

Dossiernummer: 23535

Datum: 13 februari 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

[klager],

wonende te [plaats],

klager

met als gemachtigde [naam] van het Nederlands Instituut voor Erfpacht

tegen

[verweerder I]

en

[verweerder II],

register taxateurs,

kantoorhoudend te [plaats],

hierna: verweerder I resp. verweerder II,

met als gemachtigde mr. O.G. Tacoma, advocaat te Eindhoven

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 augustus 2023;
- de conclusie van repliek van 2 november 2023;
- de conclusie van dupliek van 21 november 2023, met bijlagen.

Op 1 december zijn namens klagers nog enkele stukken toegezonden ter aanvulling op het klachtdossier. Deze stukken zijn wegens te late indiening geweigerd.

Tijdens de hoorzitting van 18 december 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klager met zijn gemachtigde;
- verweerders met hun gemachtigde;

Tijdens de hoorzitting heeft ook de mondelinge behandeling plaats gevonden in een vergelijkbare zaak, waarbij door een tweetal andere klagers (eveneens bijgestaan door de gemachtigde in onderhavige zaak) vergelijkbare klachten zijn ingediend tegen een tweetal andere taxateurs. In die andere zaak (zaaknummer 23550) zal heden eveneens uitspraak worden gedaan.

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

2. Feiten en omstandigheden

In Den Haag is sprake van aflopende erfpachtrechten van vele erfpachters in de komende periode. Op grond van het gemeentebeleid dienen erfpachters een aanbieding te ontvangen voor eeuwigdurende erfpacht gebaseerd op een getaxeerde grondwaarde. De gemeente Den Haag heeft meerdere taxatiebureaus benaderd om hiervoor de grondwaarde te taxeren. Er is een Raamovereenkomst gesloten in maart 2021. De gemeente heeft de *“Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente ’s-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 en Aanvullende Algemene Regels voor de Heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente ’s-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008”* (hierna: AAR) opgesteld.

Artikel 4.1 AAR stelt onder meer *“de gemeente (zal) bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn.*

De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform artikel 8 AB 1986 herz 1993/2008, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op vijfenvijftig (55%) van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.”

Daarnaast heeft de gemeente Den Haag een Taxatie-Instructie ten behoeve van heruitgifte erfpacht opgesteld (hierna: de Taxatie-Instructie). In de Taxatie-Instructie worden ten aanzien van de 55%-regel het volgende gesteld:

“2. Indien het perceel niet in de individuele taxatiegroep valt kan de waardering vrij eenvoudig geschieden. In dat geval wordt 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond genomen. Dit gegeven is een taxeerbaar element waarvoor de gebruikelijke taxatiemethoden ten dienste staan, zoals vergelijking met andere gronden”.

De gemeente Den Haag heeft een Europese aanbesteding gehouden voor de taxatiewerkzaamheden, waarvoor met twee taxatiebureaus – een derde bureau is afgevallen – een Raamovereenkomst is gesloten. Deze bureaus hebben in samenspraak met de gemeente Den Haag als opdrachtgever, gekozen voor de residuele grondwaarde methode. Door gebruik te maken van deze methode wordt de ondergrond van de woningen gewaardeerd, alsof daarop een nieuwbouwobject zal worden gerealiseerd, met dezelfde kenmerken en omvang van de huidige woningen. Daarmee worden grond en opstal gezamenlijk gewaardeerd, waarna de bouwkosten in mindering worden gebracht. Hierdoor blijft de waarde van de grond over. Van deze grondwaarde wordt 55% gehanteerd – op grond van de Taxatie-Instructie - als grondslag voor de heruitgifte van het erfpachtrecht door de gemeente Den Haag. De gemeente Den Haag heeft besloten het voor heruitgifte geldende rentepercentage per 31 december 2022 te verhogen van 0,9% naar 4%.

Het erfpachtrecht van de woning van klager, een portiekwoning gelegen op de tweede verdieping te Den Haag, loopt af in 2025. Op 3 februari 2023 is terzake een taxatierapport uitgebracht, opgesteld door verweerder I. Verweerder II is opgetreden als controlerend taxateur en heeft het taxatierapport geplaussibiliseerd. De marktwaarde van de ondergrond van de woning is gewaardeerd op € 63.600 per 1 januari 2023. De grondslag voor de heruitgifte is op grond van de 55%-regel gesteld op € 34.980.

De gemeente heeft klager een aanbieding gedaan gebaseerd op het taxatierapport van verweerders.

De door klager aan de gemeente te betalen canon zal na afloop van het erfpachtrecht in 2025 stijgen van € 46 per jaar naar € 1.320 per jaar. Ook vele andere erfpachters worden met grote stijgingen geconfronteerd en verzetten zich hiertegen. Het Nederlands Instituut voor Erfpacht, waaraan de gemachtigde van klager is verbonden, speelt een belangrijke rol bij dit verzet. De gemachtigde van klager heeft zich in dit kader in de pers en sociale media kritisch uitgelaten over de rol die de door de gemeente ingeschakelde taxateurs spelen bij de grote verhogingen. De gemachtigde verwijt hen publiekelijk de voor taxateurs geldende beroepsregels te schenden.

3. De klacht

Bij klager zijn vragen gerezen over de wijze waarop de taxatie van verweerders d.d. 3 februari 2022 tot stand is gekomen. Klager heeft gesteld dat de handelwijze van verweerders bij vaststelling van de grondwaarde niet in overeenstemming is met de regelgeving van NRVT voor een Professionele Taxatie Dienst (PTD) en dat een ondeugdelijk rapport de basis heeft gevormd voor de aanbidding door de gemeente.

Klager heeft het taxatierapport op 1 maart 2023 van de gemeente ontvangen. Vervolgens heeft klager bij brief van zijn gemachtigde op 8 mei 2023 verweerders 59 vragen gesteld met het verzoek hierop binnen twee weken inhoudelijk te reageren. Bij brief van hun gemachtigde d.d. 16 mei 2023 hebben verweerders aangegeven dat zij geen aanleiding zien over te gaan tot beantwoording van de vragen.

Verweerders hebben een PTD verricht met het doel om de grondwaarde te bepalen voor canonherziening bij heruitgifte in erfpacht van de woning van klager. Een redelijk handelend en vakbekwaam taxateur zou voor dit taxatiedoel niet de residuele grondwaarde methode mogen hanteren. Daarbij is de toegepaste residuele grondwaardemethode door verweerder I niet vakbekwaam uitgevoerd.

