

Dossiernummer: 24626

Datum: 12 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers

tegen

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 13 juni 2024, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 27 september 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers;
- verweerder, bijgestaan door mr. A. van Eijnsden van De Vereende.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 15 november 2023 met betrekking tot een perceel grond en een perceel water bij een ligplaats van de woonboot van klagers aan de [adres]. Het taxatierapport is opgesteld in opdracht van de gemeente [plaats].

Klagers voeren de volgende klachten aan:

Het rapport van verweerder is niet gevalideerd of gecontroleerd, terwijl dat wel had moeten gebeuren.

De gemeente zelf heeft aan de hand van de grondprijzen van de gemeente [plaats] de waarde op € 28.622,25 (127,21m² x € 225,00) gezet.

Er is een taxatie gedaan door [C] makelaardij, waarbij de grond op € 30.000,00 is gewaardeerd, met als basis de grondprijzen van de gemeente. Bij deze taxatie heeft ook een tweede makelaar meegetekend.

De door verweerder gebruikte referenties kloppen niet omdat deze referenties niet gaan over grond, maar over een woonboot met ligplaatsvergunning. Klagers hebben al een woonboot en een ligplaatsvergunning, daarover gaat de taxatie niet. Verweerder komt daarom veel te hoog uit in zijn waardering.

Klagers willen weten of het rapport voldoet aan de eisen. Zij begrijpen de berekening niet. Taxaties kunnen afwijken, maar hier komt de ene taxateur op € 225,00 per m² en de ander op € 1.162,79 per m², dat is buiten alle proporties.

Ook heeft verweerder geweigerd om uitleg te geven over de taxatie.

3. Het verweer

Verweerder heeft in oktober 2023 bericht ontvangen dat de gemeente overweegt een perceel grond te verkopen. In dat verband is aan hem de opdracht verstrekt tot taxatie van een perceel grond ter grootte van 129 m², zonder rekening te houden met een schuur, en tot taxatie van een perceel water ter grootte van circa 81 m², zonder rekening te houden met het daarin afgemeerde woonschip. Beide percelen zijn gelegen aan de [adres].

Verweerder heeft van de gemeente begrepen dat er een rechtszaak tussen de gemeente en klagers is geweest, waarbij klagers zich op het standpunt hebben gesteld dat zij het perceel grond hebben verkregen op grond van verjaring. Die procedure hebben klagers verloren. De gemeente heeft vervolgens aan klagers aangeboden om het perceel grond te kopen tegen een nog te taxeren waarde en om het gebruik van het perceel als tuin en de door klagers aangebrachte schuur te legaliseren. Verweerder heeft vervolgens de percelen geïnspecteerd en opgenomen en in het rapport van 15 november 2023 het perceel grond gewaardeerd op € 150.000 en het perceel water op € 300.000. In januari 2024 hebben klagers contact opgenomen met verweerder met het verzoek om een toelichting op het rapport. De gemeente heeft geen toestemming gegeven om op dat verzoek in te gaan. Vervolgens hebben klagers de klacht ingediend.

Verweerder stelt dat hij het perceel heeft bezocht en geïnspecteerd en dat hij vervolgens zijn analyses heeft uitgevoerd en op zorgvuldige wijze, aan de hand van referentieobjecten, de marktwaarde heeft vastgesteld. Het rapport is met de vereiste zorg opgesteld, deugdelijk onderbouwd en transparant. Het gaat om een perceel grond en water, zodat validatie niet mogelijk is. Validatie kan alleen als er een woning gewaardeerd wordt, dat blijkt uit de Handreiking Grenzen Validatie.

Het taxatierapport is gecontroleerd en er is een plausibiliteitsverklaring afgegeven. Naar deze verklaring wordt in het rapport verwezen, maar deze is per abuis niet bij het rapport gevoegd. Verweerder heeft deze bij het verweerschrift toegevoegd.

Verweerder bestrijdt dat de referenties niet kloppen. Zoals ook in het taxatierapport is benoemd, zijn het perceel grond en de ligplaats niet los van elkaar te zien en te waarderen. De ligplaats kan niet zonder het perceel grond omdat het woonschip anders niet bereikbaar is vanaf het land. Verweerder heeft dus wel degelijk voldoende passende referenties opgenomen en heeft in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object. Daarbij zijn meer referenties gebruikt dan de gebruikelijke drie. Ook de controlerend taxateur heeft de referenties als voldoende beoordeeld.

