

Dossiernummer: 23550

Datum: 13 februari 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

[namen klagers],

wonende te [plaats],

klagers

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. L. van Maaren en mr. P. Wanders, advocaten te Amsterdam

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juli 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 september 2023, met bijlage;
- de conclusie van repliek van 2 november 2023;
- de conclusie van dupliek van 27 november 2023, met bijlagen;

Op 1 december 2023 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:

- klagers met hun gemachtigde;
- verweerders met hun gemachtigde.

Tijdens de hoorzitting heeft ook de mondelinge behandeling plaats gevonden in een vergelijkbare zaak, waarbij door een andere klager (eveneens bijgestaan door de gemachtigde in onderhavige zaak) vergelijkbare klachten zijn ingediend tegen een tweetal andere taxateurs. In die andere zaak (zaaknummer 23535) 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 eerder 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 in 1987 een Taxatie-Instructie ten behoeve van heruitgifte erfpacht opgesteld (hierna: de Taxatie-Instructie). Hierin wordt 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 nieuwbouwoobject 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%.

Klagers hebben op 26 januari 2022 een koopovereenkomst getekend voor levering van het appartements- en erfpachtrecht van een portiekwoning, gelegen op de eerste verdieping te Den Haag.

Op 18 januari 2022 is een taxatierapport uitgebracht in opdracht van de gemeente Den Haag, opgesteld door verweerder I. Verweerder II is opgetreden als controlerend taxateur en heeft het taxatierapport geplausibiliseerd. De marktwaarde van de ondergrond van de woning is hierin bepaald op € 115.000 met waardepeildatum van 10 januari 2022. De grondslag voor de heruitgifte is op grond van de 55%-regel gesteld op € 63.250.

De gemeente heeft de rechtsvoorganger (verkoper) van klagers (kopers) op 20 januari 2022 een aanbieding gedaan gebaseerd op het taxatierapport van verweerders.

De door klagers aan de gemeente te betalen canon zal met ingang van 2026 € 569,25 per jaar gaan bedragen. De canon van de rechtsvoorganger bedroeg € 54,64 per jaar. Ook vele andere erfpachters worden met grote stijgingen geconfronteerd en verzetten zich hiertegen. Het Nederlands Instituut voor Erfpacht, waaraan de gemachtigde van klagers is verbonden, speelt een belangrijke rol bij dit verzet. De gemachtigde van klagers 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 klagers zijn vragen gerezen over de wijze waarop de taxatie van verweerders d.d. 18 januari 2022 tot stand is gekomen. Klagers hebben 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 aanbieding door de gemeente.

De gemeente heeft het taxatierapport op 20 januari 2023 aan de rechtsvoorganger van klagers toegestuurd. Klagers hebben op 26 januari 2022 een koopovereenkomst getekend voor de levering van het appartement- c.q. het erfpachtrecht. Klagers hebben dit geleverd gekregen op 29 april 2022. Vervolgens hebben klagers op 3 juli 2023 verweerders 58 vragen gesteld met het verzoek hierop binnen twee weken te reageren. Binnen twee dagen na afloop van deze termijn is onderhavige klacht ingediend bij het Tuchtcollege NRVT.

Verweerders hebben een PTD verricht met het doel om de grondwaarde te bepalen voor canonherziening bij heruitgifte in erfpacht van de woning, waarvan klagers inmiddels eigenaars zijn. Een redelijk handelend en vakbekwaam taxateur had voor dit taxatiedoel niet de residuele grondwaarde methode gehanteerd. Daarbij is de toegepaste residuele grondwaardemethode door verweerder I niet vakbekwaam uitgevoerd.

