

Dossiernummer: 24650

Datum: 15 januari 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

met als gemachtigde mr. O.G. Tacoma MRE MRICS,

klaagster

tegen

B1 RT

en

B2 RT,

Register-Taxateurs te [plaats],

met als gemachtigde mr. L. van Maaren

gezamenlijk aan te duiden als de taxateurs, respectievelijk als taxateur I en taxateur II

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 10 juli 2024, met 12 bijlagen;
- het verweerschrift van 28 augustus 2024, met 6 bijlagen;
- de conclusie van repliek van 30 september 2024, met 2 bijlagen;
- de conclusie van dupliek van 21 oktober 2024, met 2 bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 11 november 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en haar gemachtigde voornoemd;
- de taxateurs en hun gemachtigde voornoemd.

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 de taxaties van taxateur I in opdracht van [zus van klaagster], van de vastgoedportefeuilles [namen portefeuilles] van 15 februari 2024. Taxateur II heeft ten aanzien van de twee taxatierapporten een plausibiliteitsverklaring afgegeven. Deze portefeuilles behoren via een houdsterholding tot de nalatenschap van [namen], de ouders van opdrachtgever en van klaagster. De waardepeildatum van de taxatie is 19 juli 2021, de overlijdensdatum van [vader].

Klaagster voert – kort weergegeven - aan dat taxateurs zich niet hebben gehouden aan de regelgeving van NRVT. Hiertoe voert klaagster aan dat de waardering ongeveer € 5.360.000 afwijkt van een eerder uitgevoerde waardering, waarop de verdeling van de nalatenschap is gebaseerd. Het gaat klaagster dan ook om de vraag of de taxateurs in het licht van de door hen zelf van toepassing verklaarde regelingen in redelijkheid tot de afgegeven waarden hebben kunnen komen en of de taxateurs daarmee hebben gehandeld, zoals verwacht mag worden van een redelijk bekwaam en redelijk handelend en bekwaam opdrachtnemer waaraan in het maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Beide portefeuilles gezamenlijk bestaan uit 28 objecten, grotendeels in [plaats], en bestaan uit vooral woningen en enkele woon-winkel- of woon-kantoorpanden.

Klachtonderdelen, zakelijk samengevat:

1. In de taxatieverslagen ontbreken essentiële stukken

Hierdoor kan niet herleid worden hoe taxateurs tot hun waardering gekomen zijn. Daarmee is het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie geschonden.

2. Uitgegaan van onjuiste economische omstandigheden en marktbeeld

Er is uitgegaan van onjuiste economische omstandigheden en een onjuist marktbeeld. In de rapporten wordt een welhaast lyrische omschrijving gegeven van de marktomstandigheden van destijds, welke bijna in tegenspraak is met de 'Marktbeats' die door de afdeling research van het kantoor van taxateurs is opgesteld. Ook onderzoek op internet met betrekking tot de marktomstandigheden van die tijd zou tot enige voorzichtigheid hebben moeten stemmen. Gewezen wordt op een onderzoeksrapport van [organisatie]. De marktwaarde is daarom geen weergave van een reële waardering en kwalificeert als onzorgvuldig, tendentius en bijna misleidend.

3. Staat van de portefeuille en samenstelling van de portefeuille naar peildatum

In het rapport is geen correctie opgenomen voor de kosten van beheer en verduurzaming in de periode tussen de waardepeildatum (19 juli 2021) en de datum van het rapport (15 februari 2023). Immers, bij de opname van de panden (in januari/februari 2023) is gekeken naar de feitelijke fysieke situatie in 2023 en niet naar de feitelijke fysieke situatie op de peildatum, 19 juli 2021. Klaagster wijst daarbij op een overzicht van de in beide portefeuilles verrichte werkzaamheden, waarmee een bedrag van € 543.245 gemoeid was. Dit bedrag had in de taxatierapporten benoemd moeten worden als een correctie op de getaxeerde waarde, eventueel gecorrigeerd voor klein onderhoud. Ook mutaties in de portefeuilles in deze periode zijn in het rapport niet meegenomen.

4. Opmerkingen ten aanzien van de gehanteerde waarderingsmethodieken

Als uitgangspunt is in de taxaties opgenomen dat het onroerend goed in de portefeuille wordt gehouden als belegging. Bij een normale taalkundige uitleg betekent dit dat naar de portefeuille gekeken wordt vanuit een continuïteitsgedachte en dat niet ingezet wordt op structureel huurvrij maken en uitponden. De taxateur heeft gebruikt gemaakt van de BAR/NAR methode en de Discounted Cash Flow (DCF) methode wonen. Daarbij wordt ingegaan op een uitpondscenario en op een scenario waarbij een vrijgekomen woning opnieuw wordt verhuurd.