In de juridische procedure heeft de gemeente als onderbouwing van de schade door het wederrechtelijke gebruik van de grond door klagers gewezen op de Nota Grondprijnsbeleid [plaats]. In die nota gaat het om snippergroen met een grondprijs van € 225,00 per m². Deze nota gaat over beleid van de gemeente bij snippergroen en is geen taxatie. Daarbij gaat het hier niet om snippergroen. De marktprijs voor grond is iets anders dan een beleidsmatige prijs die de gemeente hanteert.

Verweerder verzoekt daarom de klacht op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn met de gemeente, opdrachtgever van de taxatie, in een juridische procedure verwikkeld over het getaxeerde perceel, waarin zij zijn overeengekomen dat klagers het perceel kunnen kopen gebaseerd op de getaxeerde waarde. Hierdoor zijn zij aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder in opdracht van de gemeente het perceel heeft bezocht en opgenomen en hiervan een taxatierapport heeft opgesteld en een onderbouwing van de waarde heeft gegeven aan de hand van de residuele methode. In het taxatierapport zijn voorts diverse referenties opgenomen.

Vaststaat dat klagers al vele jaren eigenaars en bewoners zijn van de woonboot. Zij stellen dat zij eveneens al vele jaren een ligplaatsvergunning hebben. Zij gebruiken het perceel grond waar de klacht over gaat, om van de wal naar hun woonboot te komen.

In het taxatierapport heeft verweerder opgenomen dat hij de residuele waarderingsmethode heeft toegepast. Hierbij wordt de waarde van een perceel bepaald door het waarderen van het geheel – dus de grond inclusief de opstallen – verminderd met de stichtingskosten van die opstallen, zodat de waarde van het (kale) perceel overblijft.

Uit het taxatierapport wordt niet duidelijk hoe verweerder het geheel gewaardeerd heeft en hoe hij vervolgens tot de residuele waardering van het perceel water en perceel groen is gekomen. In het taxatierapport stelt verweerder dat rekening gehouden is met alle van waarde zijnde factoren. Welke factoren dat zijn en hoe verweerder deze gewaardeerd heeft, wordt niet nader omschreven.

Daarnaast zijn er in het taxatierapport referenties opgenomen van diverse woonboten. Een analyse van deze referenties ontbreekt.

In de Praktijkhandreiking Wonen is bepaald dat de register taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject.

In dit geval blijft met name onduidelijk hoe de situatie met betrekking tot de grond bij de woonboten was, terwijl dat nu juist het te taxeren object was in de bestreden taxatie.

Het tuchtcollege concludeert dat verweerder onvoldoende inzichtelijk gemaakt heeft hoe een relatie is gelegd tussen de referentieobjecten en het te taxeren object. Verweerder is er niet op ingegaan hoe het gebruik van de kade bij de ligplaats bij de referenties geregeld was: was hierbij sprake van eigen grond of werd de kade bijvoorbeeld gehuurd door de eigenaars van de woonboot als onderdeel van de ligplaatsvergunning? Door dit na te laten heeft verweerder de referenties onvoldoende geanalyseerd.

Aldus is de taxatie niet tot stand gekomen met inachtneming van het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, met name onvoldoende nauwgezet en grondig onderzoek, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Daarmee is het klachtonderdeel ten aanzien van de referentieobjecten gegrond.

De klachtonderdelen die zien op het ontbreken van validatie en het niet gecontroleerd zijn van de taxatie, zijn ongegrond. Met verweerder stelt het tuchtcollege vast dat een perceel water en grond geen woning betreft, zodat hier geen sprake is van een object waarbij validatie mogelijk is. Ook blijkt uit de plausibiliteitsverklaring dat er wel controle heeft plaatsgevonden.

Gelet op het voorgaande komt het tuchtcollege tot gedeeltelijke gegrondverklaring van de klacht. Gezien de aard en de ernst van de schending van het genoemd fundamentele beginsel acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEDEELTELIJK GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

VERKLAART de klacht voor het overige ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 12 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.