

Dossiernummer: 20180910

Datum: 24 januari 2019

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,  
wonende te Z,  
klager,

tegen:

B MSc MSRE RT, gevestigd te Y,

C RT, gevestigd te X,

en

D RT RM, gevestigd te W

register taxateurs,

verweerders.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 10 september 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 oktober 2018.

Tijdens de hoorzitting van 13 december 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers in persoon;
- verweerd

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerd

Klager kan zich niet vinden in de door verweerd

Klager heeft een zestal grieven geformuleerd:

- ten aanzien van de huurwaarde stelt klager dat verweerders onvoldoende motiveren waarom zij uitgaan van een gemiddelde huurwaarde van € 80 per m<sup>2</sup>. Volgens klager had een hogere huurwaarde gehanteerd moeten worden, onder meer omdat het hier gaat om een praktijkruimte en niet om een kantoorpand en geen rekening is gehouden met de geringe vertrekkans en hogere huuropbrengst;
- de taxateurs hebben de kasstroom in de vorm van 13% opslag voor onbelaste verhuur ten onrechte buiten de waardering gelaten;
- klager voert als derde grief aan dat de zonnepanelen ten onrechte buiten de waardering zijn gelaten;
- verweerder hebben gebruik gemaakt van een NAR van 8,3% bij een disconteringsvoet van 9,5%, dat volgens klager te hoge waarden zijn;
- verder hebben verweerders rekening gehouden met een leegstandsperiode van een jaar, terwijl daar ten tijde van de waardepeildatum al vier maanden van verstreken waren, en zonder rekening te houden met een huuraanbod van € 109 per m<sup>2</sup> dat door zijn ex-maten is afgewezen. Ook stelt klager dat sprake is van een dubbeltelling van de kosten van leegstand;
- als laatste grief stelt klager dat verweerders niet zijn uitgegaan van de werkelijke beheerskosten, terwijl deze gegevens wel zijn aangedragen.

Tijdens de hoorzitting heeft klager aangegeven dat hij overigens geen aanleiding heeft te twifelen aan de integriteit van verweerders.

### 3. Het verweer

Verweerders geven aan dat zij de opdracht hebben ontvangen van de raadsman van de overgebleven vennoten mede namens de raadsman van klager. Zij waren zich bewust van de tegengestelde belangen, gelet op de meegezonden bijlagen met verschillende standpunten van partijen over de waarde in het economisch verkeer. Verweerders hebben de taxatie zorgvuldig, onafhankelijk en naar eer en geweten uitgevoerd en hebben daarbij de marktwaarde bepaald conform de regelgeving van NRVT.

Ten aanzien van de huurwaarde geven verweerders aan dat zij een huurprijs van € 80 hebben gehanteerd op basis van de beschikbare data ten aanzien van referentietransacties. Zij tekenen hierbij aan dat de kantorenmarkt onder druk stond, waardoor veelvuldig gebruik werd gemaakt van incentives. Verweerders hebben hiermee rekening gehouden bij hun berekeningen. De hogere huurprijs van het object '[naam 2]' is volgens verweerders niet reëel te vergelijken met '[naam]' vanwege de ligging en het opleveringsniveau. Ten aanzien van de kantoor- c.q. praktijkruimte hebben verweerders ter zitting nader toegelicht dat de waarden, rekening houdend met de lokale situatie, die zij goed kennen, niet wezenlijk verschillen.

Reagerend op de grief over de opslag onbelaste huur, wijzen verweerders erop dat de vijf jaar herzieningstermijn is verlopen en een compensatie van 13% onredelijk hoog is, zodat zij hier een bijzonder uitgangspunt hebben gehanteerd.

Over de zonnepanelen geven verweerders aan dat zij deze hebben meegenomen in de waardering van het pand. Ter zitting hebben verweerders aangegeven dat zij overigens geen aparte opdracht hebben gekregen om de zonnepanelen te waarderen, daargelaten of dat kan.

Zonnepanelen vormen een positief aspect, maar er zijn geen data beschikbaar die snellere verhuur of een hogere prijs van een pand met zonnepanelen aantonen.

Ten aanzien van de NAR en de disconteringsvoet stellen verweerders dat de risicofactor bepalend is en dat zij die als hoog inschatten. De gegevens waar zij vanuit zijn gegaan achten zij realistisch.

De leegstandsperiode hebben verweerders per peildatum ingeschat op 12 maanden. De voorliggende periode is hierbij niet relevant. Ook het huuraanbod is voor verweerders niet relevant, omdat er sprake was van leegstand op de peildatum. Het door verweerders gehanteerde bedrag is gebaseerd op de contante waarde van huidige en toekomstige leegstandskosten. Er is volgens verweerders ook geen sprake van dubbele berekening van de kosten van leegstand, omdat de NAR en DCF controlerende berekeningen van elkaar zijn.

Ten aanzien van de beheerskosten wijzen verweerders erop dat zij per onderdeel gemotiveerd hebben aangegeven welke uitgangspunten zij hebben gehanteerd.

Ter zitting hebben verweerders er tenslotte op gewezen dat de moeilijkheid bij het onderhavige pand is dat het verhuurd is aan bedrijven van de eigenaars, zodat diverse afspraken niet alleen door marktomstandigheden zijn ingegeven, maar ook andere belangen een rol spelen. Daarom zijn verweerders niet altijd uitgegaan van de werkelijke bedragen maar zoveel mogelijk van onafhankelijke data.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 13 december 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 (AGB) 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, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van het pand waarvan klager (mede)eigenaar is, zodat klager belanghebbende is en in zoverre ontvankelijk is in zijn klacht.

