

Dossiernummer: 220331

Datum: 10 oktober 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V (klager 1) en A (klager 2),

gevestigd te [plaats],

gezamenlijk aan te duiden als klagers,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 april 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 mei 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 9 september 2022 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;
- verweerder, in persoon.

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

Ter zitting hebben klagers klachtonderdeel 4. dat ziet op een taxatierapport dat niet is opgesteld door verweerder, ingetrokken. Dit klachtonderdeel zal verder buiten beschouwing blijven.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder in opdracht van [bank] in verband met financiering in maart 2022 opgestelde taxatierapporten van een aantal objecten, te weten winkels en appartementen, waarvan klagers eigenaars zijn.

1: [naam drogist, adres]

Kern van de klacht is dat de taxateur deze winkel veel te laag getaxeerd heeft. Klager 1 heeft het object in december 2021 aangekocht voor € 1.225.000. Verweerder waardeert het pand echter op € 745.000, 40% lager dan de aankoop, terwijl de huurder sinds 2006 in het pand zit en recent het contract met 5 jaar heeft verlengd. De WOZ-waarde is € 832.000.

Deze taxatie doet geen enkel recht aan de daadwerkelijke marktomstandigheden. De koop was circa 13,5 keer de kale huur. In heel Nederland kan je geen [drogist] vestiging vinden onder 11 à 12 keer de huur. Daarnaast betreft het een uniek monumentaal pand. Klager 1 vindt het onbegrijpelijk dat verweerder uitkomt op ongeveer 8,3 keer de huur. Er wordt volgens klager 1 een onnodig negatief beeld geschetst aan de hand van niet vergelijkbare referenties.

2: [naam drogist, adres]

Dit betreft een vergelijkbare klacht als onder 1. Beide winkels zitten er al 20 jaar, het is een uitstekende locatie en het pand verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Een waardering rond 8 maal de huur vindt klager 1 bespottelijk. De WOZ-waarde ligt al bijna € 150.000 hoger.

3: [naam drogist, adres]

Tijdens de aankoop werd het pand door een professionele taxateur gewaardeerd op € 845.000, een verschil van € 175.000 met taxatie door de verweerder. Ook deze winkel zit al 20 jaar op deze locatie, waar een supermarkt bij gepland is, wat de locatie alleen maar beter maakt.

Klachtonderdeel 4 vervalt.

5: Appartementen te [adres]

Dit betreft een taxatie van vastgoed in eigendom van klager 2. In 2021 is het naastgelegen pand [straat] getaxeerd door hetzelfde bedrijf op gemiddeld € 4.800 per vierkante meter, waarbij sprake is van kleinere units. [Straat] betreft nieuwbouw met een veel hoger afwerkingsniveau. Het is voor klager 2 niet te begrijpen dat hetzelfde bedrijf, maar een andere taxateur, deze appartementen waardeert op gemiddeld € 4.159 per m<sup>2</sup>. Een tegenover gelegen woningproject wordt verkocht voor € 6.000 per m<sup>2</sup>. Klager 2 stelt nog dat verweerder maar 5 minuten binnen is geweest en dat verweerder geen kennis heeft van de lokale omstandigheden.

Klagers stellen dat zij door deze gang van zaken zijn financiering niet rond kregen zoals bedoeld en dat er imagoschade is opgelopen bij de bank.

### 3. Het verweer

Verweerder brengt naar voren dat hij de klacht met grote teleurstelling heeft ontvangen omdat hij altijd naar eer en geweten en op basis van de beschikbare informatie handelt. Verweerder meent dat de onvrede van klagers met name is gebaseerd op gevoel, aannames, eigen verwachtingen en mogelijk achteraf teleurstelling over de genomen investeringsbeslissingen, hetgeen verweerder zich, gezien de verschillen tussen de koopsommen en de getaxeerde waarden, zeer goed kan voorstellen.

