

Dossiernummer: 20180110  
Datum: 19 april 2018

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

de heer A,  
wonende te [plaats],  
klager,

### tegen:

taxateur 1, gevestigd te [plaats]  
taxateur 2, gevestigd te [plaats]  
taxateur 3, gevestigd te [plaats] en  
taxateur 4, gevestigd te [plaats],  
allen register taxateur,  
verweerders.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de e-mail van klager van 19 januari 2018, met bijlagen;
- de door klager ondertekende klacht van 21 januari 2018;
- het verweerschrift van 23 februari 2018;
- de brief van klager van 15 maart 2015, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 27 maart 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A, vergezeld van zijn echtgenote, mevrouw B;
- taxateurs 1, 2 en 4 (hierna: de taxateurs).

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders op 31 oktober 2017 in opdracht van de gemeente [plaats] uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een aantal percelen in [plaats] waarvan klager het recht van erfpacht heeft. Aan de taxateurs is de opdracht gegeven om de grondwaarde van de percelen en de grondslag voor de erfpachtcanon vast te stellen met als waardepeildatum 30 juni 1999.

Volgens klager zijn de percelen veel te hoog getaxeerd. Hij stelt dat de taxateurs niet (voldoende) terug in de tijd zijn gegaan en onvoldoende hebben beoordeeld welke zaken er toen rond de grondwaarden speelden en welke andere zaken in 1999 relevant waren voor een taxatie, zoals de staat van (onderhoud van) de percelen in 1999.

Klager vindt de getaxeerde waarden buitensporig hoog: 300% verschil ten opzichte van de prijs die klager in 2000 voor de panden heeft bepaald een ook buitensporig hoog ten opzichte van de WOZ-waarde in 1999. Ten onrechte hebben de taxateurs deze gegevens niet meegenomen bij hun beoordeling, maar is de taxatie alleen gebaseerd op verkoopcijfers van andere percelen.

Klager is van mening dat de taxateurs ook de door de Gemeente berekende grondwaarden (voor alle percelen in het bouwblok gelijk) van 1999 als referentie hadden moeten meenemen. Bij de eerste uitgifte van de voortdurende erfpacht voor de canon is eenzelfde bedrag per vierkante meter voor het hele bouwblok vastgesteld, terwijl bij de nieuwe berekening nu verschillende prijzen per vierkante meter binnen hetzelfde bouwblok worden gehanteerd. Klager vraagt zich af of dat is toegestaan.

Ook voert klager aan dat het taxatierapport een aantal feitelijke onjuistheden bevat met betrekking tot oppervlakten en inventaris.

Tot slot heeft klager gesteld dat verweerder taxateur 4 al eerder, in 2015/2016, in opdracht van de gemeente een taxatie heeft uitgevoerd. Het komt klager, gelet op de onafhankelijkheid, vreemd voor dat verweerder taxateur 4 nu weer voor de taxatie is uitgenodigd.

### 3. Het verweer

Verweerders voeren aan wel degelijk bij de taxatie terug te zijn gegaan in de tijd en dat zij zich bij de taxatie hebben gebaseerd op de marktomstandigheden en referentietransacties in de nabijheid van de getaxeerde percelen in de periode rond de waardepeildatum. Hierbij mochten alleen referenties van panden op eigen grond worden meegenomen, aangezien dat het vertrekpunt van de taxatie was en vergelijking met erfpachtobjecten dan niet correct is. Referenties van eigen transacties (de door klager zelf betaalde prijs) kunnen niet worden meegenomen omdat daarbij te veel andere omstandigheden meespelen. Ook de referenties gebaseerd op het beleid van de gemeente kunnen niet worden meegenomen, zo stellen de taxateurs, omdat de gemeente in het verleden diverse methodieken hanteerde en deze methodieken ook niet altijd juist heeft toegepast. De gegevens van de gemeente leveren dan ook geen betrouwbare referenties op. Ook de taxatieopdracht, het vaststellen van de marktwaarde op de peildatum, verzet zich tegen het gebruik van de door de gemeente gehanteerde methodieken, omdat bij deze methodieken geen objectieve marktwaarde wordt gebruikt. De WOZ-waarden uit die tijd kunnen niet worden meegenomen omdat in 1999 nog werd uitgegaan van de in 1995 vastgestelde WOZ-waarde. Deze waarde liep in 1999 sterk achter op de marktontwikkelingen die zich sinds 1995 hadden voorgedaan.

Verder betwisten de taxateurs dat het taxatierapport feitelijke onjuistheden bevat. Ook wijzen de taxateurs erop dat de onderhoudstoestand en luxe naar "normaal" moet worden geabstraheerd, om te voorkomen dat de kwaliteit van de opstal een te grote invloed krijgt op de grondwaarde. Gelet op de opdracht moet gekeken moet worden naar de waarde van de grond.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 27 maart 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT van 1 juli 2017.
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 1 juli 2017.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport waren ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van percelen grond waarvan klager het recht van erfpacht heeft, is klager aan te merken als belanghebbende en is hij in zoverre ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Naar het oordeel van het tuchtcollege hebben verweerders conform de opdracht van de gemeente gehandeld en voldoet het taxatierapport aan de daaraan te stellen eisen. Uit niets blijkt dat verweerders de in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed dan wel de Algemene Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde regels hebben geschonden. De door verweerders gebruikte methode om tot de waarde van de percelen per peildatum 30 juni 1999 te komen, acht het tuchtcollege niet ongebruikelijk.

Verweerders hebben gemotiveerd toegelicht waarom niet is en kon worden uitgegaan van de WOZ-waarden en de door de gemeente in het verleden gehanteerde methodieken. Ook blijkt uit het taxatierapport dat verweerders zich wel degelijk hebben gebaseerd op gegevens uit 1999. Terecht hebben verweerders verder aangevoerd dat bij de bepaling van de grondwaarde de onderhoudstoestand naar normaal moet worden geabstraheerd. De waarde van de grond is immers niet afhankelijk van de onderhoudsstaat van de op deze grond gebouwde opstal.

Ook hebben verweerders deugdelijk gemotiveerd dat, in verband met ontwikkelingen in de markt, anders dan bij de eerste uitgifte van de erfpacht, per peildatum 30 juni 1999 niet eenzelfde bedrag per vierkante meter voor het hele bouwblok kan worden gehanteerd maar dat uitgegaan moet worden van verschillende vierkante meterprijzen binnen hetzelfde bouwblok.

Dat klager liever een andere wijze van vaststelling van de waarde van de percelen wenste, maakt niet dat verweerders op onzorgvuldige wijze te werk zijn gegaan

Van feitelijke onjuistheden in het rapport of onafhankelijkheid van verweerder taxateur 4 is het tuchtcollege verder onvoldoende gebleken. Klager heeft zijn stellingen en klacht hierover verder ook niet onderbouwd. Veel van klagers bezwaren vinden hun oorsprong ook meer in het handelen van de gemeente dan in de wijze waarop verweerders tot de waardering van de percelen zijn gekomen.

Gelet op al het bovenstaande is het tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond is.

## 7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 19 april 2018 door het tuchtcollege NRVT.