

Dossiernummer: 20190419 HB

Datum: 27 mei 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager in eerste aanleg, appellant en geïntimeerde in hoger beroep,

verder: klager

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder in eerste aanleg, appellant en geïntimeerde in hoger beroep,

verder: taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de tijdens de procedure in eerste aanleg ingediende stukken;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 26 juni 2020;
- de uitspraak in eerste aanleg van 7 augustus 2020;
- het hoger beroepschrift van klager van 16 september 2020, met bijlage;
- het hoger beroepschrift op nader aan te voeren gronden van de taxateur van 17 september 2020;
- de gronden van het beroep van de taxateur en het verweerschrift van de taxateur tegen het hoger beroepschrift van klager, met bijlagen;
- het verweerschrift van klager tegen het hoger beroepschrift van de taxateur.

Tijdens de hoorzitting van 30 april 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, vergezeld door zijn gemachtigde C en deskundige D;
- B, vergezeld door zijn gemachtigde mr. E en mr. F.

2. De procedure in hoger beroep

Het Tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 7 augustus 2020 onder nummer 20190419 geweest, waarbij de klacht van klager gedeeltelijk gegrond is verklaard. Aan de taxateur is de maatregel opgelegd van waarschuwing.

Zowel klager als de taxateur hebben hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak.

De grieven van klager tegen de uitspraak in eerste aanleg

Klager is het niet eens met het oordeel van het Tuchtcollege, inhoudende dat het samengestelde object [ABC straten] als één object, met één basis huurwaarde en één BAR kon worden gewaardeerd.

Klager is van mening dat het taxatierapport tekortschiet ten aanzien van de onderbouwing van de gebruikte variabelen en de gekozen methodiek. Het was beter geweest als er een aanvullende taxatiemethodiek was toegepast; het is onduidelijk welke werkzaamheden ten grondslag liggen aan de vastgestelde huurwaarde. Geen inzicht is geboden op welke wijze de gebruikte referenties zich verhouden tot het getaxeerde. Niet overtuigend duidelijk is gemaakt dat de van de A-straat afgeleide (gecorrigeerde) huurwaarde voor de [straat B] -zijde en de kantoorverdiepingen overeenkomt met de huurwaarde aldaar. De toegepaste zonering geeft geen blijk van een doorgronding van de complexe indeling en de structuur van het object en het taxatierapport overtuigt niet ten aanzien van de keuze voor het bruto aanvangsrendement.

Het taxatierapport is te summier, mist diepgang, is onvoldoende zorgvuldig en transparant en geeft onvoldoende blijk van de juistheid van de getaxeerde marktwaarde. Het gaat bij een taxatierapport niet alleen om de inschatting van de marktwaarde maar ook om de overtuigingskracht van die inschatting en de juistheid van het rapport voor minder omvangrijke onderdelen van het geheel, aldus klager. Hij blijft bij zijn klacht dat:

- de zonering niet dan wel ondeugdelijk is toegepast;
- de huurwaarde van begane grond straat B, van de winkelruimte op de eerste verdieping van straat B, alsmede voor de kantoorverdiepingen die (alleen) vanuit de straat C kunnen worden benaderd ten onrechte niet zelfstandig is bepaald;
- de taxateur een gevoeligheidsanalyse toe had moeten passen;
- voor het gehele object, inclusief de kantoorverdiepingen, ten onrechte slechts is gerekend met één BAR;
- de taxateur ten onrechte is uitgegaan van een 10-jarige huurovereenkomst;
- in het taxatierapport geen correctie voor renovatie en onderhoud is opgenomen.

De grieven van de taxateur tegen de uitspraak in eerste aanleg

De taxateur voert aan dat hij ten aanzien van de door hem te betrachten transparantie gedaan heeft wat binnen zijn bevoegdheden lag, gelet op de wettelijke geheimhoudingsplicht in de zin van artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (Awr) en de aan hem door de Belastingdienst opgelegde interne regels.