Klagers hebben de volgende 15 klachtonderdelen aangevoerd:

1. Verweerders spelen 'verstoppertje' door voor een klacht en vragen over het taxatierapport niet te beantwoorden;
2. De standplaats van verweerders is volgens het NRVT-register [plaats]. Het rapport is door verweerders ondertekend met de plaatsaanduiding 's-Gravenhage. 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;
3. Verweerder II heeft verzuimd de plausibiliteitstoets zorgvuldig uit te voeren en hierin de vereiste gegevens op te nemen;
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 de waarde;
8. In het taxatierapport wordt verwezen naar een niet controleerbaar marktonderzoek van bouwkvelds die niet bij het taxatierapport is gevoegd. Dit is gebruikt ter onderbouwing van de gebruikte residuele grondwaardemethode om de marktwaarde van de (onder)grond te bepalen,

- in de fictie dat de kavel op de waardepeildatum onbebouwd is. 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 onduidelijk hoe de verkoopprijzen van de referenties zijn gecorrigeerd naar de waardepeildatum;
 14. Verweerder I heeft op basis van ficties ten onrechte de meerwaarde van de woning eenzijdig 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 klagers geweigerd vragen over deze klachtonderdelen te beantwoorden.

Klagers concluderen dat middels deze klachtonderdelen is gemotiveerd waarom verweerders tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld en verzoeken het tuchtcollege de klachten gegrond te verklaren en maatregelen op te leggen.

4. Het verweer

Verweerders wijzen er in het verweerschrift op dat de grondprijzen de afgelopen 75 jaar fors zijn gestegen. Daarnaast heeft de gemeente het rentepercentage verhoogd van 0,9% naar 4%. Hierdoor is veel ophef ontstaan over de nieuwe canonprijzen. Klagers zijn echter zelf zonder morren akkoord gegaan met de canon, die het resultaat is van i) de waardestijging van de grond, ii) de door de gemeente toegepaste rekenmethodiek voor de canon en iii) de verhoging van de rente door de gemeente sinds januari 2023. Het gaat hier om politieke keuzes, waar verweerders geen invloed op hebben en niet verantwoordelijk voor zijn. Zij hebben enkel (en op juiste wijze) de waarde van de grond vastgesteld, niets meer en niets minder. Het geeft dan ook geen pas, dat de discussie nu plaatsvindt over de rug van verweerders en hun kantoor.

Verweerders wijzen er voorts op dat onduidelijk is wat het belang van klagers is bij deze klacht. Zij waren ten tijde van het uitbrengen van het taxatierapport geen eigenaar van het appartementsrecht. Ook hebben klagers geen gebruik gemaakt van de deskundigenprocedure, de geëigende weg als zij het niet eens waren met het taxatierapport. Nu klagers expliciet niet ageren tegen de hoogte van de getaxeerde waarde en de overeenkomst met de gemeente een 'fait accompli' is, staat het buiten kijf dat klagers geen (financieel) belang hebben bij de onderhavige klacht. Klagers dienen dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard, omdat zij niet in hun rechtstreekse belang zijn getroffen door het door verweerders opgestelde taxatierapport.

Verweerders wijzen tevens op een tuchtklacht met vrijwel exact dezelfde inhoud tegen twee andere taxateurs (dossiernummer 23535). Verweerders kunnen zich met dat verweer verenigen. In aanvulling daarop sluiten zij zich dan ook (inhoudelijk) aan bij het verweer dat wordt gevoerd in die procedure.

Klagers hebben op 26 januari 2022 een koopovereenkomst met betrekking tot de woning getekend. Op 24 maart 2022 is tussen klagers en de gemeente Den Haag een overeenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de heruitgifte van de erfpacht vanaf 2026.

Pas anderhalf jaar na de taxatie hebben klagers zich via hun gemachtigde bij verweerders gemeld met verzoek binnen twee weken 58 vragen te beantwoorden. Twee dagen na expiratie van deze termijn is de klacht ingediend.

Verweerders zijn al jaren werkzaam als taxateur met een uitstekende staat van dienst. Voor beiden is dit hun eerste tuchtklacht in hun carrière. Vanwege de vele verwijten is dit hen niet in de koude kleren gaan zitten.