Echter de opdracht was om de marktwaarde te taxeren. De geconstateerde grote afwijkingen tussen de getaxeerde waarden en koopsommen was voor verweerder een extra reden om extra scherp te zijn bij de uitwerking van de taxaties.

Verweerder licht toe dat hij voor het bepalen van de markthuur heeft gekozen voor de ITZA-methode (In Terms of Zone A). De reden van deze benadering is dat de getaxeerde winkels een relatief smal winkelfront hebben en naar verhouding diep en soms ook breed doorlopen. Door zonering toe te passen zijn ze te vergelijken met andere (kleinere) referenties.

Voor het bepalen van Zone A is er een factor van circa 10 maal de frontbreedte gehanteerd en de overige meters als Zone B. Voor het bepalen van de marktwaarde voor Zone A heeft verweerder zich gebaseerd op de comparatieve benadering van courante winkelruimten in de directe omgeving. Tevens is in alle waarderingen rekening gehouden met de lopende huurovereenkomsten en is er in alle gevallen een positieve correctie van toepassing van de meer-huur boven de herzieningshuurwaarde voor de resterende contractuele huurperiode. Er is geen default risico gehanteerd omdat verweerder een faillissement van de huurder niet waarschijnlijk acht.

Het is algemeen bekend dat het moederbedrijf van de huurders [drogist] jaarlijks de huurprijzen herijkt om vervolgens aan te sturen op aanpassing van de huurprijs. Gezien de huidige huren verwacht verweerder dat dit in de nabije toekomst kan leiden tot een mogelijke substantiële huurverlaging.

Verweerder geeft geen oordeel ten aanzien van de WOZ waarde, daar dit enkel een fiscale waarde betreft en daarbij andere uitgangspunten worden gehanteerd dan bij het bepalen van de marktwaarde.

Ten aanzien van de gehanteerde referenties licht verweerder toe dat deze altijd zorgvuldig geïnterpreteerd moeten worden en dat referenties zijn toegevoegd ter indicatie en dat deze dus niet een op een vergelijkbaar zijn met het getaxeerde pand. De gehanteerde herzieningshuurwaarde en/of het rendement is altijd een combinatie van gerealiseerde transacties, aanbod en de marktkennis van de taxateur.

Ad 1. [adres]

Het getaxeerde is gelegen in een aanloop straat naar de winkelkern van [plaats]. De direct belendende winkels bestaan hoofdzakelijk uit lokale ondernemers. Verweerder wijst erop dat het monumentale karakter in de markt eerder als een belemmering wordt gezien vanwege de beperkingen die dit met zich meebrengt. Verweerder bestrijdt dat de huidige huurprijs recent is overeengekomen; deze is stilzwijgend verlengd, wat niet hetzelfde is als een nieuwe huurprijs na onderhandelingsgesprekken.

Ad 2. [adres]

Het betreft hier een krimpgemeente, waarbij sprake is van leegstand bij een klein en beperkt winkelaanbod. Direct aangrenzend aan het getaxeerde staat een identieke winkelruimte te huur/koop, die al ruim 4 jaar te huur aangeboden voor "slechts" € 85,- per jaar per vierkante meter. Ook is sprake van een aanzienlijke huurkorting voor de ene huurder en er is sprake van een opzegtermijn van 12 maanden voor de andere huurder, hetgeen onzekerheid en risico met zich mee brengt. Ook wijst verweerder erop dat de huurder geen langjarig contract heeft afgesloten.

Ad 3. [adres]

Voor zover Klager 1 verwijst naar een ander taxatierapport, stelt verweerder dat dit rapport – dat door verweerder is ingezien - opgesteld was ten behoeve van de verkopende partij en dat sprake was van een combinatie van objecten waarin ook referenties werden aangehaald die niet boven de € 200,- per jaar per m<sup>2</sup> uitkomen voor kleinere en meer courante winkelunits. In deze waardering werd echter met een substantieel hogere m<sup>2</sup>-prijs gerekend dan uit de gehanteerde referenties bleek. Ook wijst verweerder erop dat – slechts - een uitbreiding van bestaande filialen gepland is en er geen sprake is van nieuwe locaties die extra passanten zouden kunnen creëren.