Klager heeft de volgende 15 klachtonderdelen aangevoerd:

1. Verweerders spelen 'verstoppertje' door voor een klacht en vragen over het taxatierapport te verwijzen naar de gemeente en te weigeren vragen van klager te beantwoorden;
2. Verweerder I verklaart in het taxatierapport dat hij staat ingeschreven bij de NRVT Kamer Wonen, terwijl dit niet zo is. Verweerder II heeft in de plausibiliteitsverklaring hier niets mee gedaan;
3. De standplaats van verweerders is volgens het NRVT-register [plaats 1]. Het rapport is door verweerders ondertekend met de plaatsaanduiding [plaats 2]. Beide taxateurs hebben zich niet geconformeerd aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woningen en hebben ook niet aangetoond over kennis en ervaring met de locatie te beschikken;
4. In het taxatierapport wordt het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT van toepassing verklaard, terwijl het gaat om een koopwoning, waarop het Reglement Wonen NRVT van toepassing is. In het taxatierapport ontbreekt een toelichting hierop;
5. Verweerders hebben ten onrechte de beoogde gebruikers van deze PTD niet omschreven in de opdrachtbrief en in het taxatierapport;
6. De opdracht en waarderingsgrondslag zoals door verweerders geformuleerd in het taxatierapport komt niet overeen van het gestelde in de AAR en de Taxatie-Instructie;
7. Verweerders hanteren ten onrechte de fictie van een onbebouwde kavel en hebben nagelaten de NRVT-reglementen te volgen voor een marktwaarde taxatie, de marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt en de allocatie van waarde;
8. In het taxatierapport wordt verwezen naar niet controleerbare onderzoeken die niet bij het taxatierapport zijn gevoegd. Zo verwijzen verweerders naar intern onderzoek om de gebruikte waarderingsmethode te rechtvaardigen alsmede naar eigen marktonderzoek naar kavels van appartementencomplexen in onbebouwde en bouwrijpe staat. Er is in de toepasselijke regelgeving, in de literatuur en in vaste jurisprudentie geen steun te vinden voor deze waarderingsmethode voor het doel van deze PTD;
9. Het in deze PTD gedefinieerde taxatieobject voldoet niet aan de marktwaarde definitie (IVS, EVS) dat het object onder andere zou worden overgedragen in een marktconforme transactie en niet onder dwang. Anders dan in het taxatierapport gesteld is er in deze PTD geen sprake van een marktwaarde taxatie. Het door verweerders onjuist toepassen van het begrip marktwaarde is misleidend;

10. Verweerders hebben ten onrechte niet 'de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object volledig eigendom is en vrij van huur en/of gebruik is' opgenomen in het taxatierapport en hebben ten onrechte wel 'de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt de grondwaarde van de onbebouwde kavel' opgenomen en deze laatste waarde ten onrechte als realistisch, geldig en relevant beoordeeld;
11. Verweerders hebben onrechtmatig voor het doel van de PTD en gegeven de rechtsverhouding tussen erfpachter en blooteigenaar, de residuele grondwaardemethode gehanteerd en zijn hierbij niet eenduidig duidelijk over de gehanteerde waarderingsmethode;
12. Verweerder I heeft geen interne inspectie uitgevoerd, terwijl hiervoor geen uitzonderingsgrond aanwezig is;
13. Verweerder I heeft de inputparameter in de residuele grondwaardemethode van de geschatte verkoopwaarde niet voldoende inzichtelijk en controleerbaar onderbouwd en hanteert niet realistische, geldige en relevante ficties van een nieuwbouwkavel en een nieuwbouwsituatie. Ook is ten onrechte niet gecorrigeerd voor het sterk gewijzigde canonpercentage;
14. Verweerder I heeft op basis van ficties ten onrechte de meerwaarde van de woning eenzijdig (disproportioneel) aan de grondcomponent toegerekend, heeft geen gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op elke significatie factor in het residuele rekenmodel en heeft de verwervingskosten van het bouwrecht niet meegenomen in de kosten in het residuele rekenmodel. Verweerders hebben geen eindtoets op de uitkomst van de berekende waarden uitgevoerd;
15. Verweerders hebben een aantal verplichte bijlagen en relevante bijlagen niet bij het taxatierapport gevoegd.

Tevens hebben verweerders volgens klager geweigerd vragen over deze klachtonderdelen te beantwoorden.

Klager concludeert dat middels deze klachtonderdelen is gemotiveerd waarom verweerders tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld en verzoekt het tuchtcollege de klachten gegrond te verklaren en passende maatregelen op te leggen.

4. Het verweer

Verweerders hebben in het verweerschrift verwezen naar artikel 4 van de AAR, waarin is bepaald dat de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening zal houden met de waardedrukkende werking van bestaande opstallen. Het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte zal de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn. De overeen te komen grondwaarde zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond. Aanvullend op de AAR geldt de zogenaamde Taxatie-Instructie van de gemeente uit 1987.

De uitgevoerde taxatie betreft een zogenaamde 55%-regel taxatie, waarbij een onbebouwde bouwkavel getaxeerd wordt met ontwikkelpotentie (niet gebonden grond). Dit wijkt af van de feitelijke situatie ter plaatse (gebonden grond met reeds gerealiseerde bebouwing daarop). Daarom hebben verweerders een bijzonder uitgangspunt gehanteerd. Door de gemeente wordt vervolgens zelf gecorrigeerd voor die gebondenheid door de canon te baseren op 55% van die waarde van ongebonden grond.

De Taxatie-Instructie geeft aan dat 'de gebruikelijke taxatiemethoden ten dienste staan, zoals vergelijking met andere gronden'. Ten behoeve van de vergelijkingsmethode is uitvoerig marktonderzoek gedaan naar transacties van percelen onbebouwde grond voor wooncomplexen. De transacties toonden geen enkele lijn, doordat de invloeden van specifieke bouw- of functie-eisen vanuit de gemeente een zeer belangrijke rol speelden.

Daarom is gekozen voor een andere gebruikelijke taxatiemethode om de waarde van een onbebouwde kavel bouwgrond met ontwikkelpotentie te bepalen, namelijk de residuele grondwaarde methode.

Verweerders hebben, geabstraheerd van de feitelijke staat van de opstallen op de waardepeildatum, de grondwaarde als grondslag voor de canonbepaling bij de heruitgifte gewaardeerd naar de verkoopopbrengst van een fictief, maar wel naar omvang en aard vergelijkbaar, nieuwbouwappartement op de locatie van het vastgoedobject. Op de gevonden verkoopopbrengst (vrij op naam) worden de bouwkosten van dat fictieve appartement in mindering gebracht, waarna de residuele grondwaarde als grondslag voor de canonbepaling overblijft. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt 4% van de gecorrigeerde grondwaarde (= de getaxeerde grondwaarde x 55%).