Omdat woningen leeg en vrij van huur een hogere opbrengst genereren dan een woning in verhuurde staat, dient hiermee in de berekening te worden gecorrigeerd met een factor voor de waarschijnlijkheid dat een huurder zal vertrekken en op welke termijn. Deze zaken zijn niet onderzocht. Hierdoor hebben de gehanteerde methodieken een opwaartse druk op de waarde.

5. Groot onderhoud en verduurzaming in relatie tot de gehanteerde DCF -beschouwingsperiode van 10 jaar

In de taxaties is maar beperkt tot geen rekening gehouden met genoemde componenten. Er is slechts op enkele plaatsen een voorziening (waardecorrectie) opgenomen die direct ziet op uit te voeren achterstallig onderhoud en er zijn bedragen opgenomen voor jaarlijks onderhoud die qua omvang op niet veel meer zien dan instandhoudingsonderhoud. Klaagster voegt voor de kosten groot onderhoud en verduurzaming een begroting bij die uitkomt op € 965.000 resp. € 707.475 (beide inclusief btw), waarvan aannemelijk is dat deze kosten zich in de komende 10 jaar (de DCF-beschouwingsperiode) voordoen.

6. Huurovereenkomsten, gehanteerde huurprijzen en controle op de huurprijzen

Bij de taxatie zijn per getaxeerde woning of complex diverse documenten toegevoegd, maar er is geen zicht op de huurovereenkomsten. Bij een verhuurde woning is de huurovereenkomst met de daarin eventueel opgenomen bijzondere bepalingen, of juist de afwezigheid daarvan, het meest essentiële onderdeel van de taxatie van onroerend goed in verhuurde staat. Verder blijkt uit een e-mail van 13 maart 2024 van taxateur I dat geen WWS-puntentellingen zijn ontvangen, dus geen controle op de huurprijzen, en dat er een inschatting is gemaakt van de te realiseren markthuurl. Geen antwoord wordt gegeven op de vraag of die markthuurl gerealiseerd kan worden. Dit maakt de taxatie voor een derde oncontroleerbaar en daarmee in strijd met de vereiste navolgbaarheid.

7. Gehanteerde onderwerp scores, rendementen en referenties

De rendementen en rendementsbegrippen die de taxateur gebruikt, zijn verwarrend. Ook zijn referenties opgenomen, waarvan alleen een adres en maand met jaartal opgenomen zijn. Onduidelijk is hoe de referenties door de taxateur zijn gebruikt en welke relaties er tussen de referenties en de objecten zijn. Daardoor ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van de keuze voor de objecten. De gehanteerde rendementen liggen ook steeds bijna een procentpunt beneden het marktoverzicht. Dit heeft een zeer grote invloed op de waarde.

8. Portefeuille toeslag

In de Executive Summary wordt gerefereerd aan een portefeuille premie, die verder niet in het rapport voorkomt. Hiermee is bij de waardering ter vaststelling van de nalatenschap wel rekening gehouden. Dit heeft geleid tot een extra schade voor klaagster.

9. Plausibiliteitsverklaring

Taxateur II heeft plausibiliteitsverklaringen afgegeven zowel op portefeuilleniveau als op objectniveau, ondanks dat er het nodige op te merken is over de taxaties, de gemaakte keuzes en de onderbouwing. Ook wijst klaagster erop dat taxateur II niet beschikt over de aantekening Grootzakelijk Vastgoed. De verklaringen geven niet het vertrouwen dat de onderliggende werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Daarmee is de controlerend taxateur tekortgeschoten.

10. Taxatie [adres]

Dit object is wel getaxeed, maar was niet opgenomen in de digitale versie van de taxatie van de [naam 2^e portefeuille]. Uit de beschrijving van de achtergrond blijkt dat in 1978 bouwgrond is aangekocht, waarna de (voormalig) eigenaars van de portefeuille een huis hebben gebouwd, waar zij vervolgens vele jaren hebben gewoond. Na het overlijden van één van de eigenaars is het object verhuurd. Na een politie-inval wordt de woning door de gemeente enkele maanden gesloten. Besloten wordt de woning te verkopen tegen de WOZ-waarde. [Naam 2^e portefeuille] financiert de aankoop door middel van een hypotheek aan moeder. In april 2019 wordt begonnen met opruim- en reparatiewerkzaamheden. Vervolgens doet klaagster een voorstel om de woning te huren, wat wordt geëffectueerd per september 2019.

