

Dossiernummer: 23520

Datum: 23 oktober 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te,

klager

tegen

B. RT,

register taxateur,

gevestigd te,

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 maart 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 april 2023;
- de repliek van klager van 30 april 2023;
- de dupliek van verweerder van 16 mei 2023;
- de reactie van klager van 15 september 2023;
- de reactie van verweerder van 18 september 2023;
- de notities van klager van 5 oktober 2023.

Tijdens de hoorzitting van 5 oktober 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klager, alsmede C. (zoon van klager);
- verweerder.

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

## 2. De klacht

De woning van klager, gelegen aan de [ adres ], is door verweerder op 4 mei 2022 getaxeerd in opdracht van de gemeente in het kader van een planschade-advies naar aanleiding van een wijziging van het Bestemmingsplan. Het betreft een wettelijke taxatie als onderdeel van een advies aan de gemeente over de hoogte van de planschade.

Klager voert een drietal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. de taxatie is onvolledig, onduidelijk en mist iedere feitelijke onderbouwing, verweerder heeft geen separate afspraak gemaakt voor bezichtiging ten behoeve van taxatie en heeft bij zijn bezoek ter toelichting van de planschadeprocedure het object slechts kort en oppervlakkig bekeken;
2. er is geen rekening gehouden met de planmaximalisatie, het object heeft de mogelijkheid de zolder en de garage om te bouwen tot woonruimte;
3. de vergelijkingsmethode is onjuist toegepast, referentie-objecten ontbreken en er is geen sprake van een onderbouwing van de waarde.

Klager heeft zelf geen taxatierapport op laten maken ter onderbouwing van haar standpunten omdat de gemeente adviseerde dit niet te doen voordat het planschade-advies was opgesteld, ter voorkoming van onnodige kosten.

Klager heeft wel gereageerd op het concept-rapport, maar de opmerkingen zijn niet door verweerder meegenomen, omdat deze volgens verweerder te laat zijn ingediend.

Klager verzoekt het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren wegens onzorgvuldig en niet transparant handelen van verweerder.

## 3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder heeft een afspraak gemaakt voor bezichtiging en voor toelichting van de aanvraag tot planschade en klager heeft hem het object laten zien. Ruimtes die niet getoond zijn kan verweerder ook niet kennen. Klager heeft de mogelijkheid gekregen te reageren op het conceptadvies maar heeft dit niet gedaan. De taxatie is een wettelijke taxatie en derhalve globaler dan een gewone taxatie en voldoet aan de eisen die de bestuursrechter hieraan stelt;
2. opmerkingen ten aanzien van de inhoud dienen aan de orde te komen in de procedure bij de bestuursrechter. Verweerder wenst daar hier niet op in te gaan;
3. de referentie-objecten zijn door verweerder per abuis niet meegenomen in het rapport, maar deze zijn door verweerder later – in het kader van de bezwaarprocedure – alsnog met onderbouwing aan de gemeente toegestuurd. Klager heeft hier kennis van kunnen nemen.

Verweerder merkt op dat een taxatie in een planschadeprocedure beperkter is dan een taxatie op basis van marktwaarde. Hierbij dient een waarde voor- en na de planologische wijziging te worden vastgesteld op basis van planmaximalisatie. De taxatie is onderdeel van een juridisch advies en de basis tot het vaststellen van de compensatie. De bestuursrechter verlangt geen afzonderlijk taxatierapport.

Klager heeft pas na verzending van het definitieve advies gereageerd op het concept.

Verweerder heeft niet onzorgvuldig gehandeld. De opmerkingen c.q. klachten van klager dienen ingebracht te worden in de beroepsprocedure voor de bestuursrechter. Nu er sprake is van een lopende procedure wenst verweerder hier niet nader op in te gaan. Verweerder verzoekt het tuchtcollege de klachten van klager niet-ontvankelijk te verklaren danwel de zaak aan te houden totdat er een uitspraak is in de planschadeprocedure.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 januari 2022 en 14 september 2022;

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object, waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de kern van de klacht is dat inzicht ontbreekt in de totstandkoming van de waarde van het object in de situatie vóór de inwerkingtreding van het bestuursbesluit waarvoor planschade is geclaimd. Het tuchtcollege beperkt zich tot dit onderdeel van de klacht.

Het tuchtcollege stelt verder met verweerder 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 en de Praktijkhandreiking. 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 waardebepaling 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 uitgebreid planschade-advies met als onderdeel daarvan een taxatierapport. De referentiepanden en 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 verkorte en te summiere rapportage, waarbij verweerder met name aandacht heeft besteed aan de planschade en te weinig heeft onderbouwd hoe hij tot zijn waardering van het object is gekomen.

Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat het hier een vergissing betreft en dat de referentiepanden wel beschikbaar waren en later zijn toegezonden aan de opdrachtgever, de gemeente. Dit doet echter niet af aan het feit 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, en daarmee onnodige procedures voor de bestuursrechter worden voorkomen.

Verweerder heeft ter zitting aangegeven niet op de onduidelijkheden in het rapport in te kunnen gaan omdat er een procedure bij de bestuursrechter loopt. Dit staat echter aan een beoordeling door het tuchtcollege niet in de weg. Gedragingen van verweerder kunnen door het tuchtcollege getoetst worden aan de van toepassing zijnde reglementen van NRVT nu hij als taxateur geregistreerd is, ook gedurende een lopende procedure.

Het tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport van verweerder niet voldoet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het ten tijde van de taxatie geldende Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Het tuchtcollege oordeelt dat de klacht gedeeltelijk gegrond dient te worden verklaard.

Gezien de aard en ernst van de gedraging, waarbij het tuchtcollege uitdrukkelijk betreft dat verweerder geen inzicht heeft getoond in de door hem gemaakte fouten en geen afstand lijkt te nemen van zijn rapport ondanks hetgeen ter zitting van het tuchtcollege besproken is, legt het tuchtcollege aan verweerder een berisping op.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 23 oktober 2023 door het Tuchtcollege NRVT.