Vervolgens verwijzen verweerders naar de spelregels, het gemeentelijk beleid voor heruitgifte van erfpachregels, vastgelegd in onder meer de eerdergenoemde AAR. Hieruit blijkt dat verweerders vrij zijn een (gebruikelijke) taxatiemethode toe te passen. Er bleken in Den Haag slechts een beperkt aantal transacties van percelen onbebouwde grond voor wooncomplexen beschikbaar, waarbij geen inzicht bestond in de opbouw van de grondwaarde. Hierdoor was de vierkante meterprijs niet representatief voor de waarde en niet geschikt voor de vergelijkende methode. In overleg met de gemeente is vervolgens gekozen voor een andere (gebruikelijke) methode: de residuele methode, om de grondwaarde zo objectief mogelijk te benaderen. Deze methode wordt veelvuldig gebruikt om de waarde van grond bij (her)uitgifte erfpacht te berekenen en wordt voor dit doel gezien als de geëigende waarderingmethode. Dit is op p. 17 van het taxatierapport toegelicht.

Het merendeel van de klachtonderdelen is terug te voeren op het misverstand dat er een woning zou zijn getaxeerd. Hierdoor ontvalt de grondslag aan klachtonderdeel 2 tot en met 10, 12, 14 en 15.

Verweerders voeren gemotiveerd verweer tegen de door klagers aangevoerde klachtonderdelen:

1. Verweerders wijzen erop dat de gemeente Den Haag de contractuele wederpartij van klagers is. Het staat verweerders niet vrij – laat staan dat sprake kan zijn van een verplichting – om zonder toestemming van de gemeente, hun opdrachtgever, vragen van klagers te beantwoorden. Beantwoording dient via de gemeente te verlopen. Ook wijzen verweerders erop dat sprake is van vele vragen, van korte termijnen, van vele verwijten én van negatieve publiciteit over verweerders en dat het doel van de vragen was het verzamelen van munitie voor de strijd tegen het gemeentelijke erfpachtbeleid. Daar staan verweerders buiten. Zelfs al zouden verweerders op verzoek van klagers het taxatierapport intrekken, dan nog zouden klagers gebonden zijn aan de afspraken die zij op grond van het taxatierapport met de gemeente Den Haag hebben gesloten;
2. De Praktijkhandreiking Wonen en de Regeling Werkgebied Taxateur Woningen zijn niet van toepassing, omdat er geen woning getaxeerd is. Het gaat om taxatie van grond met een ontwikkelpotentie, waarvoor kennis van commercieel vastgoed vereist is. De taxatie heeft dan ook plaatsgevonden vanuit het subreglement Grootzakelijk Vastgoed (GZV).
3. De plausibiliteitstoets heeft plaatsgevonden in lijn met het model dat wordt voorgeschreven voor Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en is opgenomen in het subreglement GZV.
4. Ook hier wordt ten onrechte uitgegaan van taxatie van een woning. Het gaat hier echter om taxatie van grond in verband met heruitgifte erfpacht, waardoor de reglementen die zien op taxatie van een woning niet van toepassing zijn, maar de regels voor het taxateren van BV. De stelling dat verweerders zijn gezwicht voor wensen van de opdrachtgever is volstrekt niet onderbouwd en onnodig grievend tegen verweerders, die in persoon geconfronteerd worden met een tuchtklacht. Dergelijke aantijgingen sieren klagers niet;
5. Dat klagers niet zijn genoemd in het taxatierapport wijst erop dat zij geen belanghebbenden zijn. Ook bestaat hiervoor geen verplichting vanuit de toepasselijke Praktijkhandreiking BV;
6. Verweerders wijzen naar paragraaf 2.8 en verder. Daarin zijn de regels voor de heruitgifte (en waardering) van erfpacht weergegeven. Op het door verweerders getaxeerde perceel is de 55%-regel van toepassing. Uit de Taxatie-Instructie volgt dat hiervoor de waardering vrij eenvoudig kan geschieden door uit te gaan van 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond. Nu de grond in kwestie bebouwd is, moet voor de benadering worden uitgegaan van de fictieve situatie van onbebouwde grond met ontwikkelpotentie. Niet valt in te

