

Dossiernummer: 220218HB

Datum: 26 april 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. B.V., B. B.V, C. B.V. en D. B.V.,

vertegenwoordigd door E. van F.B.V.,

gevestigd te ,

Klagers in hoger beroep

tegen

G.,

register taxateur te ,

verweerder 1 in hoger beroep;

en H.,

register taxateur te ,

verweerder 2 in hoger beroep;

gezamenlijk aan te duiden als verweerdens in hoger beroep.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 april 2022 van verweerder 1;
- het verweerschrift van 7 april 2022 van verweerder 2, met bijlagen;
- de reactie van klagers op de verweerschriften van 12 april 2022;
- het aanvullende verweer van verweerder 2 met bijlagen van 2 juni 2022;
- het verslag van de hoorzitting van 17 juni 2022;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT van 22 juli 2022;
- het voorlopig hoger beroepschrift van 1 september 2022;
- het aanvullend hoger beroepschrift van 12 oktober 2022;
- het verweerschrift van verweerder 1 van 12 december 2022;
- het verweerschrift van verweerder 2 van 14 december 2022.

Tijdens de hoorzitting van 24 maart 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- E. namens klagers in hoger beroep en I.;
- verweerders in hoger beroep.

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

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 22 juli 2022 onder nummer 220218, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klagers hebben tegen deze beslissing pro forma hoger beroep ingesteld, welk beroep op 1 september 2022 is binnengekomen en nader is aangevuld op 12 oktober 2022.

3. Het hoger beroep

Klagers in hoger beroep kunnen zich niet verenigen met de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

Door klagers zijn in hoger beroep de volgende gronden aangevoerd:

1. verstrekken van informatie: er ontstaat een ongewenste situatie indien het – in het kader van een beroepsprocedure in het kader van WOZ – is toegestaan alle relevante stukken uit de bezwaarfase ter beschikking te stellen aan de onafhankelijk taxateur, die is verzocht voor de beroepsfase een taxatierapport op te stellen. Dan is er sprake van beïnvloeding en sturing. Verweerder 1 in hoger beroep had deze stukken niet mogen toesturen en verweerder 2 in hoger beroep heeft zich laten beïnvloeden. Hiermee is gehandeld in strijd met de Gedrags- en beroepsregels van NRVT, meer specifiek de beginselen van onafhankelijkheid en objectiviteit;
2. plausibiliteitsverklaring: het is in strijd met de regelgeving van NRVT dat verweerder 1, nadat deze reeds in de bezwaarfase bij het object was betrokken, de plausibiliteitsverklaring tekent;
3. objectomschrijving: onjuiste typering van [adres], het betreft hier een fabriek met relatief lage productieruimte en hieraan ondergeschikte opslagruimte en geen distributiecentrum. De enkele aanwezigheid van loading docks maakt een gebouw nog geen distributiecentrum;
4. ligging: er is geen sprake van een goede en courante ligging nu, zoals ook in eerste aanleg gesteld, op het bedrijventerrein [naam] niet meer dan 40% van de grond is uitgegeven in de afgelopen 20 jaar. Klagers voeren daartoe nader aan dat verweerder 2 in hoger beroep geen relevante referenties in de omgeving heeft kunnen vinden, maar hiervoor is uitgeweken naar objecten, die op meer dan 100 km afstand van [adres] liggen;
5. uitpandige opname: verweerder 2 in hoger beroep heeft geen inpandige inspectie verricht, zoals door verweerder 2 in hoger beroep ook vermeld in het rapport. Op grond van de van toepassing zijnde regelgeving van NRVT mag verweerder 2 in hoger beroep dan ook geen uitspraak doen over onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen;
6. referentieobjecten: verweerder 2 in hoger beroep heeft te veel vrijheid genomen bij de keuze van de referentieobjecten en verzuimd correcties, zoals ten aanzien van de grootte van de objecten, toe te passen. Ook maakt verweerder 2 in hoger beroep niet duidelijk waarom [adres] niet gebruikt kan worden als referentie. Klagers in hoger beroep kunnen zich niet vinden in het standpunt van verweerder 2 in hoger beroep dat de taxatiedatum te ver van de peildatum zou liggen. Onduidelijk is waarom het tuchtcollege in eerste aanleg stelt dat verweerder 2 in hoger beroep hier niet op in hoeft te gaan, nu het object wordt genoemd in het rapport. Ook wordt door verweerder 2 in hoger beroep niet genoemd welke database is gebruikt;
7. NAR en leegstandsrisico: het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte geconcludeerd de opbouw van de kapitalisatiefactor, NAR en de toelichting op het leegstandsrisico te kunnen

volgen. Klagers in hoger beroep zijn van mening dat deze elementen evident onnavolgbaar tot stand zijn gekomen. Verweerder 2 in hoger beroep heeft zijn conclusies t.a.v. het opslagrisico gebaseerd op referentietransacties die aantoonbaar onvergelijkbaar zijn. Verweerder 2 in hoger beroep ontkent dat het gaat om beleggingstransacties. De taxateur dient correcties toe te passen volgens de Taxatiewijzer en verweerder 2 in hoger beroep heeft dit verzuimd. Daarnaast is volgens klagers in hoger beroep het leegstandsrisico aantoonbaar te laag bepaald, wat leidt tot een te hoge kapitalisatiefactor en een te hoge WOZ-waarde;

