

Dossiernummer: 23568

Datum: 27 februari 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting A,

Vertegenwoordigd door [naam], directeur bestuurder en

[naam], lid Raad van Toezicht,

klager,

tegen

register taxateur

B,

kantoorhoudend te [plaats],

bijgestaan door mr. M. den Hartog,

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 19 oktober 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 27 november 2023, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door directeur en lid raad van toezicht voornoemd;
- verweerder, in persoon met zijn gemachtigde.

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

Klager heeft vier klachtonderdelen aangevoerd. Bij de mondelinge behandeling heeft klager aangegeven dat de kern zit in klachtonderdeel 3. Klachtonderdelen 1, 2 en 4 zijn ter zitting ingetrokken, zodat hierop niet nader zal worden ingegaan.

## 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 15 november 2020 opgestelde taxatierapport (markttechnische update) van een woongebouw bestaande uit 12 wooneenheden en toebehoren, gelegen aan [adres]. Opdrachtgever van deze taxatie was de Stichting C. De Stichting heeft het woongebouw opgericht op basis van een door klager verleend recht van opstal. Het doel van de taxatie was het bepalen van de marktwaarde van de opstal ten behoeve van voorgenomen verkoop door de Stichting aan de bloot eigenaar (klager), dit in het kader van de beëindiging van het recht van opstal. Verweerder heeft het object per 5 november 2020 gewaardeerd op € 515.000.

Klager stelt zich op het standpunt dat het rapport onzorgvuldig en niet transparant is.

In het taxatierapport is opgenomen dat rekening gehouden is met het feit dat de ondergrond niet tot het getaxeerde behoort. Klager kan echter uit de berekeningen bij het rapport niet afleiden dat terzake een correctie is toegepast.

Voor de onderbouwing van de markthuur aan de hand van referenties verwijst verweerder naar drie objecten met sterk afwijkende verhuurbare oppervlakten. Niet te herleiden is waarom uitgekomen wordt op € 75,00 per m2 zonder ondergrond.

De drie koopreferenties betreffen objecten die sterk afwijken van de getaxeerde wooneenheden.

Bij het eerste object is sprake van appartementen voor de vrije verhuur en zorgwoningen. Een goede vergelijking kan niet worden gemaakt, onder meer omdat het woonoppervlak ontbreekt en er geen correctie is beschreven voor de ondergrond.

Het tweede object betreft een voormalig zorgcomplex, inclusief ondergrond, dat herontwikkeld dient te worden.

De derde referentie betreft een zelfstandige woning met zorgbestemming inclusief ondergrond.

Uit het rapport is niet af te leiden welke vierkantemeterprijs wordt gehanteerd voor het getaxeerde object ten opzichte van de referenties. Ook worden de gemeenschappelijke ruimten niet genoemd. De plattegrond waarnaar in het rapport verwezen wordt, ontbreekt bij klager. Dat maakt een vergelijking onmogelijk.

Klager vraagt zich af of uit de DCF-berekening, die overeenkomt met de getaxeerde waarde, moet worden afgeleid dat de huurwaarde-kapitalisatiemethode en de vergelijkingsmethode geen rol hebben gespeeld bij het bepalen van de marktwaarde.

Ook roept de DCF-berekening bij klager diverse vragen op. Zo is niet aangesloten bij de markthuur, maar is uitgegaan van een theoretische huur, is er uitgegaan van 3% kosten koper, wat volgens klager te laag is, alleen de overdrachtsbelasting bedroeg in 2021 al 8%, en bevat de DCF-rapportage geen correctie voor de ondergrond.

Klager is dan ook van mening, dat het taxatierapport onzorgvuldig en niet transparant is.

## 3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij in januari 2020 is benaderd door de Stichting C voor een taxatie van het object om de marktwaarde te bepalen ten behoeve van verkoopoverwegingen. Op 27 januari 2020 heeft verweerder terzake een taxatierapport opgesteld met een marktwaarde van € 520.000. Voorts zijn tussen klager en de opdrachtgever afspraken gemaakt ten aanzien van de beëindiging van het opstalrecht per 1 april 2021, onder andere, dat de marktwaarde het uitgangspunt zal vormen bij de afrekening tussen klager en opdrachtgever.

Op 30 oktober 2020 heeft opdrachtgever verzocht om een markttechnische update. Deze heeft verweerder op 15 november 2020 uitgebracht met een marktwaarde per 5 november 2020 van € 515.000. Klager heeft zich in augustus 2023 bij verweerder beklagd over de taxatie van 6 november 2020, Tussen klager en opdrachtgever was bij de rechtbank een procedure aanhangig gemaakt over de getaxeerde waarde.