Verweerders wijzen erop dat de politieke keuzes van de gemeente rondom de erfpacht niet aan hen kunnen worden toegerekend.

Verweerders zijn bereid geweest de vragen van klager over de taxaties te beantwoorden via de gemeente. Klager heeft dat geweigerd en wekt daarmee de suggestie dat verweerders niet bereid zouden zijn op vragen in te gaan.

Verweerders voeren gemotiveerd verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. Verweerders hebben hun werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de vereisten voor een PTD met vermelding en toelichting van de gehanteerde bijzonder uitgangspunten en in overeenstemming met de waarderingsinstructie en contractuele afspraken met de gemeente. Zij zijn bereid een toelichting te geven, maar zien niets in een 'fishing expedition', zeker nadat gemachtigde van klager zich op LinkedIn en op televisie uiterst negatief en grievend heeft uitgelaten over hen en over de taxaties;
2. Omtrent de inschrijving wijzen verweerders op onderdeel 1.2 van het taxatierapport, "professionaliteit per deelgebied", waarin wordt omschreven dat sprake is van een multidisciplinair team van register taxateurs en rentmeesters, ingeschreven in diverse kamers NRVT. Het kantoor van verweerders heeft onderzoek gedaan naar de meest geëigende waarderingsmethoden om de waarde van de ondergrond vast te stellen. Zo is een sjabloon ontwikkeld voor gebruik door verschillende taxateurs. Hooguit is sprake geweest van een verschrijving in het taxatierapport, die inmiddels in het sjabloon is gecorrigeerd;
3. De werkgebiedregeling is niet van toepassing op deze taxatie, nu het niet om de taxatie van een woning gaat maar om grond met ontwikkelpotentie. Van deze regeling mag overigens worden afgeweken. De organisatie van de taxateurs heeft ten behoeve van de taxaties in Den Haag een complete databank gebouwd waarin zo ongeveer iedere (referentie) transactie die relevant kan zijn voor de waardering van onbebouwde kavels bouwgrond ten behoeve van de herziening van een erfpachtrecht is opgenomen. Het kantoor van verweerders voert landelijk dit type taxaties uit. Verweerders zijn sinds 2021 resp. 2022 betrokken bij deze taxaties en beschikken alleen om die reden al over voldoende plaatselijke kennis;
4. Het getaxeerde vastgoedobject staat omschreven in het taxatierapport als: (Onder)grond van een appartementsrecht bestaande uit een flatwoning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een afzonderlijke berging in het souterrain. En: Het Vastgoedobject betreft de (onder)grond van een opstal in de fictie dat de kavel op waardepeildatum onbebouwd is. Er is dan ook geen sprake van taxatie van een (koop)woning, maar van waardering van (onder)grond gewaardeerd ten behoeve van de heruitgifte van erfpacht of herziening van de erfpachtcanon. De Praktijkhandreiking Wonen is dan ook niet van toepassing. Het onderwerp van de taxatie is simpelweg geen woning, maar grond met ontwikkelpotentie. Dat zij zouden zijn gezwicht voor eisen en wensen van de opdrachtgever is onjuist en onnodig grievende stemmingmakerij;
5. Verweerders wijzen erop dat in paragraaf 1.1. van het taxatierapport is aangegeven dat gewerkt wordt op basis van een Raamovereenkomst met de gemeente Den Haag als opdrachtgever. Deze stukken zijn openbaar. Klager behoefde als erfpachter niet te worden genoemd in het taxatierapport;
6. Eerder zijn verweerders al ingegaan op de uitwerking die de taxateurs in samenspraak met de gemeente hebben gegeven aan de Taxatie-Instructie. Niet onderbouwd wordt waarom dat niet zou zijn toegestaan of wat er aan de gehanteerde rekenmethodiek mankeert;
7. In punt 1.2 van het taxatierapport is aangegeven welke fictie gehanteerd is en wat de aanleiding hiervoor geweest is. Het gaat expliciet niet over de allocatie van 'de' marktwaarde van de erfpachtzaak naar waarde van de (gebonden) grond en waarde van de opstallen.

Dat wordt nergens vermeld in het taxatierapport en wordt ook niet gesuggereerd. Verweerders hebben de marktwaarde van een fictieve bouwkaavel met ontwikkelpotentie voor een flat/portiekwoning op de tweede verdieping met berging gesitueerd in een wooncomplex gelijk aan het object (het appartement van klager). Waar klager vervolgens op doelt met "de allocatie van de waarde" is op waarderingsdiscussies bij andere erfpachtsituaties van gebonden grond. Deze discussie is bekend en gaat veelal over het gebrek aan marktbevijs en gebruikelijke taxatiemethoden om die allocatie uit te voeren. Er is immers geen markt voor losse opstallen of voor gebonden grond. Enkel voor het samenstel (een volledige woning, dus grond met opstallen) of voor ongebonden bouwgrond. Het allocatievraagstuk is bij onderhavige taxatie echter juist niet van toepassing. In de Taxatie-Instructie uit 1987 heeft de gemeente hiervoor een oplossing gezocht door de fictie van onbebouwde grond te hanteren met daarop een forfaitaire correctie van 45%. Juist dan is de ongebonden bouwgrond een taxeerbaar element waarvoor de gebruikelijke taxatiemethoden ten dienste staan, niet een allocatie van de marktwaarde. De PTD is dan ook niet op een onzorgvuldige wijze is uitgevoerd, laat staan dat er sprake is van een gebrek aan professioneel gedrag, vakbekwaamheid, gebrek aan zorgvuldigheid of transparantie;