- zien waarom verweerders hiermee in strijd met de AAR of de Taxatie-Instructie zouden hebben gehandeld;
7. In tegenstelling tot hetgeen de dikgedrukte tekst van het klachtonderdeel doet vermoeden verwijten klagers verweerders in hun toelichting op het klachtonderdeel dat zij 'appartementsrecht' hebben vermeld als taxatieobject in het taxatierapport. Klagers maken hier een terecht punt en verweerders hebben abusievelijk 'appartementsrecht' opgenomen. Zij zien dit als een les en zullen hier voortaan beter op letten. Zoals reeds is betoogd in paragraaf 3.4 kan er echter geen misverstand over bestaan dat het object van taxatie de grond betrof. Een kennelijke verschrijving zou dan ook geen gegronde klacht rechtvaardigen;
 8. Het is aan verweerders om in overleg met hun opdrachtgever te kiezen voor een waarderingsmaatstaf. Hierover zijn zij geen verantwoording verschuldigd aan klagers. Dat zij hebben toegelicht waarom de vergelijkende methode hier niet gehanteerd kon worden, leidt niet tot de verplichting alle onderliggende data als bijlage bij het rapport te voegen. Ook wijzen verweerders erop dat dit klachtonderdeel overigens niet te volgen is, omdat klagers van alles door elkaar halen en terminologie hanteren die geen verband houdt met de gehanteerde methodiek. De stellingen hebben ook geen betrekking op de waardering van een onbebouwde kavel bouwgrond met ontwikkelpotentie;
 9. Ook dit klachtonderdeel is lastig te volgen. Kern van de klacht lijkt te zijn dat klagers zich niet kunnen vinden in het erfpachtsystematiek van de gemeente en alsnog willen bereiken dat het allocatievraagstuk van toepassing verklaard wordt. Met andere woorden: dat niet uitgegaan wordt van eenzelfde waardeontwikkeling van de woning en de grond. Dit allocatievraagstuk is op deze taxatie niet van toepassing, zoals volgt uit de Taxatie-Instructie. De gemeente heeft als opdrachtgever uitdrukkelijk niet allocatie van de marktwaarde beoogd. Verder is er weldegelijk een markt voor onbebouwde bouwkavels en dus ook een marktwaarde hiervan. Voorts valt op dat klagers zich uitsluitend baseren op de marktwaardedefinitie. Voor de goede orde merken verweerders daarbij op dat de regels van NRVT als *lex specialis* voorgaan op de IVS en EVS-regels als *leges generales*. Met andere woorden de marktwaarde definitie die geldt, volgt uit de NRVT-reglementen en niet uit de IVS of EVS. De stelling van klagers 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, waarbij de grondeigenaar een marktconforme vergoeding voor de ter beschikking gestelde grond verlangt. Dit is bovendien vastgelegd in de erfpachtdocumentatie die geldt tussen partijen. Dat maakt het bijzondere uitgangspunt relevant, realistisch en haalbaar. Het taxatierapport voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de NRVT-regelgeving en daarmee ook aan de IVS en EVS-regeling.
 10. Klagers stellen dat verweerders ten onrechte zijn uitgegaan van 'een kavel in onbebouwde staat' en zij de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt 'dat het object in volledig eigendom is en vrij van huur en/of gebruik is' hadden moeten opnemen in het taxatierapport. Klagers zien kennelijk over het hoofd dat bij bepaling van de marktwaarde van de (onder)grond in bouwrijpe en onbebouwde staat gerekend wordt met de actuele marktinformatie bij verkoop van nieuwbouw, hetgeen juist aansluit bij 'vrij van huur en/of gebruik'. De marktwaarde is, behoudens een andersluidend bijzonder uitgangspunt, altijd 'in volledig eigendom en vrij van huur en/of gebruik'. De klacht kan dan ook niet slagen;
 11. Volgens klagers stond het verweerders niet vrij te kiezen voor de residuele methode op grond van de Taxatie-Instructie. Deze schrijft echter voor dat de gebruikelijke taxatiemethoden kunnen worden toegepast. Verweerders hebben de vergelijkende methode onderzocht en hebben toen deze niet geschikt bleek, gekozen voor de residuele methode. Dit is de gebruikelijke methode bij (her)uitgifte van erfpacht. De Taxatie-Instructie baseert de splitsing tussen grond en opstal 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. Dat klagers liever een andere wijze van vaststelling wensen, maakt niet dat verweerders onzorgvuldig te werk zijn gegaan;
 12. In dit klachtonderdeel beklagen klagers zich erover dat verweerder I de woning niet intern heeft geïnspecteerd. Het gaat echter om een grondtaxatie, waarbij moet worden – en is - gekeken naar de buitenkant van het appartement, de locatie, het aantal m², het type woning en de bouwlaag. De binnenkant van de woning speelt geen enkele rol bij de taxatie van het perceel