Hij kan zich ook niet vinden in het oordeel van het Tuchtcollege over de onvoldoende onderbouwing van de taxatie. Hij heeft de taxatie overeenkomstig de toentertijd geldende vereisten verricht, met gebruikmaking van de toentertijd voor hem beschikbare informatie. Daarbij verdient nadruk dat onderhavige taxatie niet vergelijkbaar is met een taxatie door een commerciële taxateur met een brede maatschappelijke derdenwerking.

De taxateur merkt ook op dat in de uitspraak wordt verwezen naar reglementen die niet op het onderhavige rapport van toepassing zijn. Ook bevat de uitspraak motiveringsgebreken. Door het Tuchtcollege zijn aan appellants eisen gesteld die niet uit de toepasselijke reglementen volgen.

Tot slot maakt de taxateur er bezwaar tegen dat in het dictum van de uitspraak niet tot uitdrukking is gebracht dat de klacht slechts gedeeltelijk gegrond is verklaard.

Partijen hebben over en weer geconcludeerd tot ongegrondverklaring van het hoger beroep van de wederpartij tegen de uitspraak in eerste aanleg.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 april 2021 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

De taxateur voert terecht aan dat in de uitspraak in eerste aanleg niet naar de correcte regelgeving is verwezen. Niet het Reglement Wonen van 19 november 2015 maar het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed van 19 november 2015 zijn van toepassing.

De verwijzing naar de 'praktijkhandleiding bedrijfsmatig Vastgoed (2015, artikel 11.3)' in onderdeel 6 van de uitspraak in eerste aanleg is niet juist. Hier is sprake van een kennelijke verschrijving. Verwezen had moeten worden naar artikel 11.3 van het Reglement bedrijfsmatig Vastgoed van 19 november 2015.

Naast het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed van 19 november 2015 zijn van toepassing het reglement Tuchtrechtspraak van 1 oktober 2018 en het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (verder: de AGB) van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Het Tuchtcollege stelt vast dat beide partijen binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep hebben ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven. Beide partijen zijn dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling

De bezwaren die beide partijen tegen de beslissing in eerste aanleg hebben aangevoerd kunnen gezamenlijk behandeld worden. De klachten van klager komen er – naar de kern samengevat – op neer dat het rapport door een aantal feitelijke tekortkomingen ondeugdelijk is en dat de getaxeerde waarde (dan ook) onbetrouwbaar geacht moet worden. De taxateur bestrijdt dat zijn rapport gebreken vertoont en dat hij onvoldoende gehandeld heeft conform het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie. Zijn geheimhoudingsplicht beperkte hem in het verstrekken van een nadere onderbouwing.

Het Tuchtcollege in hoger beroep stelt voorop dat een taxatierapport van een bij NRVT geregistreerde taxateur altijd moet voldoen aan de door NRVT voorgeschreven regels. De geheimhoudingsplicht waaraan deze taxateur op grond van artikel 67 Awr is gebonden is geen rechtvaardigingsgrond om een onvoldoend onderbouwd en onvoldoende transparant rapport te vervaardigen. De taxateur moet in het rapport de door hem gemaakt keuzes verantwoorden. Als daarbij geen gebruik kan worden gemaakt van bepaalde vertrouwelijke gegevens is de taxateur gehouden op een andere wijze inzichtelijk te maken hoe hij tot de waardering van het object is gekomen. Op zijn minst moet de taxateur in zijn rapport de overwegingen vastleggen die geleid hebben tot het besluit al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan. Het Tuchtcollege wijst erop dat ook aan de commerciële taxateur, die niet gebonden is aan artikel 67 Awr, bij artikel 22 tot en met 25 van de AGB regels zijn opgelegd met betrekking tot het omgaan met vertrouwelijke informatie. Deze regels gelden ook voor de taxateur die werkzaam is bij de Belastingdienst.