8. Ten aanzien van dit klachtonderdeel stellen verweerders dat klager c.q. diens gemachtigde van alles door elkaar haalt en terminologie hanteert die geen verband heeft met de onderhavige waardering. Mogelijk doelt klager hiermee op de verrichte proeftaxaties, het marktonderzoek in het kader van de aanbesteding en de daaropvolgende keuze door de gemeente Den Haag voor onder andere het kantoor waar verweerders werkzaam zijn. Verweerders zien niet in waarom deze voorbereidende werkzaamheden onderdeel zouden moeten uitmaken van elke individueel taxatierapport. Voor informatie over de gunning van de opdracht aan het kantoor van verweerders, verwijzen verweerders naar de gemeente, waar een WOO-verzoek kan worden gedaan. Met betrekking tot het onderzoek naar de geëigende waarderingsmethode en de gehanteerde referentieobjecten stellen verweerders dat dit voldoende is toegelicht in paragraaf 8 van het taxatierapport;
9. Verweerders begrijpen dit klachtonderdeel aldus dat klager het niet eens met de erfpachtsystematiek in Den Haag en hiermee alsnog wil bereiken dat het allocatievraagstuk van toepassing verklaard wordt. Klager meent dat altijd de woning met de gebonden grond samen getaxeerd moet worden, dat is onjuist. Er is ook een markt voor onbebouwde bouwkaavels en dus ook een marktwaarde hiervan. Voorts valt op dat klager zich uitsluitend baseert op de marktwaardedefinitie. Voor de goede orde merken verweerders daarbij op dat de regels van NRVT als *lex specialis* voorgaan op de *legi generali* die gevormd wordt door de IVS en EVS. Met andere woorden de marktwaarde definitie die geldt, volgt uit de NRVT-reglementen en niet uit de IVS of EVS.
De stelling van klager dat sprake is van twee - erfpachter en bloot-eigenaar- specifiek tot elkaar veroordeelde partijen, is niet relevant omdat de marktwaarde definitie uitgaat van een veronderstelde transactie tussen marktpartijen. Dat is de grondslag voor de canonherziening. Dat maakt het bijzondere uitgangspunt relevant, realistisch en haalbaar. Volgens verweerders voldoet de gehanteerde methodiek- marktwaarde in combinatie met bijzonder uitgangspunt aan de toepasselijke NRVT-regelgeving en daarmee ook aan de IVS-regeling. De waardering is daarmee binnen de grenzen van de toepasselijke NRVT-regelingen en hun opdracht gebleven;
10. Met de stelling in dit klachtonderdeel miskent klager de aan het taxatierapport toegevoegde berekening (zie p. 25 van het taxatierapport). Bij de bepaling van de marktwaarde van de ondergrond in bouwrijpe en onbebouwde staat wordt eerst op basis van actuele markt informatie de opbrengstwaarde (marktwaarde) bij verkoop nieuwbouw gegeven, inclusief grond. Deze component van de waardevaststelling sluit aan bij hetgeen klager omschrijft als "het object volledig eigendom en vrij van huur en/of gebruik". Gelet op het doel van deze waardering een volstrekt logisch uitgangspunt. Het getuigt van een onjuiste interpretatie van het (moeder)begrip marktwaarde dat als bijzonder uitgangspunt geldt: "dat het object volledig eigendom is en vrij van huur en/of gebruik". De marktwaarde is, behoudens een bijzonder uitgangspunt, altijd volledig eigendom en vrij van huur en gebruik. Vervolgens wordt deze waardecomponent gecorrigeerd voor de bouwkosten en de bijkomende kosten. Dat is de marktwaarde van de grond met als bijzonder uitgangspunt de grondwaarde van de onbebouwde kavel. Deze laatste dient voor de vaststelling van de grondslag voor de berekening van de erfpachtcanon. Daarmee zijn de gehanteerde uitgangspunten relevant en geldig alsmede in overeenstemming met de afspraken met de gemeente;

11. Voor dit klachtonderdeel verliest klager zich in allerhande terminologie en gaat hij geheel voorbij aan de randvoorwaarden uit de Taxatie-Instructie en de in het taxatierapport opgenomen bijzondere uitgangspunten, waarin de splitsing tussen grond en opstal in de instructie gebaseerd is op de filosofie dat grond en opstal gedurende de exploitatie, eenzelfde waardeontwikkeling doormaken. Er is dan ook geen onderscheid in de waardeontwikkeling tussen grond en opstal, dat is één van overeengekomen uitgangspunten opgenomen in de Taxatie-Instructie. Als klager daar bezwaren tegen heeft, dient hij zich te beklagen bij de gemeente en niet bij het tuchtcollege, dat zich alleen kan uitlaten over de handelwijze van verweerders;
12. In dit klachtonderdeel beklagt klager zich erover dat verweerder I de woning niet intern heeft geïnspecteerd, terwijl hiervoor geen uitzonderingsgrond gold. Dit miskent echter dat er geen woning is getaxeerd, maar een onbebouwde kavel met ontwikkelpotentie voor een flat/portiekwoning op de tweede etage met omvang van de woning van klager. Er is grond getaxeerd, geen woning. Daarvoor hoeft de taxateur geen interne inspectie uit te voeren omdat dat niet relevant is voor de waardering;
13. Klager stelt hier dat verweerders onvoldoende rekening hebben gehouden met de sterk veranderde nieuwbouwmarkt als gevolg van de gestegen rente en de toegenomen marktonzekerheden. Dat is niet juist, want verweerders hebben uitgebreid toegelicht (onder punt 8.2) hoe zij tot de gehanteerde vierkante meter prijs zijn gekomen. De enkele stelling van Klager dat de nieuwbouwmarkt sterk is veranderd als gevolg van de gestegen rente en toegenomen marktonzekerheden is onvoldoende om deze onderbouwing ondeugdelijk te diskwalificeren. Verweerders voeren veel taxaties uit in Den Haag, volgen die markt op de voet en betrekken dit bij hun inschattingen. Voorts wordt beargumenteerd dat niet is gecorrigeerd voor het per 1 januari 2023 sterk gewijzigde canonpercentage dat door de gemeente is vastgesteld op 4%. Dat was tot en met 31 december 2022 0,9%. Deze beleidsbeslissing van de gemeente staat los van de vaststelling van de residuele grondwaarde door verweerders. Voorts geeft klager een tabel met referenties van bestaande woningen en appartementen uit de jaren 50 in dezelfde wijk. Deze zijn niet bruikbaar als input voor het berekenen van de waarde van een onbebouwde kavel bouwgrond. Juist omdat het vergelijken van bestaande woningen tot onmogelijke correcties, bijvoorbeeld voor staat van onderhoud, zouden leiden, is er door de gemeente Den Haag voor gekozen bij het opstellen van de AAR en de Taxatie-Instructie uit te gaan van een taxeerbaar element, de onbebouwde kavel;
14. Ook in dit klachtonderdeel wordt voorbijgegaan aan het uitgangspunt in de Taxatie-Instructie dat grond en opstal dezelfde waardeontwikkeling doormaken. Er is dus op grond van de Taxatie-Instructie geen onderscheid in waardeontwikkeling tussen grond of opstal. Het is onjuist dat de gevoeligheidsanalyses ontbreken. Verweerders wijzen op paragraaf 7.2 in het taxatierapport. Daar wordt uitvoerig ingegaan op de residuele methode en de grote hoeveelheid vereiste gegevens die getoetst worden op marktconformiteit. Met betrekking tot de bouwkosten per vierkante meter gebruiksoppervlakte merken verweerders op dat in de waarderingsberekening (op p. 25) woningtype, de waardepeildatum en de specificaties, de oppervlakte GO (gebruiksoppervlakte), BVO (bruto vloeroppervlakte), de vormfactor waarbij expliciet rekening is gehouden met de bouw van een appartementencomplex (hier: een portiekflat) met gemeenschappelijke functies etc. specifiek zijn aangeduid. Verweerders hebben gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas, een databank waarin actuele bouwkosten worden vermeld naar woningtype en tot op stadsdeelniveau. In casu wordt- zoals omschreven in het rekenmodel- het bouwtype 'gestapeld- portiek-woning' gehanteerd met bouwkosten voor het [stadsdeel].
Dat hierbij nog rekening moet worden gehouden met bouwrecht is volgens verweerders niet terecht, de fictie van grond als onbebouwde kavel is inclusief het bouwrecht;
15. Waar klager stelt dat de verplichte bijlagen die gelden bij het model Taxatierapport Woonruimte NRVT ontbreken, wijzen verweerders erop dat dit model nu juist niet van toepassing is vanwege de gehanteerde fictie van grond als onbebouwde kavel, waardoor de genoemde bijlagen niet relevant zijn.

