 413.000, terwijl de overige woningen in de straat, waaronder die van klager, zijn gewaardeerd op € 445.000. Verweerder was van deze context geheel op de hoogte.

Doordat verweerder op reguliere basis door de gemeente wordt ingehuurd, een eigen mailadres heeft bij de gemeente en op amicale wijze met enkele ambtenaren omgaat, bestaat volgens klager het risico van vertrouwdschap. De gemeente staat volgens klager erom bekend ten behoeve van de WOZ erg hoog te waarderen, wat een druk legt op het afwijzen van bezwaren. Dat brengt volgens klager het risico van intimidatie met zich mee, waardoor verweerder ervan wordt weerhouden objectief te werk te gaan.

Verweerder heeft klager benaderd voor een afspraak, waarbij de indruk werd gewekt dat het om een informeel gesprek ging. Tijdens de bespreking zijn 2 Excel-matrixen overgelegd met nieuwe referenties met onder meer Huispedia-informatie. Verweerder heeft hierbij volgens klager aan doelredenerie gedaan om klager te bewegen het bezwaar in te trekken. Ook is de informatie volgens klager opgeschoond, in strijd met beginselen van integriteit, zorgvuldigheid en transparantie. Klager zou hierbij hebben aangegeven dat hij niet vrij was om te handelen. Of verweerder dit heeft onderkend en maatregelen heeft kunnen treffen, is klager niet bekend.

Vervolgens is afgesproken dat een interne schouw zou volgen, ondanks het geringe belang. Klager vond dat een inbreuk op zijn privacy die niet in verhouding stond tot het doel. De afspraak is niet doorgegaan en er is geen nieuwe afspraak gemaakt. Klager stelt dat verweerder niet meer op zijn appje heeft gereageerd en hem waarschijnlijk heeft geblokkeerd.

Op 23 december 2023 (bedoeld zal zijn: 2022) ontving klager de beslissing op het bezwaar. Niet bekend is wie de opsteller van het besluit is geweest. Het bezwaarschrift is afgewezen.

Uit de uitspraak blijkt dat er een hertaxatie-onderzoek is geweest; dat onderzoek is klager onbekend. Klager stelt dat het gesprek met verweerder is aangemerkt als hoorzitting. Klager verwijt verweerder schending van professionaliteit en het in diskrediet brengen van het beroep.

De matrixen moeten volgens klager als eindproduct van de taxatie worden gezien. Of verweerder deze heeft opgesteld, is klager niet bekend. Klager geeft aan dat de rapportage diverse onjuistheden bevat.

Klager concludeert dat verweerder op heel veel punten inbreuk heeft gemaakt op de gedrags- en beroepsregels van NRVT. Verweerder is daarvoor volgens klager verantwoordelijk en aansprakelijk.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert primair aan dat hij geen taxatierapport heeft opgemaakt voor de woning van klager. Er is ook geen sprake van een Professionele Taxatiedienst, zodat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

Subsidiar voert verweerder aan dat de WOZ-waarde van de woning via een modelmatige waardebeoordeling tot stand is gekomen, waarbij verweerder niet betrokken was. In verband met de behandeling van het WOZ-bezwaar heeft verweerder een matrix gemaakt om de modelmatige waardebeoordeling inzichtelijk te maken voor klager en heeft verweerder advies gegeven over de uitspraak op het bezwaarschrift.

Meer subsidiar stelt verweerder dat hij in het kader van het assisteren bij de afhandeling van bezwaarschriften bij de gemeente objectief, integer en zorgvuldig heeft gewerkt. Er is geen hertaxatie geweest en er is geen taxatieverslag of taxatierapport opgemaakt. Er is door verweerder geen taxatie uitgevoerd, omdat klager niet wenste mee te werken aan een inpanning opname.

Er heeft alleen een gesprek plaatsgevonden, waarin verweerder heeft getracht aan klager de WOZ-waardering uit te leggen met behulp van een matrix. In het gesprek is informatie van Huispedia ter sprake gekomen en op verzoek van klager in de matrix gevoegd.