Samenvattend stelt gemachtigde van klagers in hoger beroep dat naar zijn overtuiging de enige juiste conclusie is dat hier sprake is van handelen met de opzet om te komen tot getaxeerde waarden die aansluiten bij de eerder door de gemeente vastgestelde WOZ-waarden. Er is sprake van onzorgvuldigheid en misleiding en zeker niet van taxatierapporten waaraan in het maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

4. Het verweer in hoger beroep

Tegen de door klagers in hoger beroep aangevoerde gronden wordt door verweerder 1 in hoger beroep respectievelijk verweerder 2 in hoger beroep het volgende aangevoerd:

Verweerder 1 in hoger beroep:

Hij sluit zich aan bij overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg. Verweerder 2 in hoger beroep heeft geen voorwaarden en beperkingen meegekregen in de opdrachtverstrekking en heeft in vrijheid en zonder sturing de waarde kunnen bepalen. Verweerder 1 in hoger beroep had het rapport ook zelf op kunnen stellen, maar er is in het kader van de onafhankelijkheid voor gekozen dit door een derde, verweerder 2 in hoger beroep, te laten doen. Toetsing in het kader van de plausibilisering heeft plaatsgevonden door verweerder 1 in hoger beroep op basis van algemene uitgangspunten.

Het betreft hier een taxatierapport in het kader van een WOZ-procedure. Hierbij spelen alle stukken welke voorafgaand zijn ingebracht een rol bij de weging van de waarde welke door verweerder 2 in hoger beroep vervolgens vanuit zijn onafhankelijkheid en expertise wordt bepaald. De uiteindelijke weging, met inachtneming van alle relevante stukken, waaronder de door klagers in hoger beroep ingebrachte stukken en argumenten, ligt bij de Rechtbank.

Verweerder 1 in hoger beroep heeft geen persoonlijk belang bij de diverse waarderingen. Verweerder 1 in hoger beroep is in dienst bij [organisatie] en ingeschreven bij NRVT. Verweerder 1 in hoger beroep voert naar eer en geweten waarderingen uit, van sturing vanuit [organisatie] is geen sprake.

Ook voor het overige sluit verweerder 1 in hoger beroep zich aan bij de overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg. Meer in het bijzonder is verweerder 1 in hoger beroep van mening dat klagers in hoger beroep hun stellingen niet voldoende onderbouwen. Als voorbeeld noemt verweerder 1 in hoger beroep het uitsluitend uitgaan van het verkoopcijfer van het object [adres], wat niet voldoende is. Hierbij is expliciet gesproken over de peildatum. Voor een solide vergelijking moet uitgegaan worden van meerdere vergelijkingen en waarnemingen.

Door klagers in hoger beroep wordt diverse malen gesteld dat door verweerder 1 (en 2) in hoger beroep NRVT reglementen, waarvan hier met name wordt genoemd de Waarderingsinstructie, zijn geschonden dan wel overtreden, echter klagers in hoger beroep hebben dit niet met bewijzen kunnen onderbouwen.

Verweerder 1 in hoger beroep verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep het beroep ongegrond te verklaren.

Verweerder 2 in hoger beroep:

Verweerder 2 stelt dat er vier zeer gedetailleerde en goed onderbouwde rapporten liggen, die in alles voldoen aan de vereisten die NRVT hieraan in zijn algemeenheid stelt en meer specifiek aan de Praktijkhandreiking WOZ.

1. hij sluit zich aan bij de overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg. Nergens, in welk reglement dan ook, zijn regels opgenomen met betrekking tot het wel of niet verstrekken van informatie bij het uitvoeren van een taxatie. Klagers in hoger beroep verstrekken hun taxateur ook alle benodigde informatie ten behoeve van de uitvoering van de taxatie. En ook indien, zoals gebruikelijk, interne taxateurs het rapport opmaken in het kader van de beroepsprocedure, hebben zij de beschikking over al deze informatie. Het stroomschema

volgende uit de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid blijkt dat verweerder 2 in hoger beroep deskundig is en daarnaast objectief en onafhankelijk te werk heeft kunnen gaan en 'vrij en in staat' is geweest om de taxatierapporten op te stellen. Verweerder 2 in hoger beroep heeft vooraf geen instructie ontvangen van opdrachtgever om tot een bepaalde waarde te komen. Er is derhalve geen sprake geweest van beïnvloeding;