Verweerder stelt dat de klacht ongegrond is. Verweerder wijst erop dat de getaxeerde waarde door het tuchtcollege alleen marginaal kan worden getoetst. Verweerder heeft als redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur de taxatie verricht en wijst hierbij op artikel 8.3 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, waarin de minimale eisen voor een markttechnische update zijn opgenomen. Verweerder stelt aan deze eisen te hebben voldaan.

Verweerder wijst op pagina 9 van de markttechnische update, waarin vermeld is dat de ondergrond niet tot het getaxeerde behoort. Het perceel is dan ook niet meegenomen in de getaxeerde waarde.

Verweerder licht het NAR-rendement toe. Zoals opgenomen op pagina 15 van de markttechnische update is een extra risico vastgoed percentage van 1,5% opgenomen vanwege de eindigheid van het recht van opstal. Er is dan ook wel degelijk een correctie toegepast, nu de ondergrond geen deel uitmaakt van de getaxeerde waarde. De marktwaarde zou circa € 160.000 hoger liggen als de ondergrond daarvan wel deel had uitgemaakt.

Verweerder heeft bij de huurreferenties aansluiting gezocht bij vergelijkbare objecten met kantoorruimten. Voor onzelfstandige woonruimten waren geen ook maar enigszins vergelijkbare referenties beschikbaar. Dat is te verklaren doordat zorginstellingen doorgaans geen gebruik maken van bemiddeling van een makelaar, aangezien er weinig onderhandelruimte bestaat over de huurprijs. Daardoor zijn de huurprijzen voor makelaars en taxateurs vrijwel niet beschikbaar in de uitwisselingsystemen. Bij de analyse ten aanzien van de huurreferenties is een afslag gehanteerd vanwege de specifieke bestemming.

Ten aanzien van de koopreferenties wijst verweerder op de opgenomen toelichting. Er is onderzoek gedaan naar objecten met een vergelijkbare bestemming. Dat de huur voor de appartementen van referentie 1 hoger zouden zijn, is een niet onderbouwde stelling. Ook heeft verweerder bij de vergelijking er rekening mee gehouden dat de referenties gelegen zijn op eigen ondergrond anders dan het getaxeerde. De keuze voor de koopreferenties heeft verweerder daarmee voldoende onderbouwd.

Met betrekking tot de taxatiemethodiek wijst verweerder erop dat bij een markttechnische update kan worden volstaan met een herzien rekenmodel. De marktwaarde is primair vastgesteld conform de DCF-methode en secundair volgens de NAR-methode, dit zijn beide huurkapitalisatiemethoden.

Bij de theoretische huur is naast de huur van de 12 onzelfstandige wooneenheden rekening gehouden met het gehele object, inclusief de kantoorruimtes en opslagruimte op zolder. Dat verklaart het verschil tussen de theoretische huur en de markthuurl.

Ook is rekening gehouden met een bedrag in het kader van renovatie, omdat de woningen intensief zijn bewoond. Dat verweerder in gesprek zou zijn met een aannemer over een veel hoger bedrag, was verweerder niet bekend zodat hij daarmee geen rekening heeft kunnen houden.

Wat betreft de overdrachtsbelasting is weldegelijk met 8% rekening gehouden.

Verweerder stelt zich op het standpunt dat hij ter zake de taxatie van het object heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mocht worden verwacht. Dit is ook nog eens bevestigd door de controlerend taxateur, die de markttechnische update heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing daarvan. Verweerder verzoekt het tuchtcollege daarom de klachten ongegrond te verklaren.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 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 geldend in 2020;
- Subreglement Grootzakelijk 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 taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van de ondergrond van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over de 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.

De klacht is ingediend binnen drie jaar na kennisname van het rapport, zodat de klacht is ingediend binnen de op grond van artikel 9.4 geldende termijn.

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

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals verweerder ook heeft overwogen, 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.

Hoewel de klacht zich richt tegen de markttechnische update van 15 november 2020, heeft verweerder terecht betoogd dat dit rapport in samenhang gezien moet worden met het primaire taxatierapport van 27 januari 2020, zodat het tuchtcollege voor een goed begrip ook dit rapport heeft betrokken bij de overwegingen.

De klacht ziet op twee punten: heeft verweerder onvoldoende zorgvuldig en onvoldoende transparant gehandeld bij de bepaling van de marktwaarde ten aanzien van de ondergrond en ten aanzien van de overdrachtsbelasting.