In het waarderingsoverzicht wordt wel de standaardomschrijving opgenomen, maar er zijn geen (beleggings)referentieobjecten opgenomen van een dergelijke woning. Niet valt te herleiden waarop de marktwaarde van de woning is gebaseerd. Ook wijst klaagster erop dat de woning niet is gerenoveerd. Taxateur I heeft de niet gerenoveerde en niet onderhouden woning gewaardeerd als verhuurd en in zodanige staat dat een veeleisende expat bereid zou zijn deze te huren. Deze waardering is daarmee niet in overeenstemming met de professionele standaarden.

Tot slot vraagt klagster zich af of het terecht is dat een woningportefeuille gelegen in [plaats] getaxeerd wordt door een taxateur uit [plaats]. Dat terwijl de taxatie van de portefeuille van alle erven juist niet verstrekt is aan het kantoor vanwege nauwe banden. Dat geeft twijfel omtrent objectiviteit en schijn van onafhankelijkheid van taxateur I.

3. Het verweer

Klagster is (via houdsterholdings) enig aandeelhouder en bestuurder van [naam portefeuilles], en dient haar twee zusters uit te kopen. Dat heeft geleid tot een gerechtelijke procedure, waarbij een deskundigenrapport is opgesteld. De deskundige treedt in onderhavige procedure op als gemachtigde van klagster. Het deskundigenrapport is niet in deze procedure ingediend.

In opdracht van de executeur is een taxatie uitgevoerd door een ander kantoor met als doel waardebeoordeling in het economisch verkeer in het kader van de verdeling van de nalatenschap.

Vervolgens heeft een van de zusters van klagster aan de taxateur I opdracht verstrekt om de portefeuilles opnieuw volledig te taxeren. Dit betreft een volledige taxatie, en geen second opinion van het eerdere taxatierapport.

Oprachtgeefster, zuster van klagster, is niet betrokken bij de exploitatie van de vastgoedportefeuille en beschikt derhalve niet over de broninformatie. De taxateur heeft bij klagster en de beheerder van de portefeuilles informatie opgevraagd. Zo is verzocht om huurovereenkomsten en metrages, die niet werden ontvangen. Vervolgens heeft klagster gevraagd om een geheimhoudingsverklaring en heeft zij aangegeven te willen meewerken als haar uren en die van het beheer worden vergoed. Voorts stelt klagster dat de taxatie overbodig is omdat er al een taxatierapport is opgesteld. Daar gaat enige tijd overeen, waarna taxateur I in januari 2023 bezichtigingen verricht. De beheerder is hierbij niet aanwezig. Later worden in overleg met opdrachtgeefster metrages aangepast, omdat BAG-gegevens verouderd bleken. Er zijn geen NEN-rapporten gedeeld.

Namens de taxateurs wordt gesteld dat klagster slechts indirect belanghebbende is. Zij had rechtstreeks of via de opdrachtgeefster vragen kunnen stellen over de taxatierapporten. Dat is nagelaten. Klagster heeft nauwelijks medewerking verleend aan de uitvoering van de taxaties, maar klaagt nu achteraf wel dat er meer of andere informatie had moeten worden meegenomen bij de waardering.

In reactie op:

Klachtonderdeel 1. Essentiële stukken

Niet duidelijk wordt gemaakt welke stukken ontbreken. Het onderbouwen van de klacht is aan klagster. Ook gebruiken taxateurs dit format al jaren voor taxaties omdat dit algemeen geaccepteerd is door professionele opdrachtgeefsters, zoals banken, accountants en institutionele beleggers en ook voor opdrachtgeefster acceptabel was. Per individueel object is een DCF-waardering opgesteld en de totale waarde bestaat uit de optelsom van alle individuele objecten in de portefeuille. Daarmee is sprake van beknopte rapporten, maar gebaseerd op een uitgebreide analyse van de referentiepanelen.