Ook moet echter rekening gehouden worden met de omstandigheid dat de taxateur zich bij het opstellen van het onderhavige rapport moest houden aan de interne instructies die in 2016 nog door de Belastingdienst werden gegeven. Zoals de taxateur terecht aanvoert, moet worden bedacht dat ten tijde van de taxatie de taxateurs van de Belastingdienst nog niet lang onder het tuchtrecht en de reglementen van het NRVT vielen, zodat toentertijd nog werd gezocht naar een modus in dit spanningsveld.

Met inachtneming van het bovenstaande overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep als volgt.

Het Tuchtcollege rekent het de taxateur niet aan dat hij aan het rapport geen bezichtiging vooraf heeft laten gaan. Een bezichtiging heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2013, voorafgaand aan het rapport van 16 juni 2014. In het onderhavige rapport is gewaardeerd per peildata 1 januari 2012, 1 januari 2013 en 1 januari 2014. Aangezien een bezichtiging heeft plaatsgevonden in de periode tussen de peildata, was het niet noodzakelijk om het object nogmaals te bezichtigen.

Ten aanzien van de toegepaste BAR methode op basis van herzieningshuurwaarde overweegt het Tuchtcollege dat de geregistreerde taxateur op grond van artikel 11.3 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed de volledige taxatie dient te voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode, of andere redelijke methode). Het hanteren van de BAR methode op basis van de herzieningshuurwaarde is dan ook niet onjuist en het betreft ook geen ondergeschikte methode, maar wel had de taxateur naar het oordeel van het Tuchtcollege in het rapport meer inzichtelijk moeten maken dat hij met deze methode tot een juiste waardering is gekomen. Weliswaar heeft de taxateur later zijn eigen rapport vergeleken met andere rapporten waarin andere berekeningsmethodes zijn gehanteerd, en is hij toen tot de conclusie gekomen dat zijn waardering niet afwijkend was, maar hij had over de door hem gehanteerde methode in het rapport zelf meer verantwoording moeten afleggen.

Het Tuchtcollege volgt klager niet in zijn bezwaren tegen de door de taxateur toegepaste BHAC-zoneringsmethode. De taxateur was niet gehouden om de door klager gewenste ITZA zoneringsmethode te gebruiken. Uit de door de taxateur overgelegde Excel bestanden blijkt niet dat de taxateur de zonering op basis van de indeling en structuur van de plattegronden onjuist of te grofmazig heeft toegepast, zoals klager stelt.

Het Tuchtcollege in hoger beroep volgt verder de uitspraak in eerste aanleg, waarin rekening is gehouden met de omstandigheid dat de taxatie een onroerende zaak in verhuurde staat betreft, waarbij als gevolg van het sluiten van één huurcontract met een lange looptijd alle ruimten aan één partij ter beschikking zijn gesteld. De taxateur merkt terecht op dat het in de A-straat gebruikelijk is een 10-jarige huurovereenkomst volledig in de taxatie te betrekken en dat de moedermaatschappij van de huurder hiervoor garant stond. Het Tuchtcollege volgt klager gelet hierop niet in zijn stelling dat onjuist is het in eerste aanleg gegeven oordeel, inhoudende dat het samengestelde object ABC-straten als één object, met één basis huurwaarde en één BAR kon worden gewaardeerd. De verschillende onderdelen hadden zelfstandig bepaald kunnen worden maar de taxateur heeft niet in strijd met enige regel van NRVT gehandeld door dat niet te doen.

De stelling van klager dat een gevoeligheidsanalyse ontbreekt is niet juist. Deze is wel uitgevoerd (zie pagina 10 van het rapport), zij het beperkt. Zoals het Tuchtcollege in eerste aanleg echter terecht overwoog naar aanleiding van de stelling van klager dat het grote verschil tussen WOZ waarde en getaxeerde waarde reden had moeten zijn voor een gevoeligheidsanalyse, is het vaststellen van de WOZ waarde een zaak van de gemeente met een ander doel, waarbij – anders dan hier aan de orde – als uitgangspunt geldt dat het object vrij is van huur en gebruik.

