

LEGAL UPDATE

De deskundigheid van een taxateur in planschade- en nadeelcompensatiezaken beoordelen? De Afdeling bestuursrechtspraak geeft handvaten.

Datum: 15 oktober 2024

Op 24 juli 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een tweetal uitspraken ([ECLI:NL:RVS:2024:3022](#) (Meijerijstad) en [ECLI:NL:RVS:2024:2983](#) (Sint-Michielsgestel)) handvaten gegeven over de (minimum)eisen die moeten worden gesteld aan een taxateur in planschade- en nadeelcompensatiezaken. Uitgangspunt is dat de taxateur in de juiste hoedanigheid lid moet zijn van een beroepsorganisatie met permanente educatie en tuchtrecht. Als de taxateur niet volwaardig lid is of niet in de juiste hoedanigheid, dan moet hij onderbouwen waarom hij geschikt is, waarna partijen aan het begin van de procedure hier op kunnen reageren.

Waar ging het om?

In beide gevallen draaide het om een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade wegens waardevermindering van een woning.

In beide zaken had de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) in opdracht van het college van burgemeester en wethouders advies uitgebracht. Deze adviezen waren ten grondslag gelegd aan de besluitvorming.

Een belangrijk punt in beide zaken was de deskundigheid van de taxateur die het advies had opgesteld. Het advies was in beide gevallen opgesteld door een deskundige van de SAOZ en daartegen werd ingebracht dat het advies niet was opgesteld door een Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) geregistreerde registertaxateur. Het feit dat de opsteller van het advies in beide zaken wel was ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), met als specialisaties planschade en nadeelcompensatie was naar het oordeel van de Afdeling in dit geval onvoldoende omdat hij in dit register niet stond ingeschreven voor de specialisatie taxatie. De Afdeling droeg daarom beide colleges op om alsnog te motiveren waarom de opstellers van de betreffende adviezen objectief bezien en controleerbaar waren aan te merken als deskundige voor van het taxeren van een onroerende zaak waarvan de appellante stelt dat deze als gevolg van de planologische wijziging in waarde is verminderd.

Welke handvaten geeft de Afdeling voor de beoordeling van de deskundigheid?

De Afdeling bestuursrechtspraak geeft, gelet op de behoefte van de rechtspraak, enige algemene handvaten over de wijze waarop een bestuursorgaan zich kan vergewissen van de deskundigheid van de adviseur. De Afdeling stelt:

(i)

Een bestuursorgaan mag in beginsel op voorhand uitgaan van de deskundigheid van een taxateur die in de juiste hoedanigheid volwaardig lid is van een relevante beroepsorganisatie. Een relevante beroepsorganisatie is een organisatie met leden die beroepsmatig taxaties uitvoeren, ook in planschadezaken, voor het lidmaatschap eisen stelt aan opleiding en ervaring, op het gebied van taxeren vereist dat haar leden aantoonbaar hun taxatiekennis en -ervaring op peil houden en voorziet in tuchtrecht voor haar leden. Een taxateur is in de juiste hoedanigheid lid van een relevante beroepsorganisatie als uit het lidmaatschap volgt dat die taxateur beschikt over de kennis, kunde en ervaring die nodig is, stelt eisen aan opleiding en ervaring op het gebied van taxaties, vereist (aantoonbaar) voortdurende opleiding en heeft tuchtrecht.

(ii)

Is een deskundige niet “in de juiste hoedanigheid” of “volwaardig” lid van een relevante beroepsorganisatie, dan kán de deskundige nog steeds als taxateur optreden. Vanuit het perspectief van het bestuursorgaan ligt het dan in de rede dat de deskundige een deskundigheidsverklaring overlegt. Daarin moet de deskundige motiveren waarom hij objectief gezien en controleerbaar kan worden aangemerkt als deskundige ter zake van het taxeren van een object als in de betreffende zaak aan de orde, door informatie te verstrekken over zijn eventuele lidmaatschappen van (relevante) beroepsorganisaties, in welke hoedanigheid hij daarvan lid is, (daaruit blijkende) relevante opleiding, gevolgde permanente educatie en ervaring met het taxeren van onroerende zaken in planschadezaken.

(iii)

Het bestuursorgaan stelt partijen op de hoogte van haar voornemen om een bepaalde deskundige te benoemen, waarbij zij ofwel bewijs van inschrijving als achter (i) bedoeld voegt, ofwel de deskundigheidsverklaring als bedoeld achter (ii). Partijen kunnen zich dan al direct uitlaten over de deskundigheid van de deskundige en het bestuursorgaan kan motiveren waarom het aan haar vergewisplicht heeft voldaan.

In beide zaken mochten deze handreikingen overigens niet baten. De Afdeling is zelf gaan informeren bij het LRGD en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) of uit de kwalificaties van de deskundige in de betreffende zaken kon worden afgeleid dat zij beschikten over de deskundigheid die is vereist om in deze zaken te taxeren. Het feit dat beide deskundigen ook beëdigd rentmeester NVR waren en als Kandidaat Register Makelaar Taxateur K-RMT waren ingeschreven bij VastgoedCert was voor de Afdeling evenmin voldoende. Op grond hiervan is de Afdeling van oordeel dat het college in beide gevallen niet mocht aannemen dat de betreffende deskundigen beschikten over de deskundigheid die nodig is om de waarde van een woning te taxeren. De Afdeling concludeert dan ook dat aan de totstandkoming van de desbetreffende adviezen een gebrek kleeft, zodat de respectievelijke colleges deze niet aan hun besluit ten grondslag hadden mogen leggen.

Concrete aanwijzingen voor de taxatie

In de zaak [ECLI:NL:RVS:2024:2983](#) geeft de Afdeling ook nog enige aanwijzingen voor de taxatie zelf. In de eerste plaats verwijst de Afdeling naar haar overzichtsuitspraak van 28 september 2016 ([ECLI:NL:RVS:2016:2582](#)) en geeft nog maar eens aan dat in planschadezaken maatgevend is welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en het nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd. Verder moet de taxateur inzichtelijk maken welke taxatiemethode hij heeft gebruikt, welke overige feiten en omstandigheden hij aan de taxatie ten grondslag heeft gelegd en dat de taxatie niet onbegrijpelijk mag zijn.

De Afdeling is verder van oordeel dat in planschadezaken geen verplichting bestaat om taxaties overeenkomstig het International Valuation Standards (IVS) of European Valuation Standards (EVS) uit te voeren.

En, last but not least: gemaakte correcties om de referentieobjecten vergelijkbaar te maken met het perceel in kwestie moeten uiteraard wel in het taxatierapport worden vermeld.

Dit is een Legal Update van Monique Rus-van der Velde en Frederike Linssen.

Voor meer informatie:

Monique Rus-van der Velde
+31 30 25 95 521
moniquerus@vbk.nl

Frederike Linssen
+31 30 25 95 549
frederikelinssen@vbk.nl