Klachtonderdeel 2. Marktbeeld

Vooropgesteld moet worden dat een taxateur niet in de toekomst kan kijken. Kennis die men achteraf – na de waardepeildatum - heeft, kan en mag geen rol spelen bij de vraag of de taxatierapporten van taxateurs voldoen aan de tuchtrechtelijke maatstaf. Het door taxateur geschetste beeld van de markt was conform de CBS-gegevens die in juli 2021 beschikbaar waren. Kort gezegd stelt klagster dat de markt op dat moment terugliep doordat het beleggingsvolume laag was. Het beleggingsvolume was inderdaad laag, maar dat kwam door het gebrek aan aanbod. De vraag was juist zo groot dat alles wat beschikbaar kwam, tegen de hoofdprijs werd gekocht. Er was sprake van een overspannen woningbeleggingsmarkt. Op de peildatum zat de markt op de top. Woningen die beschikbaar kwamen, werden weer tegen hoofdprijzen verhuurd. Uit de statistieken volgt dat de stijgende lijn doorzet tot juli 2022. Het door taxateur I geschetste beeld wordt onderschreven door vele bronnen, waaronder 'het gezaghebbende [organisatie]', dat door klagster bewust onvolledig wordt geciteerd. Klagster heeft haar standpunt dat een redelijk handelend en bekwaam taxateur in gelijke omstandigheden niet tot deze marktanalyse zou kunnen zijn gekomen, op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt en van bewijs voorzien.

Klachtonderdeel 3. Wijzigingen na de peildatum

Zoals eerder uiteengezet, geldt dat de opdracht tot de taxaties geen bijzondere instructie of bijzondere uitgangspunten bevat ten aanzien van mutaties en kosten die zouden zijn gemaakt voor verbeteringen na de peildatum. In de taxatierapporten staat: "Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat de staat van de woning op bezichtigingsdatum hetzelfde is als op peildatum, tenzij anders blijkt uit de door beheerder aangeleverde informatie." Zo ook pagina 15 van de taxatierapporten, waarin is bepaald dat als de waardepeildatum eerder in de tijd ligt dan verzending van het rapport, ervan wordt uitgegaan dat er geen veranderingen zijn opgetreden aan het object die de waarde kunnen beïnvloeden, tenzij anders vermeld is. Verder geldt dat - gelet op de lyrische staat van de markt - het niet aannemelijk is dat 'bereidwillige kopers' een lagere prijs zouden hebben betaald op de peildatum voor de objecten, als bijvoorbeeld het beweerdelijke onderhoud nog niet zou zijn uitgevoerd. Daarnaast zet taxateur I vraagtekens bij de opgave van gemaakte kosten alsmede bij de stelling dat deze onderhoudskosten geheel in mindering gebracht hadden kunnen worden. Ook wordt erop gewezen dat taxateur bij de taxatie voor informatie afhankelijk was van nota bene klaagster. Hij heeft tot vervelens toe om informatie gevraagd, maar hij heeft deze slechts beperkt ontvangen. Daarnaast heeft klaagster zelf ervoor gekozen de beheerder niet aanwezig te laten zijn bij de bezichtigingen, waarin deze informatie aan de orde had kunnen komen. Taxateur I heeft het kortom moeten doen met de beperkte informatie die door klaagster is verstrekt, ondanks de moeite die hij hiervoor heeft gedaan.

Klachtonderdeel 4. Waarderingsmethodieken

Dit klachtonderdeel komt feitelijk neer op het verwijt dat bij de taxaties niet het bijzondere uitgangspunt is gehanteerd dat niet zou worden uitgepand en/of daarbij een risicopremie moest worden gehanteerd én uitsluitend moest worden uitgegaan van het scenario van doorverhuur. Daarmee wordt miskend dat deze keuzes aan de opdrachtgeefster zijn. Klaagster was niet de opdrachtgeefster dus haar wensen doen hierbij niet terzake. Opdrachtgeefster heeft immers niet om dergelijke bijzondere uitgangspunten gevraagd. Verder geldt dat het uitpandscenario bij uitstek geschikt en gebruikelijk is om toe te passen bij waardering van de marktwaarde van de portefeuilles. Taxateurs hebben zowel de bruto aanvangsrendement ("BAR")/netto aanvangsrendement ("NAR")-methode als de DCF-methode toegepast. Het gebruik van meerdere methoden wordt ook aangeraden door NRVT. Zo bepaalt de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed dat het aanbeveling verdient gebruik te maken van ten minste twee waarderingsmethoden, die met elkaar worden vergeleken.

