

Dossiernummer: 220226

Datum: 1 juli 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B.,

gevestigd te [plaats],

klagers

tegen

C. 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 25 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 april 2022, met bijlage;
- de volledige opdrachtbevestiging, op verzoek van de voorzitter, zoals ontvangen op 26 april 2022.

Tijdens de hoorzitting van 12 mei 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- D. namens klagers en gemachtigde E., beiden digitaal;
- verweerder, alsmede F. en gemachtigde G., allen in persoon.

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 [bank], opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres], hierna het complex, van 2 november 2021 en de definitieve versie van 29 november 2021. De taxatie- opdracht is verstrekt om inzicht te verschaffen in de waarde van het complex, dat in eigendom is bij klagers, ten behoeve van een financieringsbeslissing vastgoed door de [bank], een zogenaamde herfinanciering.

Klagers stellen dat verweerder een slordig rapport heeft opgesteld en van verkeerde uitgangspunten is uitgegaan als gevolg waarvan een rapport tot stand gekomen is wat ernstige gevolgen voor klagers heeft gehad. De [bank] wilde de financiering van het complex hierdoor niet verlengen. Verweerder wilde het rapport pas aanpassen nadat hij hierover overleg had gehad met de [bank]. Echter, ook het tweede, aangepaste rapport bevat slechts heel weinig aanpassingen.

Klagers hebben een vijftal klachtonderdelen aangevoerd tegen het rapport van verweerder:

1. verweerder heeft geen volledige taxatie uitgevoerd en het complex niet in zijn volle omvang onderzocht maar zich aangesloten bij bevindingen uit een vorig taxatierapport;
2. verweerder heeft, tot tweemaal toe, ten onrechte in zijn rapport opgenomen dat er sprake was van een juridisch geschil tussen de huurder en klagers;
3. verweerder is niet zorgvuldig geweest in zijn SWOT-analyse en heeft een verkeerde danwel onzorgvuldige beoordeling afgegeven van de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van het complex in verband met de tijdelijke invloed van Covid 19;
4. verweerder is onzorgvuldig te werk gegaan bij de omschrijving van de staat van onderhoud van het complex en heeft nagelaten te melden dat er al schilderwerk in de planning stond;
5. ten onrechte heeft verweerder 'op basis van eigen inschatting rekening gehouden met extra oninbare huren van 15% in het eerste jaar en 15% in het tweede jaar'.

Kortom verweerder heeft zich niet gehouden aan de fundamentele beginselen van NRVT, waaraan hij verbonden is en heeft zich bij zijn oordeel niet gebaseerd op hetgeen vakbekwame, redelijke en geïnformeerde derden redelijk en toereikend achten. Nu verweerder niet heeft gereageerd op danwel niets heeft gedaan met de bezwaren van klagers zien deze zich genoodzaakt de klacht voor te leggen aan het tuchtcollege

3. Het verweer

Verweerder voert gemotiveerd verweer tegen de door klagers aangevoerde klachtonderdelen. Verweerder heeft een volledige taxatie uitgevoerd, zoals ook gemeld in het taxatierapport. Verweerder heeft het complex intern en extern geïnspecteerd op twee verschillende data en vervolgens het taxatierapport afgerond.

De waardepeildatum van het complex is 5 oktober 2021 en ligt daarmee midden in de coronapandemie. Deze had vergaande maatregelen en reisbeperkingen tot gevolg met als resultaat dat veel hotels, vooral in [adres], gesloten waren danwel, dat er sprake was van een lage bezettingsgraad. Ook het onderhavige hotel was al anderhalf jaar gesloten en het restaurant slechts in het weekend geopend omdat niet voldoende toeristen aanwezig waren om voldoende omzet te genereren.

Omdat op dat moment nog geen zich was op het einde van de pandemie zorgde dit voor grote economische onzekerheid wat vanzelfsprekend zijn invloed heeft op een taxatie. Deze gewijzigde marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat verweerder behoudender is geweest in de beoordeling van de kwalificatie verhuurbaarheid en verkoopbaarheid dan in 2019. Verweerder heeft dit echter genuanceerd in zijn toelichting, waarbij gefocust is op de tijdelijkheid van de situatie. Van een professionele partij als de [bank] mag worden verwacht dat deze dit meeneemt in zijn overwegingen tot herfinanciering.

Op de bezwaren en aanvullende informatie van klagers in aanvulling op het rapport van 2 november 2021 is door verweerder uitgebreid gereageerd bij mail van 8 november waar verweerder nogmaals heeft proberen te verduidelijken wat de impact van de coronapandemie is op de courantheid verhuur en verkoop. Verweerder heeft niet geweigerd aanpassingen door te voeren maar aangegeven eerst met de [bank], als opdrachtgever, te moeten overleggen over eventuele aanpassingen.

Op 16 november heeft verweerder een toelichting naar de [bank] gestuurd, in vervolg hierop is het rapport aangepast. Ondanks dat klagers van mening zijn dat er te weinig zou zijn aangepast, hebben deze aanpassingen er wel toe geleid dat de [bank] zijn beslissing over herfinanciering heeft herzien.

Op basis van de opname van het complex is door verweerder vastgesteld dat het onderhoud matig is en is een inschatting gemaakt van de kosten, die hieraan verbonden zouden zijn. Dat het onderhoud al gepland was had mogelijk duidelijker kunnen worden opgenomen in het rapport.

De melding van een juridisch geschil is verwijderd uit het definitieve rapport.