Verweerder heeft aangegeven dat dit niet meer is dan een oncontroleerbare waardeindicatie bepaald door een algoritme. Het dient niet als onderbouwing maar ter vergelijking. Ten aanzien van de communicatie licht verweerder toe dat hij klager heeft verzocht per mail te communiceren en niet via whatsapp.

De stelling dat de waarde doelbewust hoger wordt bepaald is volstrekte onzin. Verweerder werkt al ruim 20 jaar voor gemeenten en nog nooit is door een gemeente aan hem de opdracht gegeven om WOZ-waarden hoger dan de marktwaarde te bepalen of naar waarden toe te werken. Verweerder meent dat de klacht hoort bij de rechtbank en niet bij het Tuchtcollege NRVT.

Verweerder concludeert dat hij heeft gehandeld in overeenstemming met de regelgeving van de NRVT. Klager heeft een langdurig conflict met de gemeente, dat dateert van ver voor zijn betrokkenheid.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Kamer WOZ versie 1 januari 2022.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedraging als register-taxateur stond geregistreerd in onder meer de Kamer WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klager klaagt over handelen van verweerder in relatie tot de WOZ-waardering van zijn woning, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

Nu verweerder is geregistreerd als register-taxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder 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

Klager klaagt over gedragingen van verweerder inzake het bezwaarschrift van klager naar aanleiding van de WOZ-beschikking door de gemeente.

Verweerder voert aan dat de waardering waarop de WOZ-beschikking is gebaseerd een modelmatige waardebeoordeling betrof, waarbij hij niet was betrokken. Voorts heeft verweerder gesteld dat hij in de bezwaarfase geen taxatierapport heeft uitgebracht en evenmin een taxatieverslag heeft opgesteld.

Het tuchtcollege volgt deze stelling. Nu geen taxatierapport of taxatieverslag is opgesteld en de betrokkenheid van verweerder beperkt is gebleven tot het behandelen van een bezwaarschrift, is geen sprake geweest van taxatiewerkzaamheden. Daardoor is op het handelen van verweerder alleen het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing.

Verweerder heeft in een gesprek de WOZ-waardering van de gemeente toegelicht en heeft geen eigen waardering hiernaast vastgesteld. In de bezwaarschriftprocedure heeft tussen verweerder en klager een gesprek plaatsgevonden. Hierbij heeft verweerder door middel van matrices uitleg verstrekt omtrent de wijze waarop de gemeente tot de waardebeoordeling in de beschikking is gekomen. Deze matrices zijn vormvrij en behoeven niet te worden ondertekend.

Klager voert aan dat dit gesprek ten onrechte als hoorzitting is aangemerkt.

Een hoorzitting in een bezwaarschriftprocedure bij de gemeente is gebaseerd op de Algemene Wet Bestuursrecht. Of dit gesprek ten onrechte als hoorzitting is gekwalificeerd, had klager kunnen voorleggen aan de bestuursrechter die daarover een oordeel dient te geven. Een dergelijke toetsing valt buiten het kader van deze tuchtrechtprocedure. Dat laatste geldt eveneens voor de door klager aangevoerde klachtonderdelen 1, 2 en 3 en voor de door klager aangevoerde bezwaren ten aanzien van de ondertekening van de beslissing op bezwaar.

Om welke reden en op wiens verzoek de informatie van Huispedia is toegevoegd, is naar het oordeel van het tuchtcollege niet relevant.

Dat verweerder in strijd met de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, heeft gehandeld, en de gemeente aan verweerder instructies zou hebben verstrekt over de waardering, is het tuchtcollege niet gebleken. Daarbij wijst het tuchtcollege er nogmaals op dat verweerder geen eigen waardering heeft opgesteld

Uit het klachtdossier blijkt voorts dat aan de klacht het nodige vooraf is gegaan, terwijl verweerder pas recent bij het dossier betrokken is geraakt. Dat de communicatie tussen klager en verweerder voor verbetering vatbaar is, onderschrijft het tuchtcollege. Dat verweerder hiervan een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege echter niet gebleken. Ook van een niet-professioneel gedrag van verweerder of van het in diskrediet brengen van het vak van taxateur is geen sprake.

Het tuchtcollege verklaart de klacht ongegrond.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 5 juni 2023 door het Tuchtcollege NRVT.