

Dossiernummer: 23519

Datum: 26 juni 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B.,

wonende te [plaats],

hierna klagers

tegen

C. RT,

register taxateur te [plaats],

hierna verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 9 maart 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 17 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers;
- verweerder.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 24 november 2022 van de opstal, voormalige jongeren sociëteit '[naam]', gelegen aan [adres]. Het rapport is opgesteld in opdracht van de gemeente D. in het kader van het vaststellen van de vergoeding voor de opstal na beëindiging van het opstalrecht. Zowel de gemeente als klagers hebben een taxatierapport op laten maken.

Klagers voeren de volgende klachtonderdelen aan:

1. verweerder hanteert een verkeerd waardebegrip; verweerder stelt de waarde vast op basis van de marktwaarde, welke wordt afgeleid van de WOZ-waarde terwijl, op basis van vaste jurisprudentie waardering dient plaats te vinden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode, waarbij de vervangingswaarde van de opstallen is herleid uit de herbouwwaarde, gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering van de opstallen;
2. verweerder is ruim 80 kilometer van het te waarden object gevestigd en is daarmee niet voldoende bekend met de lokale markt om een object met een maatschappelijk en lokaal sterke sociale functie zoals het onderhavige object te taxeren;
3. in tegenstelling tot wat door verweerder wordt beweerd is de exploitatie wel commercieel haalbaar;
4. verweerder stelt dat de retributie sinds 2017 niet is voldaan door klagers, echter dit is niet een juiste weerspiegeling van de feiten. Zonder nota's is de retributie niet over te maken aan de gemeente.

3. Het verweer

Verweerder voert aan een deskundigenadvies te hebben uitgebracht. Conform hetgeen tussen partijen – gemeente en klagers – is overeengekomen zouden beide partijen een taxateur inhuren om de waarde van de opstal vast te stellen. De taxateurs zouden vervolgens in overleg gaan om tot een gezamenlijke waarde te komen. Dat proces is nog niet afgerond. Een eerste gesprek tussen de taxateurs heeft pas vorige week plaatsgevonden. Klagers zijn derhalve voorbarig met de ingediende klacht. Verweerder voert puntsgewijs verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. in de met de gemeente overeengekomen opdracht is opgenomen dat de waarderingsgrondslag de marktwaarde betreft. Een waarderingsmethode om tot waardebevestiging te komen is niet voorgeschreven. Tussen partijen is overeengekomen dat de taxateurs de waarderingsmethode bepalen en de taxatie gezamenlijk uitvoeren;
2. verweerder heeft ruime expertise met het taxeren van maatschappelijk vastgoed en is daarnaast bekend met de regio aangezien hij onder meer werkt in de gemeenten E., F. en G.;
3. verweerder is niet bekend met een plan met betrekking tot commerciële exploitatie, klagers hebben verweerder desgevraagd bevestigd dat het niet is gelukt om te komen tot een professionele exploitatie;
4. als dit een feitelijke onjuistheid is kan dit worden aangepast.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 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.

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 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van de opstal waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van een deskundigenadvies zijnde een SOW (Specifiek Overeengekomen Werkzaamheid). Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Ten aanzien van de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder in andere zaken overwogen, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of verweerder zich hierbij aan de reglementen van NRVT heeft gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur mogen worden verwacht.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld; er is uitgegaan van een verkeerd waardebegrip, verweerder heeft niet voldoende expertise en bekendheid binnen het werkgebied en er staan fouten in het rapport met betrekking tot de commerciële exploitatie en het niet voldoen door klagers van de retributie.

In zijn verweerschrift en ter zitting is door verweerder hiertegen gemotiveerd verweer gevoerd. Het betreft hier geen PTD, maar een deskundigenadvies dat onder Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden valt. Verweerder heeft wel degelijk ervaring met de waardering van maatschappelijk vastgoed in de onderhavige regio. Verweerder is bereid het advies aan te passen op het gebied van professionele exploitatie en de retributie indien het hier feitelijke onjuistheden betreft.

Het tuchtcollege overweegt dat, voor zover door verweerder wordt betoogd dat hier sprake is van Speciaal Overeengekomen Werkzaamheden, ook in dit geval de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde dossier-eisen onverminderd van toepassing zijn (Toelichting bij Reglement Definities). Ter zitting is door verweerder toegelicht hoe de waardering tot stand is gekomen en welke waarderingmethoden hierbij zijn gehanteerd. Verweerder heeft hierbij uitdrukkelijk erkend de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode waarbij de vervangingswaarde van de opstallen wordt herleid uit de herbouwwaarde, gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering van de opstallen, niet te hebben uitgewerkt. Verweerder heeft toegelicht dat hij niet uitsluit dat deze methode door hem nog nader wordt uitgewerkt naar aanleiding van het overleg met de andere betrokken taxateur.

Het tuchtcollege overweegt dat van verweerder had mogen worden verwacht dat hij de gecorrigeerde vervangingswaarde wel in het advies zou hebben uitgewerkt, nu dit de meest geëigende methode is om in dit soort gevallen de waarde vast te stellen. Het tuchtcollege oordeelt dan ook dat verweerder in dit kader onvoldoende zorgvuldig heeft gehandeld. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel 1 deels gegrond.

Verweerder heeft – onbetwist – gesteld dat hij ruime ervaring heeft om een dergelijk object met een maatschappelijk en lokaal sterke sociale functie te kunnen taxeren en bekend is met de regio. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder voldoende aangetoond dat hij beschikt over de vereiste kennis terzake. Klachtonderdeel 2 is ongegrond.

Nu verweerder heeft toegezegd het rapport te zullen aanpassen als sprake mocht zijn van daarin opgenomen feitelijke onjuistheden, komt het tuchtcollege aan de inhoudelijke behandeling van de klachtonderdelen 3 en 4 niet toe.

Dan rijst de vraag, of een maatregel moet worden opgelegd. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat in de - tussen de gemeente en klagers overeengekomen procedure - is vastgelegd dat de taxateurs nog nader overleg zouden voeren met elkaar en/of met de betrokkenen alvorens het definitieve rapport uit te brengen. Nader overleg heeft intussen tussen de beide taxateurs plaats gevonden. Verweerder heeft zich bereid verklaard het rapport nog nader aan te passen. Bij die stand van zaken, behoeft naar het oordeel van het tuchtcollege geen maatregel te worden opgelegd.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt GEEN maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juni 2023 door het Tuchtcollege NRVT.