

Dossiernummer: 24603

Datum: 25 juli 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager, gemachtigde: mr. I. van Leeuwen, advocaat te Arnhem

tegen:

B,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken.

- Het klachtformulier van 9 februari 2024, met bijlagen.
- Het verweerschrift van 25 maart 2024.
- De reactie op het verweerschrift (repliek) van 30 april 2024.
- De reactie van de taxateur (dupliek) van 2 mei 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een door verweerder op 28 oktober 2021 in opdracht van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente [plaats] uitgebracht rapport in verband met een door klager ingediend verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Klager wijst er in klachtonderdeel 1 op dat verweerder stelt dat hij de waarde van het getaxeerde heeft vastgesteld op basis van de vergelijkingsmethode en dat hij onderzoek heeft gedaan naar verkochte en te koop staande woningen in de omgeving van het getaxeerde. De taxatie bevat echter geen verwijzing naar specifieke referentieobjecten. Bovendien ontbreekt een kwalitatieve analyse van de referentieobjecten.

In de reactie op het conceptadvies heeft klagers adviseur (C, verbonden aan [kantoor]) op het ontbreken van de referentieobjecten gewezen. Daarnaast heeft de adviseur opgemerkt dat te koop staande woningen niet meegenomen kunnen worden in de taxatie, onder meer omdat (nog) geen sprake is van een transactie. Verder is er sprake van een tijdsverloop van ruim 5 jaar tussen de waardepeildatum en de datum waarop kennis wordt genomen van de te koop staande woningen, zodat ook om deze reden geen sprake is van een passende taxatiemethode.

Als gevolg van deze ontbrekende informatie, voldoet de taxatie volgens klager niet 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 van het NRVT. In dit kader wijst klager ook op uitspraak van het tuchtcollege van 23 oktober 2023, waarin is geconcludeerd dat de inhoud van de methode die is gebruikt niet voldoet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie. Klager meent dat dat ook in het onderhavige rapport het geval is.

Bij klachtonderdeel 2 stelt klager dat vaststaat dat, aangezien de taxatie niet voldoet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente [plaats] niet had kunnen verwijzen naar de taxatie als motivering van zijn besluiten. Hoewel dit gebrek niet onbetwist was op het moment dat het college deze besluiten nam, is dit gebrek met de uitspraak van het tuchtcollege van 23 oktober 2023 vast komen te staan. De taxateur heeft meerdere andere taxaties opgesteld, met gebruikmaking van dezelfde methodiek, die betrekking hebben op verzoeken om tegemoetkoming in de planschade als gevolg van een bestemmingsplanwijziging. Nu de taxateur ermee bekend is geworden dat de gebruikte methodiek niet voldoet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, had het op zijn weg gelegen om actief het college en de eigenaren van de betreffende woningen op de hoogte te stellen van het door het tuchtcollege geconstateerde gebrek. Door het bovenstaande na te laten heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 8 van het ten tijde van de taxatie geldende Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Immers, de mogelijkheid om de besluiten die op de gebrekkige taxaties zijn gebaseerd in te trekken of te voorzien van additionele motivatie, is niet aan het college geboden, terwijl het aan verweerder bekend is dat deze besluiten onderdeel zijn van de bij de bestuursrechter aanhangige procedure.

3. Het verweer

Verweerder voert ten aanzien van klachtonderdeel 1 aan dat hij de waarde van de woning voorafgaand aan de planologische wijziging heeft overgenomen van de door de adviseur van klager ingeschakelde makelaar (na marktonderzoek en in relatie tot voor omliggende woningen ingediende taxatierapporten). Over de marktwaarde van de woning voorafgaand aan de planologische wijziging is geen discussie. Alleen de indexering naar de juiste peildatum is onderwerp van discussie. Die discussie moet in de planschadeprocedure en niet in de onderhavige procedure worden gevoerd.

Verweerder ziet dan ook niet in waarom hij in die situatie de overgenomen waarde nog moet onderbouwen met referentieobjecten.

Deze zaak wijkt volgens verweerder fundamenteel af van de zaak waarnaar klager verwijst (de uitspraak van 23 oktober 2023). In die zaak had verweerder zich niet geconformeerd aan een overgelegd taxatierapport.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 stelt verweerder dat door hem niet in strijd met artikel 8 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels is gehandeld. Er is geen sprake van een gebrek en bovendien volgt een dergelijke verplichting niet uit het reglement.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019.
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021.
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in oktober 2021.
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst (PTD), te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur stond ingeschreven in het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het getaxeerde object belanghebbende. Hij is dus ontvankelijk in zijn klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt 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. Volgens deze regels moet een register taxateur na zorgvuldig onderzoek 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 in het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar beschreven 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. In dat advies heeft verweerder opgenomen:

“De waarde van de onroerende zaak bedraagt onmiddellijk voorafgaande aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, met inachtneming van de planologische mogelijkheden welke het voorafgaande planologische regime bood, op basis van de vergelijkingsmethode circa € 800.000,-. De waarde op de dag van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel bedraagt naar mijn mening, een en ander met inachtneming van de planologische mogelijkheden welke het schadeveroorzakende planologische regime biedt, op een wijze zoals hierboven aangegeven circa € 735.000,- De schade bedraagt derhalve € 65.000,-.

