

Dossiernummer: 24645

Datum: 28 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

vertegenwoordigd door A1, directeur/bestuurder

klager,

tegen

B RT,

Register-Taxateur,

kantoorhoudend te [plaats],

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 28 juni 2024, met bijlagen;
- verweerschrift van 30 juli 2024, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 31 oktober 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder;
- de taxateur, in persoon.

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 de taxateur opgestelde deskundigenbericht van 5 mei 2024 in opdracht van de rechtbank [locatie]. Het bericht heeft betrekking op de taxatie van een woonzorggebouw zonder ondergrond wegens beëindiging van het recht van opstal, gelegen aan [adres]. Tussen klager en de opstalgerechtigde, [C], loopt een procedure bij de rechtbank over de vergoeding die klager verschuldigd is aan de opstalgerechtigde na de beëindiging van het opstalrecht.

De rechtbank heeft aan de taxateur opgedragen om de marktwaarde te bepalen van de door de stichting [C] aangebrachte gebouwen op de datum van het einde van het opstalrecht, dit is 1 april 2021.

De taxateur heeft in het door hem aan de rechtbank uitgebrachte deskundigenbericht de marktwaarde vrij van huur op deze peildatum getaxeerd op € 1.155.000.

Er is een eerdere taxatie uitgevoerd, waarbij de waarde per 5 november 2020 is bepaald op € 515.000. Bij deze eerdere taxatie zijn een aantal gebreken vastgesteld, zoals blijkt uit de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT van 27 februari 2024.

Klager stelt zich op het standpunt dat de waarde van de opstal, na correctie, € 350.000. is.

Klager heeft naar aanleiding van het door de taxateur op 20 januari 2024 gemaakte concept deskundigenrapport een aantal gerichte vragen aan de taxateur gesteld. Daarop is volgens klager niet of inadequaat gereageerd door de taxateur. Klager wijst in dit verband op de volgende concrete klachten.

Klachtonderdeel 1:

De taxateur is uitgegaan van zelfstandige woonruimten, dat is volgens klager onjuist omdat de woonzorg-appartementen niet beschikken over een eigen kookvoorziening. Hiervoor zijn de bewoners afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen. De impact van de kwalificatie 'zelfstandige woonruimte' is groot, omdat de huurprijs van onzelfstandige woonruimte uitkomt op maximaal € 400, terwijl de deskundige uitgaat van een huurprijs van € 700 per maand.

Het rapport gaat uit van 13 eenheden, dat zouden er 12 moeten zijn. De logeerkamer is ten onrechte als bedrijfswoning gekwalificeerd. Ook deze ruimte heeft geen kookgelegenheid.

Klachtonderdeel 2:

Bij de berekening van de residuele grondwaarde heeft de taxateur een bedrag genoemd voor het bouwrijp maken, dat is niet terecht omdat het gaat om een bestaand gebouw.

In de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde is uitgegaan van een renovatie van techniek en afbouw per 2014, waarvan echter geen sprake is geweest. De impact van dit onjuiste uitgangspunt is zeer substantieel, namelijk € 252.029.

Dat er geen correctie is toegepast in verband met economische afschrijving wekt bij klager grote verbazing. De huur is in 2021 opgezegd omdat de units niet meer voldeden aan de hedendaagse eisen, en daarom niet meer verhuurbaar waren. Daardoor zou een forse afschrijving volgens klager op zijn plaats zijn.

Klager benadrukt dat dit zeker niet de enige kritiekpunten zijn, het zijn enkele overduidelijke onjuistheden, bedoeld ter illustratie dat de rapportage van de taxateur de toets der kritiek niet kan doorstaan en dat aan deze rapportage in het economisch en maatschappelijk verkeer geen vertrouwen kan worden ontleend.

3. Reactie van de taxateur op de klacht

De taxateur licht toe dat hij het deskundigenadvies heeft opgesteld in opdracht van de rechtbank en dat hij – omdat de zaak nog onder de rechter is – de rechtbank heeft verzocht om toestemming voor het voeren van verweer in deze procedure.