- en is irrelevant. De waarde van de grond is immers niet afhankelijk van de onderhoudsstaat van de op deze grond gebouwde opstal en inrichting daarvan;
13. Bij de waardering van een taxatieobject via de residuele methode worden de bouwkosten voor het nieuwbouwproject in mindering gebracht op de verkoopopbrengst. Wanneer transacties van bestaande woningen/appartementen als inputvariabele gebruikt zouden worden, moeten verweerders onmogelijke correcties gaan uitvoeren. Denk hierbij alleen al aan de onderhoudsstaat bij iedere referentietransactie. Juist omdat het vergelijken van bestaande woningen tot onmogelijke correcties leidt, is ervoor gekozen bij het opstellen van de AAR en de Taxatie-Instructie uit te gaan van een taxeerbaar element, de onbebouwde kavel zoals eerder al is toegelicht;
 14. Ook in dit klachtonderdeel wordt voorbijgegaan aan het uitgangspunt in de Taxatie-Instructie dat grond en opstal dezelfde waardeontwikkeling doormaken. Klagers vinden dat verweerders daaraan – in strijd met de Taxatie-Instructie – voorbij hadden moeten gaan. Een onderbouwing hiervoor ontbreekt. Met betrekking tot de bouwkosten per m² BVO (bruto vloeroppervlakte) merken verweerders op dat in de toelichting op de waardering wordt ingaan op de specificaties van het Bouwkostenkompas. Verweerders zijn juist om discussie te voorkomen in overleg met de gemeente uitgegaan van bouwkosten hoog, hetgeen in het voordeel van klagers is. Dat hierbij nog rekening moet worden gehouden met een bouwrecht is volgens verweerders niet terecht. De fictie van grond als onbebouwde kavel is uiteraard inclusief het recht om te mogen bouwen;
 15. Waar klagers stellen 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, waardoor de genoemde bijlagen elke relevantie missen.

Klagers zijn meer dan een jaar geleden zonder morren akkoord gegaan met het aanbod van de gemeente omtrent de hoogte van de nieuwe canon voor heruitgifte. In dat kader hebben zij geen vragen gesteld over het taxatierapport en hebben zij geen gebruik gemaakt van de deskundigenprocedure. Het is dan ook niet duidelijk welk belang klagers hebben bij de tuchtklacht. Gelet op de in dit verweerschrift gegeven toelichting hebben verweerders conform de opdracht van de gemeente, de NRVT-regels en de toepasselijke erfpachtvoorwaarden gehandeld en voldoet het taxatierapport daaraan. Zij hebben inzichtelijk gemaakt hoe zij, met gebruik van de residuele methode de grondwaarde hebben berekend.

Verweerders verzoeken het tuchtcollege klagers primair niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair de klachten ongegrond of onvoldoende onderbouwd te verklaren.

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 2022;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2022;
- het subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 1 juli 2018.

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, beiden in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed, in het door NRVT gehouden register.

Klagers hebben op 26 januari 2022 een koopovereenkomst getekend met de toenmalige eigenaar van het recht van erfpacht. Daaraan voorafgaand, op 20 januari 2022, heeft de gemeente de rechtsvoorganger van klagers een aanbieding voor verlenging / heruitgifte van het recht van erfpacht met canonvoorstel gedaan, dit met als bijlage het op verzoek van de gemeente door verweerder I uitgebrachte en door verweerder II geplaussibiliseerde taxatierapport van 18 januari 2022. Levering van het recht van erfpacht heeft plaats gevonden op 24 maart 2022. Klagers hebben zich daarbij gebonden aan de aanbieding van de gemeente van 20 januari 2022, welke aanbieding is gebaseerd op genoemd taxatierapport.