Dat in het taxatierapport geen correctie voor renovatie en onderhoud is opgenomen acht het Tuchtcollege niet klachtwaardig. De taxateur is terecht uitgegaan van het onderhoudsniveau op de peildatum en het daar bij behorende huurniveau. Per 1 januari 2012 was onderhoud uitgevoerd aan het voor het publiek toegankelijke deel terwijl een inspannende renovatie later zou plaatsvinden.

Ten aanzien van de referentiepanelen overweegt het Tuchtcollege dat de taxateur in het rapport niet voldoende heeft uitgelegd waarom en hoe hij de gehanteerde referenties heeft kunnen vergelijken met het onderhavige object. Voor de lezer van het rapport is niet duidelijk waarom de taxateur tot bepaalde conclusies is gekomen. Het standpunt van de taxateur dat de weergave van de objecteigenschappen en huursituaties van de in het taxatierapport vermelde referentieobjecten een direct gevolg is van de wettelijke geheimhoudingsplicht volgt het Tuchtcollege niet. De taxateur had meer inzicht moeten geven in zijn gedachtegang op dit punt.

Volgens de taxateur heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg ten onrechte overwogen dat in het rekenmodel en in het taxatierapport kengetallen zijn gebruikt voor inflatie en discontering, die niet de werkelijke cijfers zijn voor 2012, 2013 en 2014, terwijl appellant hierover wel kon beschikken. Afgezien van het antwoord op de vraag of dit oordeel van het Tuchtcollege juist was, is het Tuchtcollege in hoger beroep in elk geval van oordeel dat weliswaar op bladzijde 13 van het taxatierapport de gehanteerde kengetallen zijn vermeld, maar dat de taxateur niet heeft toegelicht waarom hij deze heeft gehanteerd en waar de getallen vandaan komen. Hiermee heeft de taxateur geen inzicht gegeven in zijn overwegingen.

Al met al overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep dat de taxateur uiteindelijk in zijn verweer en tijdens de hoorzitting wel voldoende duidelijk heeft gemaakt hoe hij tot de waardering is gekomen, waarbij ook gebleken is dat hij in grote lijnen zorgvuldig te werk is gegaan, maar dat hij deze toelichting, gelet op de regels van NRVT inzake transparantie, feitelijk in het rapport zelf had moeten geven. De stelling van klager dat het in essentie gaat om een slecht rapport deelt het Tuchtcollege in hoger beroep dan ook niet.

Gelet echter op de in 2016 bestaande inzichten over de toepasselijkheid van de geheimhoudingsplicht in relatie tot de via de regelgeving van NRVT gestelde eisen, kon de taxateur destijds handelen zoals hij heeft gedaan. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de omstandigheid dat de taxateur zich moest houden aan de interne instructies die hierover in 2016 nog door de Belastingdienst werden gegeven.

Het Tuchtcollege in hoger beroep komt tot de conclusie dat de klacht gedeeltelijk gegrond, moet worden verklaard, namelijk voor zover de bezwaren zien op het gebrek aan transparantie met name ten aanzien van de wijze waarop referentie objecten een rol hebben gespeeld bij de waardering. Het beroep van de taxateur op zijn geheimhoudingsplicht verwerpt het Tuchtcollege. Ook een taxatierapport van een taxateur in dienst bij de Belastingdienst moet inzichtelijk maken hoe gebruikte referenties zich verhouden tot het getaxeerde. Het tuchtcollege in hoger beroep ziet in de omstandigheden van dit geval, waaronder begrepen het tijdsverloop, af van het opleggen van een maatregel.

De uitspraak in eerste aanleg zal worden vernietigd.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg, gewezen op 7 augustus 2020 en, opnieuw rechtdoende:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND zoals hiervoor overwogen en voor het overige ONGEGROND;

LEGT geen maatregel op.

Deze uitspraak is gewezen op 27 mei 2021 door het Tuchtcollege NRVT.