Ten aanzien van de ondergrond is in het (primaire) taxatierapport onder B5, bijzondere uitgangspunten, opgenomen dat bij de waardering rekening is gehouden met het feit dat de ondergrond niet tot het getaxeerde behoort. Er is met de bloot eigenaar (klager) overeengekomen dat geen retributie is verschuldigd, terwijl de periode waarvoor het opstalrecht is overeengekomen op grond van het Kadaster is geëindigd op 1 maart 2012. De waardepeildatum van de markttechnische update is 5 november 2020.

In het rapport staat onder paragraaf B9 de gehanteerde taxatiemethodiek: "De waarde is primair vastgesteld conform de DCF methode en secundair volgens de NAR methode. Dit alles conform de bijgaande onderbouwingen".

Onder paragraaf D1 Privaatrechtelijke aspecten is het te taxeren eigendom getypeerd als "recht van opstal". Bij aantekeningen kadastraal object staat vermeld: "Er is sprake van een opstalrecht ten behoeve van opdrachtgever."

Het tuchtcollege overweegt dat hier een toelichting waarom een recht, dat volgens het kadaster beëindigd is in 2012, in 2020 nog een waarde zou vertegenwoordigen op zijn plaats was geweest.

De methode van allocatie naar grond en opstal is door opstaller en bloot eigenaar niet vastgesteld in de opstalovereenkomst, en dus ter interpretatie van de taxateur. Hoe verweerder dat heeft aangepakt, blijft in het taxatierapport en de markttechnische update onduidelijk.

Verweerder heeft bij diens verweer toegelicht dat hij bij de bepaling van de yield rekening gehouden heeft met een opslag van 1,5%, waardoor een bedrag van circa € 150.000 voor de grond buiten de marktwaarde is gebleven.

Deze methode om de grondwaarde te bepalen, is niet terug te vinden in het Handboek van Ten Have, waar verweerder ter zitting naar verwezen heeft. Ten Have Taxatieleer (vierde druk) adviseert het doen van een kapitaalscorrectie.

Los daarvan had uit het (primaire) taxatierapport dan wel de markttechnische update duidelijk moeten worden hoe verweerder (methodologisch) rekening heeft gehouden met de waarde van de grond.

In dit verband was het zinvol geweest om een andere methode, zoals bijvoorbeeld de gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij uitgegaan wordt van de stichtingskosten minus veroudering, in te zetten om de waarde van de opstal ten opzichte van de grond te controleren.

Het tuchtcollege concludeert dan ook dat verweerder onvoldoende transparant is geweest in het uitwerken van de door hem toegepaste methodiek en eveneens in de wijze waarop hij is gekomen tot allocatie van ondergrond en de opstallen.

Het klachtonderdeel inhoudende dat uit het taxatierapport (zowel primair als de markttechnische update) onvoldoende transparant blijkt hoe rekening is gehouden met de ondergrond, is dan ook naar het oordeel van het tuchtcollege gegrond.

Ten aanzien van de overdrachtsbelasting overweegt het tuchtcollege als volgt.

Klager stelt dat ten onrechte uitgegaan is van 2% overdrachtsbelasting. Verweerder stelt dat met 8% overdrachtsbelasting is gerekend.

In het taxatierapport is zowel 2% als 8% (op einddatum) genoemd. In de periode 2020, waarin het taxatierapport en de markttechnische update door verweerder zijn opgesteld, was sprake van een verlaagd percentage overdrachtsbelasting voor woningen. Over de vraag of zorgwoningen – waar het hier om gaat – ook onder deze verlaagde tariefstelling zouden vallen, werd rond 2020 geprocedeerd.

Het ware duidelijker geweest als verweerder in een toelichting in het taxatierapport c.q. de markttechnische update had opgenomen welk percentage hij heeft gehanteerd en welke onzekerheden hierbij aan de orde waren. Echter is hierbij naar het oordeel van het tuchtcollege geen sprake geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Hierbij heeft het tuchtcollege overwogen dat de overdrachtsbelasting in het algemeen een gegeven betreft, waar geen taxatie technische beoordeling aan de orde is.

Het tuchtcollege komt tot het oordeel dat de klacht deels gegrond is, te weten met betrekking tot de waardering van het opstalrecht. Op dat punt is het taxatierapport onvoldoende transparant en is verweerder onvoldoende zorgvuldig geweest.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat het hier een lastig object betrof met enkele complicerende aspecten. Het tuchtcollege heeft geenszins de indruk gekregen dat verweerder hierbij bewust de regels heeft geschonden. Dit alles in ogenschouw nemend acht het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing een passende maatregel.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND, voor zover betrekking hebbende op de waardering van de ondergrond.

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 27 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.