Met dit verweerschrift hebben verweerders alle 15 klachtonderdelen gemotiveerd weerlegd. Geen van de klachten snijdt naar het oordeel van verweerders hout. Zij verzoeken het tuchtcollege dan ook de klachten als ongegrond en/of onvoldoende onderbouwd af te wijzen.

5. Replik en dupliek

In repliek en dupliek zijn klagers en verweerders nader ingegaan op de standpunten, waarbij hun conclusies niet zijn gewijzigd.

6. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vanaf 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers vanaf 1 januari 2023;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed vanaf 1 februari 2023.

7. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport ingeschreven stonden als register taxateur, verweerder I in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en verweerder II in de Kamer Wonen, in het door NRVT gehouden register.

Klager is als erfpachter van het object waarop het rapport betrekking heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders bij het leveren 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 om kennis te nemen van de klacht.

Met betrekking tot de op 1 december 2023 namens klager toegezonden stukken oordeelt het tuchtcollege als volgt.

De hoorzitting in deze klachtprocedure stond gepland op 17 november 2023. In de uitnodiging van 25 oktober 2023 stond vermeld dat aanvullende stukken tot 14 dagen voor de hoorzitting konden worden ingediend. Dat door onverwachte omstandigheden aan de zijde van het tuchtcollege de hoorzitting op 9 november 2023 werd uitgesteld en opnieuw diende te worden gepland, kan er niet toe leiden dat deze termijn wordt verlengd. Daarom is in de uitnodiging voor de hoorzitting van 18 december 2023 terecht opgenomen dat er geen stukken meer konden worden toegevoegd.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerders zich bij de uitvoering van hun werkzaamheden als uitvoerend respectievelijk controlerend register taxateur aan de reglementen van NRVT hebben gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur verwacht mocht worden.

De gemeente Den Haag heeft (het kantoor van) verweerders opdracht gegeven om de taxaties ten behoeve van de erfpachtherziening uit te voeren.

Het taxatiedoel is hierbij het bepalen van de waarde van de grond waarop de woning van klager staat. Klager is eigenaar van de woning (erfpachtrecht) en de gemeente Den Haag is (bloot) eigenaar van de grond. Klager is (als erfpachter) een vergoeding (erfpachtcanon) verschuldigd aan de gemeente (als erfverpachter) voor het gebruik van de ondergrond van zijn woning. Op basis van de grondwaarde bepaalt de gemeente Den Haag de erfpachtcanon.

De Taxatie-Instructie geeft aan dat: *"het probleem van het taxeren van de grondwaarde bij heruitgifte is gelegen in het feit dat grond bebouwd is en niet zelfstandig verhandeld wordt. Er zijn dus geen vergelijkingsprijzen uit transacties af te leiden zoals dat bij de meeste taxaties wel het geval is. Grond en opstal worden altijd samen overgedragen zodat de bepaling van de waarde van de afzonderlijke elementen op een theoretische splitsing van de totale onroerend goedwaarde moet worden gebaseerd.*

Deze splitsing wordt in de instructie gebaseerd op de filosofie dat grond en opstal gedurende exploitatie, dus zolang sloop (nog) niet aan de orde is, eenzelfde waardeontwikkeling doormaken.

Naarmate het einde van de exploitatie nadert, wordt bij de grondwaardebepaling sterker rekening gehouden met het gegeven dat na sloop slechts de grond resteert.

Deze gedachte wordt in een berekeningsformule voor de grondwaarde uitgedrukt.

Als min of meer onafhankelijke toets op de uitkomst wordt gezien welke afschrijving de opstal dan heeft doorgemaakt en wordt beoordeeld of dit gezien de omstandigheden reeel is."

De instructie maakt een onderscheid tussen (1) de individuele taxatiegroep en (2) de groep waar de 55% regel maatgevend is.

Voor de eerste, de individuele taxatiegroep moet de grondwaarde afgeleid worden uit de totale waarde van het onroerend goed door deze te splitsen in grond en opstal (allocatie naar grond en opstal).

Voor de tweede, de groep die valt onder de 55%-regeling, wordt de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond genomen.

Bij de opname van het her uit te geven perceel wordt een globale toets uitgevoerd of het perceel valt in de individuele taxatiegroep. Dat is het geval als het een zaak betreft die:

- nog een relatief lange resterende levensduur heeft (meer dan 25 jaren);
- een relatief sterke waardedaling heeft doorgemaakt ten opzichte van de totale stichtingskosten (grond en opstal). Relatief sterk wordt gedefinieerd als een marktwaarde die lager is dan ca. 45% van de totale stichtingskosten.

Uit de aanbestedingsleidraad Taxatiediensten (ref. 20.417-DSO) valt op te maken dat het aanbestede perceel 2 in alle gevallen gaat om de taxatie van de grondwaarde in de huidige staat (max. 55%) bij heruitgifte erfpacht. Uit het taxatierapport maakt het tuchtcollege op dat de taxateur 55% van de marktwaarde ook rapporteert.