Ad 4. Vervallen.

Ad 5. [adres]

Verweerder licht toe dat hem van het door klager 2 genoemde nieuwbouwproject geen details bekend zijn. Over de taxatie van zijn toenmalige collega stelt verweerder dat het kleinere appartementen betreft, wat leidt tot een hogere m<sup>2</sup>-prijs. Het afwerkingsniveau is hem niet bekend. Daarnaast stelt verweerder dat het een smalle doorgaande straat betreft met weinig privacy. Omtrent de lengte van zijn bezoek licht verweerder toe dat de appartementen nog volop in aanbouw waren, zodat een langer verblijf niet zinvol was.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2022;
- Taxatierichtlijnen Vastgoedindex 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 Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Groot Zakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaren van de getaxeerde objecten aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Daarmee vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Daarmee zijn klagers ontvankelijk in de klacht en acht het tuchtcollege zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat klagers op een bepaalde waarde hopen en teleurgesteld zijn over de waarde is voorstelbaar, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het tuchtcollege overweegt dat een register taxateur de marktwaarde dient te bepalen. Dit begrip wordt in de Reglementen van NRVT gedefinieerd als:

*Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.*

Hierbij speelt de aankoopprijs van de objecten geen rol. Dat gegeven is niet bepalend voor de vraag wat op de waardepeildatum de marktwaarde bedraagt. In dit verband merkt het tuchtcollege dat klager 1 bij de klacht stelling neemt, maar geen onderbouwing aanreikt. Niet overhandigd zijn taxatierapporten van verweerder dan wel een andere taxateur, waaruit de marktwaarden blijkt op het moment van de aankooptransacties in 2020 en 2021. Ook zijn niet aangereikt taxaties of een second opinion van een andere taxateur met betrekking tot de taxaties door verweerder,

In taxatierichtlijnen ten aanzien van winkels is aangegeven dat het bij het taxeren van winkelruimte voor de hand ligt om niet te rekenen met de markthuur, maar met de huurwaarde ex artikel 7:303 BW (veelal herzieningshuurwaarde genoemd). Deze herzieningshuurwaarde is relevant omdat gedurende de looptijd van een huurcontract, de huurprijs kan worden aangepast (zowel opwaarts als neerwaarts) als deze niet meer in lijn is met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Door deze wetgeving is de huuropbrengst dus niet tot einde contact een 'zekerheid'. Verweerder heeft deze herzieningshuurwaarde bepaald aan de hand van referenties (veelal meer kleinschalig) gecombineerd met de ITZA methode.

Kern van het standpunt van klagers is, kort samengevat, dat de contracthuur wel een doorslaggevende rol zou dienen te spelen bij de bepaling van de marktwaarde. Verweerder heeft daartegenover gesteld dat sprake is van een forse contracthuur, waarbij hij ervan overtuigd is dat de huurder niet bereid zal zijn deze huur zonder meer te betalen gedurende de resterende looptijd. Verweerder heeft erop gewezen dat de betreffende huurder erom bekend staat alert te zijn op de wettelijke mogelijkheid van huurprijsaanpassing. Daarom is verweerder in zijn waardering niet uitgegaan van de contracthuur, maar conform de NRVT reglementen van de – volgens verweerder lager gelegen – reële herzieningshuurwaarde.

Daarmee is ook verklaarbaar waarom de factoren (waarmee bedoeld wordt de uitkomst van marktwaarde gedeeld door de huur) die beide partijen hanteren uit elkaar liggen. Partijen rekenen immers met verschillende grondslagen, te weten klagers met de contracthuur en verweerder met de herzieningshuur.

De vraag die het tuchtcollege te beantwoorden heeft, is of verweerder heeft gehandeld als van een redelijk bekwaam register taxateur mocht worden verwacht. Klagers zijn van mening dat verweerder onprofessioneel en onbekwaam ten nadele van klagers heeft gehandeld.