De waarde van de onroerende zaak van aanvrager voorafgaand aan de planologische wijziging is in het onderhavige geval tot stand gekomen op grond van de zogenoemde vergelijkingsmethode. In casu heb ik een onderzoek gedaan naar verkochte en te koop staande objecten in de omgeving van de onroerende zaak van aanvrager. Waarbij uiteraard rekening is gehouden met verschil in ligging, oppervlakte van de kavel, grootte en kwaliteit van de woningen, de aanwezige bijgebouwen en het verschil in peildatum en deels bestemming.

Door de gemachtigde van aanvrager is een taxatierapport overgelegd. De waarde voorafgaand aan de planologische wijziging komt mij als mij niet als onjuist voor. Wel wijs ik op het volgende. In de eerste taxatie is als peildatum gehanteerd 31 januari 2018. Deze peildatum is in een tweede taxatie bijgesteld naar 24 april 2017. Dit is inderdaad de juiste peildatum. Aanpassing van de peildatum heeft evenwel niet geleid tot een bijstelling van de waarde voorafgaand aan de planologische wijziging. Dit komt mij als onjuist voor omdat in de betreffende periode de waardedaling volgens de NVM voor vrijstaande woningen binnen die postcode circa 6% bedroeg. Volgens de website: woningindexcalculator.nl was de waardedaling zelfs nog iets hoger. De waarde na de planologische wijziging is naar mijn mening, naast een onjuiste peildatum, niet in overeenstemming met de mate waarop de planologische wijziging in de bestaande planologische structuur inbreekt. De schade is niet als bovenmatig te kwalificeren.”

Het tuchtcollege overweegt dat een taxateur zelfstandig tot een waardeoordeel moet komen. Het enkele overnemen van een door een ander (in dit geval een makelaar die de adviseur van klager had ingeschakeld) vastgestelde waarde met de toevoeging dat deze niet onjuist voorkomt is onvoldoende. Van de taxateur mag worden verwacht dat hij, onder bijvoeging van het door hem overgenomen taxatierapport, nagaat of de in het rapport opgenomen uitgangspunten juist zijn en of de daarin vastgestelde waarde plausibel is. Uit het rapport dient te blijken dat en hoe hij dat heeft gedaan. Dat de waarde voorafgaand aan de planwijziging niet in discussie was, zoals verweerder stelt, doet daar niet aan af.

In zijn advies schrijft verweerder verder dat hij (zelf) onderzoek heeft gedaan naar verkochte en te koop staande objecten in de omgeving van de onroerende zaak van klager en dat daarbij rekening is gehouden met verschil in ligging, oppervlakte van de kavel, grootte en kwaliteit van de woningen, de aanwezige bijgebouwen en het verschil in peildatum en deels bestemming. In het advies staat echter niet welke omliggende woningen hij bij zijn onderzoek heeft betrokken (en of dat inderdaad nog te koop staande objecten betrof), wat de verschillen tussen deze woningen en de woning van klager zijn en hoe hij vervolgens de waarde van het door hem getaxeerde object heeft bepaald.

De door verweerder uitgevoerde taxatie is, gelet op het voorgaande, in zijn advies niet inzichtelijk gemaakt en voor derden niet te controleren. De taxatie voldoet dan ook niet 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.

Klachtonderdeel 1 slaagt op grond van het bovenstaande.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 overweegt het tuchtcollege dat verweerder heeft meegedeeld dat hij zijn opdrachtgever, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, op de hoogte heeft gesteld van de klachtprocedures. Naar het oordeel van het tuchtcollege is dat voldoende. Het is verder aan de opdrachtgever wat deze met de mededeling van verweerder doet. Er is geen regel op grond waarvan verweerder verplicht was om, naast zijn directe opdrachtgever, ook andere belanghebbenden te informeren over klachtprocedures en de uitkomst daarvan.

Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Met betrekking tot de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat, anders dan in de zaak waarnaar klager verwijst, verweerder in het advies met betrekking tot de woning van klager expliciet heeft opgenomen dat hij de waarde heeft overgenomen van een door de adviseur van klager ingeschakelde makelaar, waarbij klager het desbetreffende taxatierapport zelf aan verweerder heeft overhandigd. Gelet hierop en in aanmerking genomen de ernst van de gedraging, zal het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING;

Deze uitspraak is gedaan op 25 juli 2024 door het tuchtcollege NRVT.