De stelling van klager dat het onderwerp van de taxatie had moeten zijn het waarderen van de grond met de opstallen en deze vervolgens te verdelen (alloceren) over de grond en de opstallen afzonderlijk, is niet in overeenstemming met bovenbeschreven taxatieopdracht en bijbehorende Taxatie-Instructie.

Verweerders hebben in het taxatierapport dan ook terecht opgenomen dat de (onder)grond van de opstal diende te worden gewaardeerd.

De woning van klager is daarbij dus niet gewaardeerd door verweerders. Verweerders hebben derhalve terecht in het taxatierapport opgenomen dat de taxatiewerkzaamheden vielen binnen de scope van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, waarop de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing is. Daarmee vervalt de grond onder verscheidene klachtonderdelen, die zien op de toepassing van de Praktijkhandreiking Wonen.

In het taxatierapport is opgenomen dat een team van register taxateurs van [organisatie] de residuele grondwaardemethode als de meest geëigende methode heeft aangemerkt.

In overleg met de opdrachtgever is gekozen voor de fictie van een onbebouwde kavel met ontwikkelpotentie. Daarmee wordt bedoeld dat de grond wordt gewaardeerd 'alsof de woning van klager nog gebouwd moet worden'. Op deze wijze worden verschillen in bijvoorbeeld het onderhoud van de woning, geëlimineerd. Het gaat immers om het bepalen van de grondwaarde en niet om de waardering van de woning van klager.

Voor de waardering van een onbebouwde kavel met ontwikkelpotentie is volgens het Handboek Taxatieleer vastgoed 1 (vijfde druk) hoofdstuk 8.6 de residuele waardemethode van toepassing. In het geval van erfpacht schrijft de auteur heel specifiek in §12.3.5 van dit standaardwerk:

"in het geval van onbebouwde en bouwrijpe grond liggen de kaarten duidelijk, want daar geldt de comparatieve benadering als uitgangspunt. Ontbreken voldoende cijfers om de comparatieve benadering toe te passen, dan biedt de residuele-waardemethode een goed alternatief."

Dat van onbebouwde bouwrijpe grond moet worden uitgegaan ligt naar het oordeel van het tuchtcollege ingesloten in de instructie van opdrachtgever. Dit uitgangspunt kan gestoeld zijn op de kwaliteit van de grond, en de bepaling van de grondwaarde bij de eerste uitgifte in erfpacht, waardoor de gemeente Den Haag dan een consistente lijn lijkt te handhaven. Dit uitgangspunt is in ieder geval niet de taxateur aan te rekenen, maar ligt besloten in de opdracht.

De stelling dat een redelijk handelend en vakbekwaam taxateur voor het onderhavige taxatiedoel niet de residuele grondwaarde methode zou moeten hanteren, kan in zijn algemeenheid dan ook niet gevolgd worden.

De taxateur dient dan te komen tot waardering van de ondergrond van de woning van klager, alsof diens woning – een portiekwoning op de tweede etage met de omvang van de woning van klager – nog gerealiseerd zou kunnen worden.

Ten aanzien van de afzonderlijke klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

1. Vragen geweigerd te beantwoorden

Als een belanghebbende een vraag heeft over een taxatierapport, dan is het niet ongebruikelijk dat de beantwoording daarvan door een register taxateur wordt afgestemd met de opdrachtgever. Dit ligt zeker in onderhavige situatie voor de hand, nu de gemeente Den Haag in de komende jaren met meer dan 10.000 soortgelijke taxaties en heruitgiften te maken zal krijgen. Verweerders hebben klager na ontvangst van de brief van 8 mei 2023 met 59 vragen bij brief van 16 mei 2023 doorverwezen naar de gemeente Den Haag als opdrachtgever. Het uitblijven van een inhoudelijke reactie van verweerders en het doorverwijzen naar de opdrachtgever, wordt door het tuchtcollege niet aangemerkt als tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. In vergelijkbare zin heeft het Tuchtcollege NRVT eerder geoordeeld op 22 maart 2019 ([201809017](#)).

Wellicht ten overvloede overweegt het tuchtcollege dat het ook voorstelbaar was dat verweerder I enkele concrete vragen die specifiek over zijn vakbekwaamheid – zoals bijvoorbeeld – de concrete vraag omtrent zijn registratie in de kamer Wonen van NRVT, had beantwoord.

2. Inschrijving Kamer Wonen

De omstandigheid dat verweerder I ten onrechte in het taxatierapport heeft vermeld dat hij was geregistreerd in de kamer Wonen van NRVT terwijl hij zich ten tijde van het opstellen van het rapport reeds op eigen verzoek had uitgeschreven en ingeschreven stond in de kamer BV, merkt het tuchtcollege aan als een slordigheid die verweerder I had moeten voorkomen. Zoals het tuchtcollege vaker heeft overwogen, kan niet elke slordigheidsfout in een taxatierapport aangemerkt worden als klachtwaardig gedrag. Zeker nu in dit geval geen sprake is van een taxatierapport van een woning, valt verweerder I geen tuchtrechtelijk verwijt te maken. Van valsheid in geschrifte in de zin van het Wetboek van Strafrecht, zoals klager suggereert, is naar oordeel van het tuchtcollege geen sprake.

3. Werkgebiedregeling

In reactie op dit klachtonderdeel overweegt het tuchtcollege dat de werkgebiedregeling onderdeel vormt van de Praktijkhandreiking Wonen, die hier niet aan de orde is.

4. Toepasselijk Reglement

Aan dit klachtonderdeel is de grond ontvallen, nu reeds is geoordeeld dat de Praktijkhandreiking Wonen niet van toepassing is.

5. Gebruiker van taxatierapport niet vermeld

Er is geen regel die bepaalt dat de uiteindelijke gebruiker van het taxatierapport daarin of in de opdrachtbrief dient te worden vermeld. Overigens wordt klager expliciet vermeld in het taxatierapport als erfpachter onder 2.4 bij de eigendomssituatie. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

6. De opdracht en waarderingsgrondslag niet conform AAR en Taxatie-Instructie

De gemeente Den Haag heeft Aanvullende Algemene Regels bij heruitgifte erfpacht en een Taxatie-Instructie opgesteld, die op deze PTD van toepassing zijn. Bij bepaling van de canon bij heruitgifte (art. 4) is bepaald dat de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening zal houden met de waardedrukkende werking van de opstallen. Uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte zal zijn de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik. Vanwege de waardedrukkende werking van de opstallen zal de zal de grondwaarde nooit hoger bepaald worden dan 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

In de Taxatie-Instructie (p. 2) staat het volgende:

“Het probleem van het taxeren van de grondwaarde bij heruitgifte is gelegen in het feit dat de grond bebouwd is en niet zelfstandig (los van de opstal) verhandeld wordt. Er zijn dus geen vergelijkingsprijzen uit transacties af te leiden.”

