

Dossiernummer: 220215

Datum: 6 juli 2022

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 14 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 april 2022.

Tijdens de hoorzitting van 3 juni 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerder 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 de door verweerder op 10 januari 2020 en 21 november 2021 in opdracht van [naam], waarvan klager mede-eigenaar is, opgestelde rapporten van de bedrijfsruimte aan [adres]. De klacht ziet met name op de verschillen tussen de rapporten. In deze zaak gaat het om een bedrijf in de maatschappelijke sector.

Klager bevindt zich in een conflictsituatie met zijn compagnon over de huurprijs en de eventuele onderlinge verkoop van het pand. Klager en zijn advocaat hadden wat vraagtekens bij deze taxatie en hebben daarom een andere taxateur ingeschakeld. Het wordt deze taxateur niet toegestaan om een taxatie uit te voeren omdat hij geen toegang krijgt tot het pand.

Klager heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. er zijn grote verschillen in huurprijs en m² tussen de taxaties van 2020 en 2021;
2. het taxatierapport is buiten medeweten en gezichtsveld van klager opgemaakt terwijl deze als mede-eigenaar van [naam] ook opdrachtgever is;
3. er is sprake van een intercompany-overeenkomst, waarbij de eigenaren vanuit bedrijfseconomische of fiscale redenen de huur op ieder willekeurig moment kunnen aanpassen. Deze tussen de vastgoed bv en de maatschap geldende afspraken zijn daarmee niet gericht op ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en beklijven niet bij eventuele verkoop van het vastgoed en dienen dus niet als zodanig te worden meegenomen in een taxatie;
4. er is een zodanige terugloop van het aanbod van maatschappelijk vastgoed in de gemeente [adres] dat inmiddels sprake is van vergaande schaarste. Het lijkt erop alsof in het onderhavige rapport het object is vergeleken met een pand in de kantoorsector in plaats van op de lokale markt voor maatschappelijk vastgoed.

Het lijkt erop dat verweerder zich, geconfronteerd met de huurprijsverhoging in november 2021, bij het hanteren van gelijke waarderingsparameters geconfronteerd zag met een drastische waardeinstijging, welke hij mogelijk niet verdedigbaar vond en aan 'andere knoppen' heeft gedraaid om het effect van de huurprijsverhoging uit te vlakken.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat de uitgangspunten van de waardering zijn gebaseerd op de op dat moment geldende marktomstandigheden en marktgegevens alsmede een voorzichtige toekomstige blik in de nabije toekomst. Tijdens de coronapandemie worden vele bedrijfstakken geraakt, met name die bedrijven die gebruik maken van maatschappelijke en / of medische praktijkruimten, opleidingsruimten, kantoorruimten etc.

Landelijk gezien is er sprake van een tendens dat dergelijke gebruikers hun bedrijfsactiviteiten en de daarbij passende huisvesting op een andere manier gaan inregelen. Daarbij zijn de invloeden van de (komende) verdere digitalisering zeker waar te nemen.

Ook is in de markt een bubbel ontstaan als gevolg van inflatie / hyperinflatie waarbij het afbreukrisico op investeringen op vele gebieden thans zeer wel aanwezig is. Dit risico alsmede het risico dat op korte termijn veel leegstand zal ontstaan en de komende verhoging van de overdrachtsbelasting is door verweerder meegenomen in de waardering.

De huidige marktsituatie is naar het oordeel van de taxateur vergelijkbaar met 2008. In deze periode stond de vastgoedmarkt stil.

De wijziging invulling huisvestingsvraagstukken van ondernemingen alsmede het gewijzigde algehele beeld van de markten heeft verweerder meegenomen in zijn taxatierapport van november 2021.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 april 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiedienst was opgenomen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van het uitvoeren van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder destijds was geregistreerd als register taxateur en er een klacht is 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

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan die van een andere taxateur danwel de door hemzelf in een eerder stadium vastgestelde waarde, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Klager heeft aangevoerd dat door verweerder is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten ten aanzien van de gehanteerde huurprijs en de markt voor vastgoed in de maatschappelijke sector. Bovendien is het rapport buiten zijn medeweten opgemaakt.

Verweerder verklaart in zijn verweer en tijdens de hoorzitting in zijn berekeningen de genormaliseerde huur te hebben aangehouden. Vervolgens kan verweerder tijdens de hoorzitting geen uitleg geven over de door hem gehanteerde berekeningen (DCF). De theoretische markthuur bedraagt in rapport 1 € 235.470,- en in rapport 2 € 437.845,- (een verschil van € 202.375,- al in het eerste jaar). De mutatieleegstand in rapport 1 bedraagt € 25.000,- en in rapport 2 € 190.000,- (beide over een periode van 15 jaar). Daarnaast is de topslice in beide rapporten volledig meegenomen, ondanks dat dit geen reëel beeld geeft van de markthuurwaarde ofwel de genormaliseerde huur en is er sprake van een BAR/Kapitalisatie contracthuur van 20,1%. Ten slotte heeft de taxateur in zijn 2e rapport nagelaten om dit te verklaren (de zogenoemde vereiste "backtesting" ontbreekt).

Dit alles in aanmerking nemende komt het tuchtcollege tot het oordeel dat een aantal overwegingen om de waarde van het object op een bepaald bedrag vast te stellen, niet in het rapport is verwoord en dat daarmee het rapport onvoldoende is gemotiveerd. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, kan onduidelijkheid worden vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd. Het rapport zoals dat nu voorligt voldoet niet aan de NRVT-regels, zodat het tuchtcollege de klacht op onderdeel 1 en 3 gegrond acht.

Het is aan klager om voldoende te onderbouwen waarom verweerder onjuist zou hebben gehandeld. Vervolgens is het aan het tuchtcollege om – mede gelet op het verweer – de betreffende gedragingen te toetsen aan de reglementen van NRVT. Nu door klager niet nader is onderbouwd waarom verweerder zou kunnen worden verweten dat hij het rapport 'buiten zijn medeweten' heeft opgemaakt en ter zitting is komen vast te staan dat beide aandeelhouders van [naam] zelfstandig bevoegd zijn tot het verstrekken van opdrachten, acht het tuchtcollege klachtonderdeel 2 ongegrond.

Ten slotte overweegt het tuchtcollege dat de register taxateur in zijn taxatierapport een analyse dient te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie dient te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de register taxateur in zijn taxatierapport aan hoe hij tot zijn waardering is gekomen en welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Bij het ontbreken van soortgelijke referenties heeft de taxateur de mogelijkheid om uit te wijken naar mogelijke alternatieven. Ondanks dat de markt wellicht een ander beeld geeft is het uiteindelijk de interpretatie van de taxateur die de doorslag geeft. De taxateur maakt een vergelijking in zijn berekeningen met toepassing van de daarbij behorende parameters en variabelen. Het tuchtcollege acht de keuze voor kantoorruimte in dit geval verdedigbaar. Klachtonderdeel 4 acht het tuchtcollege dan ook ongegrond.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht deels gegrond verklaren.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

en legt de maatregel van BERISPING op

Deze uitspraak is gedaan op 6 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.