2. hij sluit zich aan bij het verweer van verweerder 1 in hoger beroep inzake de plausibiliteitsverklaring;
3. onduidelijk is welk verwijt klagers in hoger beroep wensen te maken. Taxateur van klagers in hoger beroep gebruikt vergelijkbare objecttyperingen. Er zijn geen richtlijnen ten aanzien van objecttypering opgenomen in de Praktijkhandreiking WOZ. De objecten zijn met onderliggende objecttypering en onderdelen gewaardeerd aan de hand van goed vergelijkbare referentie-objecten (huurwaardekapitalisatiemethode) en aan de hand van de gecorrigeerde vervangingswaarde en daarmee is er geen reden om nog aan de objecttypering te twijfelen;
4. er is sprake van een courante ligging, tegenover de bushalte en vlakbij de snelweg en diverse provinciale wegen. Het bedrijventerrein is niet in één keer gerealiseerd maar in diverse fasen. Prominente bedrijven zijn op het bedrijventerrein gevestigd. Vanwege de grootte van de objecten is een tweetal taxatiemethodieken gehanteerd en was het logischerwijs noodzakelijk uit te wijken naar andere gemeenten voor referentie-objecten. Dat er weinig referenties voorhanden zijn heeft niets te maken met het al dan niet courant zijn van de ligging en de locatie;
5. vanwege het Coronabeleid van de werkgever van verweerder 2 was een inpandige opname niet mogelijk. De objecten zijn uitpandig opgenomen zoals ook vermeld in het taxatierapport. Hierbij is zo goed als mogelijk een indicatie verkregen van kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen. Utlatingen hierover dienen in deze context te worden gelezen. Daarnaast zijn de objecten - gezien hun bouwjaar- goed te vergelijken met de referentie objecten;
6. de keuze van de referentie-objecten is voldoende toegelicht, de geconstateerde verschillen zijn uitdrukkelijk opgenomen in de opgemaakte taxatierapporten en verwerkt in de waardering. Aangezien in [adres] slechts 10 objecten van vergelijkbare grootte bestaan, die logischerwijs niet jaarlijks verkocht dan wel verhuurd worden is het logisch dat uitgeweken wordt naar andere gemeenten. In de Praktijkhandreiking is nergens opgenomen welke referentie-objecten geselecteerd dienen te worden. In de taxatierapporten is op verschillende plaatsen aangegeven dat en wat de verschillen zijn tussen de getaxeerde objecten en de referentie-objecten wat betreft grootte en ligging. [adres] is minder geschikt vanwege het feit dat de verkoop relatief ver af ligt van de waardepeildatum. De bronnen zijn afdoende weergegeven in het rapport. Klagers in hoger beroep maken niet duidelijk welke richtlijnen verweerder 2 geschonden heeft;
7. verweerder 2 in hoger beroep sluit zich aan bij de overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg. Verweerder 2 in hoger beroep heeft de NAR en de kapitalisatiefactor op de juiste wijze uit de referenties gedestilleerd en daarnaast op correcte wijze rekening gehouden met het leegstandsrisico één en ander met de Landelijke Taxatiewijzer als richtlijn maar bovenal gedestilleerd uit diverse kooppreferenties. Klagers in hoger beroep gaan uit van een onjuiste uitleg van het concept leegstandsrisico en trekken op grond daarvan conclusies die niet kloppen zoals het feit dat dit zou hebben geleid tot een hogere WOZ-waarde. Van een structurele leegstand is pas sprake indien deze een periode van twee jaar overtreft. Overigens zijn deze zaken in de procedure bij de Rechtbank uitgebreid aan de orde geweest.

Verweerder 2 concludeert op basis van het bovenstaande dat sprake is van transparante, navolgbare en goed onderbouwde taxatierapporten, waaraan in het maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Al zou een enkele opmerking van klager gegrond zijn, dan doet dit aan de kwaliteit van de rapporten nog niets af. Dat klager het niet eens is met de uitkomsten van de rapporten c.q. de vastgestelde waarde betekent nog niet dat de rapporten niet aan de voorwaarden voldoen.

Verweerder 2 in hoger beroep verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep het hoger beroep ongegrond te verklaren.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- de Praktijkhandreiking WOZ van 1 april 2021 resp. 1 juli 2021;
- het Reglement Kamers van 1 januari 2020.

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klagers binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep hebben ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klagers ontvankelijk zijn in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Hetgeen klagers in hoger beroep hebben aangevoerd wijkt in essentie niet af van hetgeen door hen in eerste aanleg is aangevoerd. Het onderzoek in hoger beroep van hetgeen door klagers in hoger beroep is aangevoerd beperkt zich dan ook in de kern tot de vraag of in hoger beroep op basis van dezelfde klachten en verweren op enig punt tot een ander oordeel moet worden gekomen. Dit is niet het geval. Het onderzoek in appel heeft niet geleid tot andere beschouwingen en conclusies dan die vervat zijn in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich volledig verenigen met hetgeen het tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen en beslist.

De grieven die klagers in hoger beroep hiertegen hebben aangevoerd, zoals verwoord in het hoger beroepschrift en nader toegelicht tijdens de hoorzitting, hebben geen ander licht op de klacht en de afhandeling in eerste aanleg geworpen.

Het tuchtcollege in hoger beroep komt dan ook tot bekrachtiging van de uitspraak in eerste aanleg.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak in eerste aanleg.

Deze uitspraak is gedaan op 26 april 2023 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.