Vervolgens wordt (op p. 4) gesteld dat bij de groep waaronder deze taxatie valt (de 55%-groep) de waardering ‘vrij eenvoudig’ kan geschieden, door 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond te nemen. *“Dit gegeven is een taxeerbaar element waarvoor de gebruikelijke taxatiemethoden ten dienste staan, zoals vergelijking met andere gronden.”*

Van deze instructie dienden verweerders dan ook uit te gaan. De Taxatie-Instructie laat de mogelijkheid van andere taxatiemethoden open, maar beoogd een eenvoudige en gebruikelijke taxatiemethode te doen hanteren bij heruitgifte.

Zoals hiervoor toegelicht is de residuele methode, als de comparatieve methode niet toegepast kan worden, de gebruikelijke methode voor het waarderen van onbebouwde grond. Dat gekozen is voor grond met ontwikkelpotentie is besloten in overleg met de opdrachtgever om verschillen van waardering voor de onbebouwde grond door verschillen in bijvoorbeeld het onderhoud van de opstallen, te elimineren. De bedoeling is immers dat de grondwaarde wordt bepaald en niet de waarde van de opstallen.

Naar het oordeel van het tuchtcollege hebben verweerders hiermee in alle redelijkheid uitvoering gegeven aan de opdracht, de raamovereenkomst alsmede de aanbestedingsregels en hebben zij in overeenstemming met de AAR en de Taxatie-Instructie gehandeld.

7. Ten onrechte fictie van onbebouwde kavel gehanteerd

Dat verweerders uit dienden te gaan van een onbebouwde kavel volgt uit punt 2 (op p. 4) van de Taxatie-Instructie. Dat hierbij uitgegaan zou moeten worden van allocatie van de waarde, zoals klager betoogt, is door aanwijzing van de woning tot de 55%-categorie niet aan de orde. Deze methode is wel opgenomen in de Taxatie-Instructie, maar van toepassing op de categorie “individuele taxatiegroep”. De opdracht en Taxatie-Instructie bepalen immers expliciet dat bij de taxatie uitgegaan dient te worden van de fictie onbebouwde grond. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

8. Niet controleerbare onderzoeken naar waarderingsmethode en marktonderzoek

Het tuchtcollege overweegt in dit verband dat met een dergelijk complex en omvangrijk project als het onderhavige, het terecht is dat opdrachtgevers en verweerders aan de hand van vooronderzoek uitvoeringsopties hebben getoetst. Deze proeftaxaties zijn expliciet opgenomen in de Taxatie-Instructie. Er is geen regel die eist dat dergelijke vooronderzoeken worden gedeeld met derden zoals klager. De NRVT-regels bevatten geen verplichting om alle beschikbare informatie in of bij het taxatierapport op te nemen.

In dit verband wijst het tuchtcollege op vaste jurisprudentie dat een register taxateur niet verplicht is om toe te lichten welke referenties hij niet heeft gebruikt.

Ten aanzien van waarderingsonderzoek merkt het tuchtcollege op dat die gegevens evenmin behoeven opgenomen te worden in het taxatierapport en niet beschikbaar behoeven te worden gesteld aan derden. Indien in het vooronderzoek methoden zijn getoetst maar uiteindelijk niet zijn gebruikt, hebben deze geen plaats in het uiteindelijke taxatierapport. De taxateur heeft zich hierop in dat geval immers niet gebaseerd. Er is geen regel dat intern marktonderzoek bijgevoegd dient te zijn.

Het taxatierapport dient inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Dit fundamentele beginsel is verder uitgewerkt in de Praktijkhandreikingen (Ph). De Ph BV bepaalt in art. 13 dat de register taxateur dient te omschrijven welke methode is gebruikt en de uitgewerkte berekening op dient te nemen in het taxatierapport. Het is voldoende, dat in het taxatierapport de methode en het rekenmodel zijn opgenomen (p. 4 en 25).

Het tuchtcollege merkt hierbij op dat de aanpak van de taxatie voor derden, de gebruikers, die niet zoals de gemeente Den Haag als opdrachtgever vanaf het begin bij het proces waren betrokken, lastig te volgen is geweest. Enige uitleg waarom het in dit geval niet volstond om de vergelijkende methode – die voor de meeste niet-deskundige derden de enige bekende taxatiemethode zal zijn – toe te passen, had wellicht tot meer begrip kunnen leiden.

Het is begrijpelijk dat klager zich heeft afgevraagd waarom zijn bestaande woning vergeleken is met een nieuwbouwappartement. De achterliggende gedachtegang van de taxateurs hierbij had meer aandacht kunnen krijgen in het taxatierapport.

Dit doet er echter niet aan af dat verweerders de door hen gebruikt waarderingsmethode in het taxatierapport hebben opgenomen en toegelicht en eveneens hebben uitgewerkt in het bijgevoegde rekenmodel. Hiermee voldoet het taxatierapport aan de minimale vereisten op dit punt.

9. Er zou geen sprake zijn van een marktwaardetaxatie

De Taxatie-Instructie stelt bij gehanteerde begrippen dat uitgegaan wordt van onderhandse verkoopwaarde. De term 'onderhandse verkoopwaarde' wordt niet meer gehanteerd en is vervangen door het begrip 'marktwaarde' zoals opgenomen in de definities van NRVT. Deze begrippen veronderstellen een transactie. Met andere woorden: er wordt een waarde bepaald die in een vrije verkoopsituatie tussen koper en verkoper tot stand zal komen bij een transactie. Dit is ook in de opdracht opgenomen. Uit het taxatierapport volgt eveneens dat gewaardeerd is de marktwaarde van de ondergrond van het appartement van klager. Hiermee voldoet het taxatierapport op dit punt en is dit klachtonderdeel ongegrond.