Verder vraagt de taxateur zich af waarom klager verwijst naar de eerdere taxatie. De taxateur heeft zelfstandig de waarde bepaald, zodat voor hem die eerdere taxatie niet relevant is.

De taxateur benadrukt dat elk rapport dat hij opstelt volledig, transparant en navolgbaar dient te zijn en dat hij zijn werkzaamheden verricht met in achtneming de Gedrags- en Beroepsregels van NRVT, het IVS, de RICS en de geldende Praktijkhandreikingen.

De taxateur heeft eerst een concept deskundigenbericht opgesteld, dat hij voor een reactie aan partijen heeft voorgelegd alvorens het rapport definitief te maken. Alleen het definitieve rapport (als deskundigenbericht aan de rechtbank uitgebracht) ligt in deze procedure ter beoordeling voor.

De taxateur heeft alle opmerkingen naar aanleiding van het concept-rapport beoordeeld en de afweging gemaakt welke opmerkingen hij wel of niet overnam. Hij wijst erop dat het volgens de rechtbank niet gewenst is om met partijen in discussie te gaan. In het deskundigenbericht is hij op de opmerkingen van partijen naar aanleiding van het concept-rapport ingegaan. Ook zijn de opmerkingen als bijlage bij het deskundigenbericht gevoegd.

Met betrekking tot de zelfstandige woonunits stelt de taxateur dat het de vraag is of het tuchtcollege hierover dient te oordelen of dat het uitsluitend gaat om de vraag of hij als taxateur een logisch en navolgbaar standpunt heeft ingenomen.

Zoals expliciet beschreven op pagina 32 van het rapport is sprake van onvrije maar wel degelijk zelfstandige woonruimten voor de huurwetgeving. De keukenopstelling is op de foto's in het rapport ook duidelijk waarneembaar. Daarmee is voldaan aan de eisen voor een zelfstandige woonruimte. Er is sprake van 12 woonzorgeenheden met een 13^e verblijf voor de 24-uursbegeleiding. Dit is volgens de taxateur terecht aangeduid als bedrijfswoning omdat dit alleen bewoond mag worden in relatie tot de geleverde zorg.

De taxateur acht de eerste klacht dan ook ongegrond en stelt dat de rapportage voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Ten aanzien van de berekening licht de taxateur toe dat hij meerdere methoden heeft toegepast en op basis daarvan een waarde voor de ondergrond en een waarde voor de opstal heeft bepaald. De rekensom waar klager naar verwijst, is slechts een deel van de totale berekening. Onderdeel van de residuele berekening is dat de verwachte geldstromen worden uitgezet in de tijd en contant gemaakt worden naar de waardepeildatum. De taxateur geeft aan dat het voor de navolgbaarheid beter was geweest om hierbij ook de laatste kolom in te vullen, maar dat de berekening wel correct is uitgevoerd.

Bij een splitsing tussen opstal en ondergrond is volgens de vakliteratuur het uitgangspunt bouwrijpe grond, waarbij de kosten voor het bouwrijp maken dienen te worden betrokken.

De berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde is ondersteunend geweest naast de comparatieve methode en de inkomstenmethode.

Ondanks dat modernisering gewenst is, is de kwaliteit van de opstallen niet zodanig slecht dat deze geheel dienen te worden afgeschreven. De installaties en de totale afbouw zijn nog in goede conditie. In dit verband wijst de taxateur op taxatiewijzers met betrekking tot de inschatting van de restwaarde, met zeer uitgebreide toelichtingen ten aanzien van de inschatting van de resterende levensduur en restwaarde, die door hem als grondslag zijn aangehouden.

De taxateur ziet geen aanleiding voor een functionele afwaardering. Hij denkt dat met geringe aanpassingen de opstallen geschikt gemaakt kunnen worden voor bepaalde doelgroepen in de zorg, waarbij hij wijst op zorgboerderijen met een rendabele exploitatie en hoge bezettingsgraad.