Het taxatierapport is uitgebracht met als doel: heruitgifte in erfpacht. Als rechtsopvolgers van de toenmalige eigenaar van het recht van erfpacht hebben klagers er belang bij dat het taxatierapport dat ten grondslag ligt aan hun eigen verplichting tot betaling van de nieuwe canon op de juiste wijze tot stand is gekomen. Klagers zijn daarom aan te merken als belanghebbenden. Het tuchtcollege verwerpt het beroep op niet-ontvankelijkheid.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders bij het leveren van een PTD, 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 klagers 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 de hoorzitting op 9 november 2023 werd afgezegd 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 klagers staat. Klagers zijn eigenaar van de woning (opstal) en de gemeente Den Haag is (bloot) eigenaar van de grond. Klagers zijn (als erfpachters) een vergoeding (erfpachtcanon) verschuldigd aan de gemeente (als erfverpachter) voor het gebruik van de ondergrond van hun 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 klagers dat het onderwerp van de taxatie had moeten zijn het waarderen van de grond met de opstellen en deze vervolgens te verdelen (alloceren) over de grond en de opstellen afzonderlijk, is niet in overeenstemming met bovenbeschreven taxatieopdracht en bijbehorende Taxatie-Instructie.

De woning van klagers is dan ook terecht 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 toegelicht waarom de residuele grondwaardemethode als de meest geëigende methode is 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 klagers 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 klagers.

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 dan ook niet gevolgd worden. De taxateur dient dan te komen tot waardering van de ondergrond van de woning van klagers, alsof deze woning – een portiekwoning op de tweede etage met de omvang van de woning van klagers – 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 niet gereageerd op de brief van 8 mei 2023 met 58 vragen van klagers. Het uitblijven van een inhoudelijke reactie van verweerders (nog los van het korte tijdsbestek dat hiervoor werd gegund) 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 zou zijn dat verweerders klagers hadden verwezen naar hun opdrachtgever.

2. 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.

3. Plausibiliteitsverklaring

De Praktijkhandreiking (Ph) Bedrijfsmatig Vastgoed – geldend in 2022 – bepaalt in artikel 16c dat de controlerend taxateur een verklaring aflegt dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij het taxatierapport dient te worden gevoegd. Bij het onderhavige taxatierapport is deze verklaring van de hand van verweerder II opgenomen op p. 5. De Ph geeft een voorbeeldtekst. Deze is dan ook niet verplicht. Voorts overweegt het tuchtcollege dat verweerder II ter zitting heeft verklaard dat de checklist is gevolgd en dat deze onderdeel uitmaakt van het taxatiedossier.

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. De rechtsvoorganger van klagers staat vermeld bij de kadastrale gegevens, zodat de eigendomsgegevens juist zijn opgenomen. Hoe bij verweerder I ten tijde van het opstellen van het taxatierapport bekend kon zijn dat klagers eigenaars c.q. erfpachters zouden worden, wordt uit het dossier niet duidelijk. 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’ 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 beoogt 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.

In dit verband merkt het tuchtcollege op dat in het taxatierapport (p. 6) wordt verwezen naar diverse richtlijnen en taxatiestandaarden. Een expliciete verwijzing naar de AAR en de Taxatie-Instructie ontbreekt in of bij het rapport. Het benoemen van deze regelingen zal voor de gemeente als opdrachtgever niet nodig zijn geweest, maar voor de erfpachters, had het de voorkeur gehad als hiernaar ook verwezen zou zijn.

7. Ten onrechte fictie van onbebouwde kavel gehanteerd en omschrijving appartementsrecht

Verweerder hebben in hun verweerschrift erkend dat de omschrijving van het object in het taxatierapport als appartementsrecht niet juist was.

Het tuchtcollege onderschrijft dit. Het te taxeren object betrof immers niet het appartementsrecht, maar de ondergrond van de woning. Het appartementsrecht is eigendom (geworden) van klagers. Doel van de taxatie was niet om het appartementsrecht te waarderen, maar de ondergrond, waarvan de gemeente Den Haag (bloot)eigenaar is. Dit had in het taxatierapport duidelijker omschreven moeten worden. Nu echter op p. 3 enkele regels onder het appartementsrecht is genoteerd dat de waarde van de (onder)grond diende te worden vastgesteld, kan dit verweerders niet als tuchtrechtelijk verwijtbaar worden tegengeworpen. Met verweerders rekent het tuchtcollege erop dat hierop in de toekomst scherper wordt gelet bij het opstellen en controleren van de taxatierapporten.