10. Ten onrechte zou zijn uitgegaan van marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt de grondwaarde van de onbebouwde kavel

Dat de marktwaarde van de grond als onbebouwde kavel dient te worden bepaald, volgt rechtstreeks uit de Taxatie-Instructie. Er dient uitgegaan te worden van een bijzonder uitgangspunt omdat de kavel niet onbebouwd is. Juist deze complicatie dat er geen vergelijking gemaakt kan worden met kavels die bebouwd zijn, is in de Taxatie-Instructie expliciet onderkend en nader uitgewerkt. Doel van de taxatie is niet om de opstal – de woning – te waarderen, maar de ondergrond. Alleen daarop kan de erfpachtcanon van de gemeente gebaseerd worden. Hierbij is gekozen voor de fictie dat de kavel onbebouwd is en er een (nieuwbouw) opstal gerealiseerd zal worden van dezelfde grootte en met dezelfde specificaties als de woning van klager naar de huidige maatstaven. Dat is nader uitgewerkt bij het bijzondere uitgangspunt (onderdeel 1.18 van het taxatierapport).

Het tuchtcollege kan verweerders volgen dat de gehanteerde uitgangspunten relevant en geldig alsmede in overeenstemming zijn met de afspraken met de opdrachtgever. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

11. Onrechtmatig de residuele grondwaardemethode gehanteerd

Zoals het tuchtcollege hiervoor heeft overwogen, is de residuele grondwaardemethode na de comparatieve methode de meest geëigende methode bij het waarderen van onbebouwde kavels en passend bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de Taxatie-Instructie. De toegepaste methode is nader uitgewerkt in het rapport onder 7. Wat hieraan onrechtmatig zou zijn, kan het tuchtcollege niet volgen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

12. Geen interne inspectie

Zoals hiervoor toegelicht is hier geen woning gewaardeerd, maar de ondergrond van een woning, zodat interne inspectie niet relevant is. De Praktijkhandreiking Wonen is hier dan ook terecht niet van toepassing verklaard.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat in het taxatierapport (onder 1.12) nader toegelicht wordt dat voor waardering van de grondwaarde in dit geval interne inspectie niet nodig is (het betreft géén allocatie van de marktwaarde in huidige staat). Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

13. De geschatte verkoopwaarde is onvoldoende inzichtelijk en controleerbaar onderbouwd en er is geen rekening gehouden met het sterk gewijzigde canonpercentage

De stellingen die klager hierbij aanvoert passen bij het waarderen van woningen. Hier is echter geen woning gewaardeerd, maar de ondergrond van de woning van klager. Deze stellingen zijn hier dan ook niet relevant.

Voor zover klager aanvoert dat rekening had moeten worden gehouden met het gewijzigde canonpercentage wijst het tuchtcollege erop dat dit een politieke keuze van de gemeente Den Haag is. De gevolgen hiervan horen niet thuis in de waardering van de grond.

Dit valt buiten de werkzaamheden van de taxateur en buiten de bevoegdheid van het tuchtcollege.

Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

14. De meerwaarde van de woning is eenzijdig aan de grondcomponent toegerekend

Het tuchtcollege overweegt dat bij de toegepaste waarderingmethode de grond als onbebouwde kavel is gewaardeerd.

Opnieuw wijst het tuchtcollege in dit verband op de Taxatie-Instructie, waarin vastgelegd is dat uitgegaan dient te worden van de fictie dat de grond en de opstal dezelfde waardeontwikkeling doormaken. Waarop klager baseert dat hiervan afgeweken zou moeten worden, is het tuchtcollege niet gebleken. Uit de Taxatie-Instructie maakt het college op, dat de 45% reductie wordt toegepast in het geval de marktwaarde van de grond hoger blijkt dan 55% van een vergelijkbare onbebouwde kavel. Daarbij ziet de instructie toe op de verschijningsvorm van het totale onroerend goed (de woning) op waardepeildatum en wordt geen nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van grondwaarde-maximalisatie die zou kunnen blijken uit het actuele bestemmingsplan.

Voor zover ingegaan wordt op de gevoeligheidsanalyse, wijst het tuchtcollege op de SWOT-analyse, die in het taxatierapport is opgenomen.

Bij de (bouw)kosten is uitgegaan van het Bouwkostenkompas, die als bron genoemd wordt in de bijlagen bij het taxatierapport. Ter zitting heeft verweerder I nader toegelicht dat hierin alle bijkomende kosten zijn meegenomen. In dit verband merkt het tuchtcollege op dat dit onderdeel nader had mogen worden toegelicht in het taxatierapport. Hiermee is echter geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag, nu de bron in het taxatierapport is opgenomen.

15. Diverse verplichte bijlagen ontbreken

Ook dit klachtonderdeel betreft de verplichtingen die horen bij waardering van een woning. Dat is hier niet aan de orde. De ondergrond is gewaardeerd, waardoor de Ph Wonen niet van toepassing is. Dit klachtonderdeel is daarmee eveneens ongegrond.

Tot slot: alles overziende is het het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder I niet in redelijkheid tot deze taxatie hadden kunnen komen en verweerder II dit rapport niet had mogen plausibiliseren. Het rapport had op sommige onderdelen wellicht uitgebreider toegelicht kunnen worden. Hier ligt een gezamenlijke taak voor de betrokken taxatiebureaus en de opdrachtgever.

In dit verband merkt het tuchtcollege op dat het ook niet de taak van de tuchtrechter is om alle vragen die namens klager zijn gesteld te beantwoorden. In het tuchtrecht dient te worden getoetst of sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbare gedragingen.

Het tuchtcollege heeft niet kunnen vaststellen dat verweerders bij het uitvoeren van deze taxatie en de nasleep hiervan tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld. De klacht dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

Samenvattend:

Verweerder I heeft terecht het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing kunnen verklaren, nu uit de door de gemeente Den Haag aan hem verstrekte opdracht klip en klaar voortvloeit dat verweerder I uitsluitend de waarde van de grond van de woning van klager diende te taxeren onder het bijzondere uitgangspunt (de fictie) van onbebouwde grond.

Alle klachtonderdelen die gebaseerd zijn op de gedachte dat verweerder I het Reglement Wonen had moeten toepassen – waaronder de gedachte dat verweerder I de woning intern had moeten opnemen – berusten op een onjuiste lezing van het Reglement Wonen en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager heeft voorts allerminst aannemelijk gemaakt dat verweerder I de residuele waarderingsmethodiek niet toe heeft mogen passen. De stellingen van klager worden noch door de literatuur, noch door de praktijk ondersteund. Alle met deze onjuiste gedachte van klager samenhangende klachtonderdelen worden daarom afgewezen.

Ook de overige klachtonderdelen worden, zoals hiervoor nader onderbouwd, afgewezen.

Uit het voorgaande vloeit tevens voort dat de klachtonderdelen tegen verweerder II, de plausibiliserend taxateur, afgewezen worden.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klachten tegen verweerder I en verweerder II ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 13 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.