De taxateur concludeert dat hij heeft voldaan aan de vereisten zoals genoemd in 7.1B van de Praktijkhandreiking en de klacht dus ongegrond is.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT zoals geldend per 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zoals geldend per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities zoals geldend per 1 januari 2020;
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed zoals geldend in 2024;
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed zoals geldend per 1 juli 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van de ondergrond van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu de taxateur is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is ingediend over de door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van de taxateur binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd om daarvan kennis te nemen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst.

Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij/zij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde (veel) hoger is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben opgegeven, maakt nog niet dat die marktwaarde onjuist of onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Het tuchtcollege toetst het onderzoek dat de taxateur moet verrichten alvorens tot een waardebeoordeling te kunnen komen vol dat wil zeggen dat getoetst wordt of de taxateur de vereiste stappen heeft genomen, deze conform de voorschriften heeft vastgelegd en of de taxateur in zijn rapport voldoende inzichtelijk heeft gemaakt welke keuzes hij daarbij heeft gemaakt en op welke bronnen hij zich daarbij heeft gebaseerd. De conclusie die hieruit volgt, in het bijzonder de aan het object toegekende waarde, wordt, zoals hiervoor al is overwogen, slechts marginaal getoetst.

In dit geval heeft de taxateur het object bezocht en een volledig taxatierapport opgesteld.

Klachtonderdeel 1 ziet met name op de keuze van de taxateur om de wooneenheden aan te merken als onvrije zelfstandige zorgwoningen. Dit heeft als consequentie dat de eenheden daarmee vallen onder de huurwetgeving aangaande zelfstandige woonruimte en de huur dus dient te worden bepaald aan de hand van het puntenstelsel van het WWS (woningwaarderingstelsel) geldend voor zelfstandige woonruimte. Aan de hand van het puntenstelsel komt de taxateur op een huurwaarde van € 700 per unit.

In zijn verweerschrift heeft de taxateur onder meer gewezen op de aanduiding van een keuken in het taxatierapport. Ter zitting heeft de taxateur nader toegelicht dat hij bij de inspectie van het object geconstateerd heeft dat alle eenheden de voorzieningen hadden die vereist zijn om deze te kunnen kwalificeren als zelfstandige zorgwoningen. Iedere eenheid had een opstelplaats voor een kookgelegenheid en een aan- en afvoer voor water. Op basis van hetgeen hij ter plekke heeft geconstateerd, heeft de taxateur de eenheden als onvrije zelfstandige woningen gekwalificeerd en daarop heeft hij zijn keuze voor de puntentelling volgens het WWS gebaseerd. Ook heeft hij toegelicht waarom hij uitgaat van 13 wooneenheden in plaats van 12.

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van deze theoretische onderbouwing van de taxatie, en is van oordeel dat de taxateur daarmee zijn keuze voor deze benadering in het taxatierapport voldoende heeft onderbouwd. Er is dus in zoverre geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Dat klager de kwalificatie van de woningen onjuist acht en ter discussie stelt geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. De discussie daarover zal in de civiele procedure gevoerd moeten worden.

Dit laatste geldt ook voor het tweede onderdeel van de klacht. De taxateur heeft in zijn rapport de door hem gemaakte keuzes voor de methode van waardebepaling voldoende toegelicht en theoretisch onderbouwd. Het rapport voldoet dan ook aan de daaraan te stellen eisen. Dat klager het met die keuzes niet eens is, betekent nog niet dat de taxateur tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur voldoende transparant is geweest in het uitwerken van de door hem toegepaste methodiek en eveneens in de wijze waarop hij is gekomen tot zijn keuze om de units aan te merken als onvrije zelfstandige woonruimte.

Het tuchtcollege acht beide klachtonderdelen dan ook ongegrond.

Tot slot merkt het tuchtcollege nog op dat het heeft kennisgenomen van het grote verschil in marktwaarde met een eerdere taxatie. Voor de marktwaarde van dit bijzondere object zijn de marktomstandigheden mede bepalend waarbij als complicerende factoren hebben te gelden dat het om onvrije zorgeenheden gaat en het louter de opstallen betreft en niet ook de ondergrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 28 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.