Indien geen sprake is van een exploitatieoverzicht is het gebruikelijk dat de taxateur, op basis van aannames en gegevens uit de markt een risicoprofiel voor oninbare huren opstelt.

De gehele taxatie is hiermee volgens het Reglement Gedrags- en beroepsregels NRVT en de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed verlopen. Verweerder heeft zich expliciet niet laten beïnvloeden door de klagers / eigenaren en is altijd transparant geweest over de klachten van klagers. Na overleg met opdrachtgever is het rapport aangepast. Verweerder heeft geen invloed op het oordeel van de [bank] ten aanzien van de financiering

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 april 2021;
- het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed van 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van het complex waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. 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.

Klagers zijn 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat klagers op een bepaalde waarde hopen en teleurgesteld zijn over de waarde is denkbaar maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In het onderhavige geval is sprake van de taxatie van een hotelpand annex restaurant, welke ter belegging wordt gehouden en gefinancierd. Op taxaties van dit type vastgoed is de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van toepassing, conform artikel 2 van het Subreglement GZV, nu het een bedrijfsgerelateerd object betreft, waarbij de waarde van het vastgoedobject hoofdzakelijk afhankelijk is van het handelspotentieel van dat bedrijf (exploitatiegebonden vastgoed) en waarvan de waarde doorgaans niet (eenvoudig) bepaald wordt door vergelijkingsmethoden.

Het tuchtcollege heeft eerder geoordeeld, dat voor dit soort objecten andere vereisten gelden (art 16 Subreglement) dan voor 'gewoon' bedrijfstvastgoed omdat deze taxaties op basis van hun omvang en

complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een specialistische vakbekwaamheid van de taxateur, die uit het taxatierapport dient te blijken.

Verweerder heeft tijdens de hoorzitting toegelicht wel een exploitatiedoorrekening van het object te hebben gemaakt, maar deze niet in het taxatierapport te hebben opgenomen en evenmin in deze procedure te hebben overgelegd. Nu het object exploitatiegebonden vastgoed betreft is de register taxateur gehouden deze exploitatie-inschattingen, die op de marktsituatie als door verweerder omschreven onder H.1. behoren aan te sluiten, in het taxatierapport te vermelden. Gezien het feit dat verweerder zelf constateert in H.2 onder verklaring gehanteerde markthuurlij, quote: 'voor hotels is er weinig huurinformatie beschikbaar Veelal vormen de huurinkomsten een percentage van de exploitatie en de verhuurbaarheid van de kamers', mag in het kader van art 16.1 van het Subreglement verwacht worden dat er een toelichting in het rapport staat hoe de verwachte exploitatie aansluit bij de geschatte markthuurlij. Ook de backtest (B7 en bijlage) geeft daar geen (beter) inzicht in. Hiermee is onvoldoende onderbouwd voor belanghebbenden waarom de geschatte verschillen met de waardering uit 2019 zijn ontstaan en hoe deze relateren aan de marktpositie van de belegging ten tijde van de waardepeildatum van 5 oktober 2021.

Op basis van art 16.2 Subreglement dient taxateur bij een volledige taxatie ten aanzien van Grootzakelijk Vastgoed in het beschrijvende deel van het taxatierapport nadrukkelijk aandacht te besteden aan de risico's en zijn (markt)visies, zowel algemeen als lokaal/regionaal, met betrekking tot het getaxeerde vastgoedobject. Zijn overwegingen en bevindingen dient taxateur op zorgvuldige en transparante wijze vast te leggen in het taxatierapport.

Uit het rapport blijkt dat het betalingsgedrag van de huurder onderdeel is geweest van de waardering van verweerder. Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder is uitgegaan van mondelinge mededelingen rondom het betalingsgedrag van huurder. Het betalingsgedrag is echter niet voldoende duidelijk en bovendien zijn er na oplevering van het eerste definitieve rapport gewijzigde nieuwe afspraken gemaakt tussen klagers en huurder. Nu het betalingsgedrag dubieus is, althans niet conform de huurovereenkomst werd betaald en het rapport dient ter securisatie van een (te verlengen of verstrekken) lening en de huurinkomsten voor de bank een bron vormen voor de te betalen rente, had van de register taxateur verwacht mogen worden dat deze nader onderzoek had gedaan en schriftelijk bewijs zou hebben gezocht voor de exacte toedracht en bestendigheid van de financiële capaciteiten van huurder.

Derhalve is de onderbouwing van het rapport te summier voor een object als het onderhavige en daarmee zijn de klachtonderdelen 3 en 5 gegrond.

De overige door klager aangevoerde feitelijke kritiekpunten, zoals weergegeven in de klachtonderdelen 1, 2 en 4 zijn door verweerder voldoende weerlegd in zijn verweer van 1 april 2022. Nu klagers ter zitting niet nader onderbouwd danwel weerlegd hebben waarom verweerder onjuist heeft gehandeld acht het tuchtcollege deze klachtonderdelen ongegrond.

Het tuchtcollege merkt nog op dat conform artikel 11.1 van de RGB de register taxateur de opdracht alleen dient te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen. Artikel 11.3 van het RGB bepaalt verder dat de register-taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de PTD sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder deze onafhankelijkheid tijdens de zitting onderkend door te bevestigen dat het opstellen van en het aanbrengen van wijzigingen in het rapport zijn verantwoordelijkheid is en niet geschiedt na toestemming van de opdrachtgever.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 1 juli 2022 door het Tuchtcollege NRVT.