Dat verweerders uit dienden te gaan van een onbebouwde kavel volgt uit punt 2 (op p. 4) van de Taxatie-Instructie. Dat uitgegaan zou moeten worden van allocatie van de waarde, zoals klagers betogen, 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 controleerbaar marktonderzoek naar bouwkavels

Het tuchtcollege overweegt in dit verband dat de NRVT-regels geen verplichting bevatten om alle beschikbare informatie, zoals marktonderzoek, in of bij het taxatierapport op te nemen.

Het taxatierapport dient inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Dit fundamentele beginsel is verder uitgewerkt in de Praktijkhandreikingen (Ph). De Ph BV bepaalt in artikel 13 dat de register taxateur dient te omschrijven welke methode is gebruikt en de uitgewerkte berekening op te nemen in het taxatierapport. Het is voldoende, dat in het taxatierapport de methode en het rekenmodel zijn opgenomen, zoals hier op p. 17 en 21 e.v.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat in het rapport de keuze voor de residuele waardebepalingsmethode slechts summier is toegelicht, in , zodat deze keuze voor derden lastiger te volgen is en date aanpak van de taxatie voor de 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 klagers zich hebben afgevraagd waarom hun bestaande woning vergeleken is met een nieuwbouwapartement. 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 klagers. 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 bijzonder uitgangspunt (p. 3 en 17 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 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 omschreven op p. 8 van het taxatierapport. Waarom deze methode bij onderhavige taxatie de beste methode is, wordt slechts summier omschreven. Nu deze methode volgens het handboek Taxatieleer als een juiste methode is aangemerkt, valt echter niet in te zien op grond waarvan deze methode onrechtmatig zou zijn.

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 (op p. 15) aangegeven is dat het object op 10 januari 2022 enkel extern geïnspecteerd is. Een nadere toelichting ontbreekt. Voor een niet-deskundige derde, was een – korte – toelichting wenselijk geweest. Nu echter sprake is van waardering van de grondwaarde, waarbij interne inspectie niet aan de orde is, is dit klachtonderdeel ongegrond.

13. De geschatte verkoopwaarde is onvoldoende inzichtelijk en controleerbaar onderbouwd en onduidelijk is hoe gecorrigeerd is naar de waardepeildatum

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

Met betrekking tot de correctie naar de waardepeildatum, wijst het tuchtcollege op p. 19 van het taxatierapport, waarin een toelichting wordt gegeven op de periode tussen de transactie- en peildatum en hoe tot de vierkante meterprijs voor de ondergrond is gekomen.

Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

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

Het tuchtcollege overweegt dat bij de toegepaste waarderingsmethode 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 klagers baseren dat hiervan afgeweken zou moeten worden, is het tuchtcollege niet gebleken. Uit de Taxatie-Instructie maakt het tuchtcollege 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 (p. 21) is opgenomen.

Bij de (bouw)kosten is uitgegaan van het Bouwkostenkompas, die als bron genoemd wordt in het taxatierapport (p. 17). Hierbij worden eveneens de bijkomende kosten op basis van NEN 2699 genoemd. In dit verband merkt het tuchtcollege op dat dit onderdeel nader had mogen worden toegelicht in het taxatierapport, zodat dit ook voor de erfpachters duidelijker was geweest. Hiermee is echter geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag, nu de bron in het taxatierapport is opgenomen.

15. Ontbreken van verplichte bijlagen

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 Praktijkhandreiking 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 had kunnen komen en verweerder II dit rapport niet had mogen plausibiliseren. Het rapport had op sommige onderdelen wellicht uitgebreider toegelicht kunnen worden. Hier ligt in 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 klagers zijn aangevoerd 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 (toekomstige) woning van klagers 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.

Klagers hebben voorts allerminst aannemelijk gemaakt dat verweerder I de residuele waarderingsmethodiek niet toe heeft mogen passen. De stellingen van klagers worden noch door de literatuur, noch door de praktijk ondersteund. Alle met deze onjuiste gedachte van klagers 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.