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

Het Tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Allereerst merkt het Tuchtcollege op dat hoewel in de opdrachtbevestiging wordt gesproken over een geraamde doorlooptijd voor het rapport van circa 15 werkdagen na het verstrekken van de opdracht,

het hier niet om een harde termijn gaat. Verweerders hebben uitgelegd dat zij niet over één nacht ijs zijn gegaan teneinde, gelet op de tegenstrijdige belangen van partijen, tot een gedegen en weloverwogen rapport te komen, zodat het Tuchtcollege kan billijken dat de vervaardiging van het rapport meer tijd heeft gekost.

Tijdens de hoorzitting hebben verweerders nader toegelicht hoe zij tot hun taxatierapport zijn gekomen. Zij hebben in het verweerschrift en ter zitting antwoord gegeven op de door klager aangedragen punten. Naar het oordeel van het Tuchtcollege hebben zij blijk gegeven zich bewust te zijn van de uiteenlopende standpunten van partijen en hebben zij een eigen, onafhankelijke en zoveel mogelijk objectieve waardebeoordeling verricht volgens de regels en normen van NRVT.

Met verweerders stelt het Tuchtcollege vast dat één van de aandachtspunten in deze kwestie is dat de maatschap als eigenaar en verhuurder optreedt en dat het pand in delen verhuurd wordt aan (onder meer) de bedrijven van de individuele vennoten. De onderlinge afspraken zijn niet alleen gebaseerd op de krachten die spelen in de vrije markt, maar zijn ook gekleurd door fiscale overwegingen.

Verweerders hebben dit onderkend en hebben daarom gebruik gemaakt van zoveel mogelijk onafhankelijke informatiebronnen.

Het Tuchtcollege onderschrijft dit algemene uitgangspunt en acht het verder zorgvuldig dat de drie taxateurs eerst ieder afzonderlijk hun eigen gegevens hebben verzameld en een rapport hebben opgesteld en vervolgens tot één taxatierapport zijn gekomen.

Ten aanzien van de eerste grief over de huurwaarde wordt in het taxatierapport (onderdeel H2 en H3) voldoende inzichtelijk gemaakt hoe verweerders tot de gehanteerde huurprijs zijn gekomen. Hierbij zijn zij naar het oordeel van het Tuchtcollege terecht uitgegaan van de netto-huurprijzen, d.w.z. exclusief incentives en dergelijke.

Ten aanzien van de opslag onbelaste huur hebben verweerders naar het oordeel van het Tuchtcollege voldoende onderbouwd dat zij hierbij een bijzonder uitgangspunt hebben gehanteerd en waar dat toe leidt.

De zonnepanelen zijn door verweerders niet apart gewaardeerd. Uit het klachtdossier zoals dat bij het Tuchtcollege voorligt, blijkt niet dat hiervoor een aparte opdracht is verstrekt. De opdrachtbevestiging van 6 april 2018 vermeldt als onderwerp van de taxatie het object [adres], en vermeldt niets over de zonnepanelen.

Verweerders hebben in het taxatierapport (onderdeel E4 duurzaamheid) melding gemaakt van de zonnepanelen, waarbij is aangegeven dat deze zijn meegenomen in de waardering. In hun verweerschrift en ter zitting zijn verweerders ingegaan op de waardering van duurzaamheidsinvesteringen als onderhavige, waarbij zij gewezen hebben op recent onderzoek.

Dat en op welke wijze de zonnepanelen zijn meegenomen, is naar het oordeel van het Tuchtcollege voldoende inzichtelijk gemaakt.

Met betrekking tot de NAR en de disconteringsvoet hebben verweerders toegelicht hoe zij tot het risico 'hoog' zijn gekomen. Dit strookt met diverse andere gegevens in het taxatierapport en de toelichting ter zitting omtrent de kantorenmarkt in de regio.

Bij de leegstandsperiode en de beheerskosten hebben verweerders ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij onafhankelijke data, om hun waardering te abstraheren van de onderlinge belangen van partijen.

In plaats van de werkelijke bedragen, die immers door belanghebbenden kunnen zijn gekleurd, hebben verweerders (onder meer) gebruik gemaakt van relevante TMI-rapportages, beschikbaar gesteld via het Taxatie Management Instituut.

Deze gegevens worden verzameld om door middel van onafhankelijke data reële waarderingen te bevorderen. Het Tuchtcollege wijst er in dit verband op dat de maatschappelijke rol van de onafhankelijke taxateur is, om zoveel mogelijk tot een reële waardering te komen zonder zich daarbij te laten leiden door de belangen van opdrachtgevers en andere belanghebbenden. Het Tuchtcollege kan zich in deze situatie vinden in de keuzes van verweerders, die voldoende inzichtelijk zijn gemaakt in het taxatierapport.

Overigens merkt het Tuchtcollege op dat geen sprake is van een dubbelstelling, maar dat er – zoals geadviseerd wordt door NRVT – gebruik is gemaakt van verschillende waarderingsmodellen, te weten NAR en DCF. In het taxatierapport staat ook vermeld dat de uiteindelijke marktwaarde gebaseerd is op de NAR-methodiek (onderdeel B9).

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege mitsdien de door klager aangevoerde klachtonderdelen ongegrond.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 24 januari 2019 door het tuchtcollege NRVT.