Het tuchtcollege overweegt dat een register taxateur in zijn taxatierapporten een analyse dient te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie dient te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobjecten. De register taxateur geeft hierbij in de rapporten aan hoe hij tot zijn waardering is gekomen en welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Verweerder heeft zijn overwegingen ten aanzien van de herzieningshuurwaarde versus de contracthuur in de taxatierapporten uitgewerkt en toegelicht onder het hoofdstuk *verklaring gehanteerde markthuur*.

Naar het oordeel van het tuchtcollege wordt in de samenvatting en het rekenmodel van elk rapport wel de nuance gemaakt markthuur/herzieningshuur (reviewhuur), maar verweerder hanteert in zijn rapportoverwegingen de term markthuur. Dat is niet correct. Verweerder heeft in zijn taxatierapporten inzichtelijk gemaakt waarom hij zich op het standpunt stelt dat de contracthuur niet de reële markthuur vertegenwoordigt en toegelicht wat het effect daarvan is op zijn waardering. Daarmee heeft hij zijn overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan zijn waardering niet correct geformuleerd, maar wel inzichtelijk gemaakt en daarna navolgbaar en controleerbaar voor opdrachtgever en anderen die van het rapport kennisnemen.

Daartegenover heeft klager 1 onvoldoende onderbouwd waarom de uitgangspunten van verweerder niet juist zouden zijn en waarom de contracthuur als reële markthuur zou moeten gelden.

In feite verwijt klager 1 verweerder dat deze te behoudend is geweest bij zijn taxatie. Dat klager 1 dit – als ondernemer – te pessimistisch vindt, is begrijpelijk. Een taxateur dient echter zowel kansen als risico's bij de waardering mee te wegen. De afgelopen periode met coronamaatregelen heeft bij partijen die actief zijn in retailvastgoed (winkeliers en beleggers) voorzichtigheid aangewakkerd. Er is nu bovendien meer tijd om een vraagstuk te beoordelen. Dat verweerder hiermee rekening heeft gehouden bij zijn waardering, is niet onjuist. Dergelijke marktomstandigheden maken huurherzieningen zelfs meer kansrijk. Niet relevant daarbij is of huurders die in de coronaperiodes als essentiële winkels aangemerkt werden, open konden blijven of niet.

Het tuchtcollege komt hiermee tot de conclusie dat verweerder bij de taxaties van de winkels niet in strijd met de reglementen van NRVT heeft gehandeld, zodat klachtonderdelen 1 tot en met 3 ongegrond worden verklaard. Verweerder wordt in overweging gegeven om in het vervolg meer aandacht te besteden aan tekstuele toelichting van zijn keuzes en om standaardteksten in zijn taxatierapporten toe te spitsen op bedrijfsruimten ex artikel 7:290 BW. Het niet correct formuleren van de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de waardering (zie boven) acht het tuchtcollege onvoldoende zwaarwegend om een tuchtrechtelijk verwijt te rechtvaardigen.

Klachtonderdeel 4 is vervallen, zodat hierover geen oordeel wordt gegeven.

Ten aanzien van de appartementen, klachtonderdeel 5, heeft verweerder eveneens duidelijk gemaakt waarop hij zijn waardering heeft gebaseerd. Klager 2 heeft ook hier de tegenargumenten onvoldoende concreet – zoals met contrarapportages van deze appartementen - onderbouwd.

Omtrent de communicatie overweegt het tuchtcollege dat het wellicht beter was geweest als verweerder eerder contact had gezocht met klaagster. Dit is echter niet voldoende om te stellen dat sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Hierbij overweegt het tuchtcollege dat verweerder een nadere toelichting heeft gegeven en ruimte heeft geboden om met gegevens te komen die tot een andere afweging zouden kunnen leiden.

Gezien het voorgaande wordt de klacht ongegrond verklaard.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klachten ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 10 oktober 2022 door het tuchtcollege NRVT.