Klachtonderdeel 5. Onderhoud en verduurzaming

Taxateur I heeft van opdrachtgeefster niet de opdracht gekregen om de portefeuilles te waarderen met een bijzonder uitgangspunt, te weten op basis van een verduurzaamde status en mocht daarom geen rekening houden met eventuele verduurzaming van de objecten. Taxateur heeft de onderhoudskosten gebaseerd op zijn eigen inschatting en ervaring, kostenkengetallen, de inspecties ter plaatse en de zeer beperkte informatie die bekend was. Er waren geen meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) beschikbaar voor de vastgoedportefeilles. Nu klaagster zelf niet heeft voorzien in dergelijke kosten en er geen MJOP is, valt hiermee het fundament van dit klachtonderdeel weg en moet de klacht alleen al op die grond worden afgewezen. Taxateur I heeft de staat van onderhoud globaal beoordeeld. Bij iedere rapportage zit een omschrijving van het getaxeerde object en een kwalificatie van de onderhoudsstaat.

Klachtonderdeel 6. Huurovereenkomsten

Een taxateur moet het nu eenmaal doen met de informatie die hij voorhanden heeft. Ondanks dat taxateur I klaagster diverse malen om de huurovereenkomsten heeft gevraagd, zijn die door klaagster niet verstrekt. Dat de huurovereenkomsten niet zijn meegewogen, kan klaagster enkel zichzelf verwijten. Opdrachtgeefster was hiervan op de hoogte. Taxateur I heeft haar uiteraard van het moeizame proces op de hoogte gehouden. Verder geldt dat het gebruikelijk is dat een taxateur niet beschikt over huurovereenkomsten. Deze zijn immers niet via een openbaar register te raadplegen.

In dat geval gaat men - naar goed taxateursgebruik - uit van het in gebruik zijn van standaard ROZ-huurovereenkomsten, zoals taxateur I heeft gedaan. Ook de verzochte WWS-punten zijn door klaagster niet aangeleverd.

Klachtonderdeel 7. Rendementen en referenties

Bij (vrijwel) ieder individueel object taxatierapport zitten drie huurreferentietransacties, drie leegwaarde referentietransacties en beleggingstransacties, die nabij het object zijn gelegen. Hierbij wordt erop gewezen dat de keuze van de referentiepunten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en

het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan, tot het wezen van het taxeren behoort en de taxateur daarbij een behoorlijke mate van vrijheid toekomt. Daarnaast zijn de referenties afkomstig uit de database van het kantoor, dat beschikt over een van de grootste databases met beleggingstransacties van verhuurde woningcomplexen.

Klachtonderdeel 8. Portefeuillepremie

Er is géén premie toegepast. De premie is uitsluitend genoemd in de marktomschrijving van de executive summary om goed het beeld te schetsen van de zeer dynamische markt op de peildatum. Het is een feit van algemene bekendheid dat de waarde van het vastgoed niet hetzelfde is als de waarde van aandelen van de holdings, die op hun beurt aandelen houden in de vennootschappen waarin het vastgoed is ondergebracht.

Klachtonderdeel 9. Plausibiliteitsverklaring

Vooropgesteld moet worden dat NRVT niet de eis stelt dat de controlerend taxateur moet zijn ingeschreven in een bepaalde kamer. Taxateur II staat ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Dat hij over afdoende kennis en kunde beschikt om de plausibiliteitsverklaringen af te geven, staat dan ook niet ter discussie. Nu klaagster niet duidelijk heeft gemaakt welke concrete punten zouden ontbreken in de plausibiliteitsverklaringen, moet dit klachtonderdeel worden afgewezen.

Taxateur II heeft - in het kader van deze klachtprocedure - de taxatierapporten nogmaals bestudeerd en kan zich nog altijd vinden in de inhoud daarvan en staat achter de afgegeven plausibiliteitsverklaringen.

Taxateur I verzoekt alleen dit punt gericht te achten tegen taxateur II en de overige punten tegen hem.

Klachtonderdeel 10. Taxatie [adres]

Het is juist dat er bij de waardering van dit object voor gekozen is geen beleggingsreferenties te hanteren. In het rapport is toegelicht dat niet gekozen is voor beleggingsreferenties omdat het pand zich het best leent voor uitponden. Daarbij is opgemerkt dat het object geschikt is voor verhuur aan expats, maar dat dan sprake is van een beperkte markt. Gelet op het uitgangspunt marktwaarde, stond het taxateur I vrij om geen beleggingsreferenties te hanteren. Het hanteren van de beleggingswaarde was immers geen bijzonder uitgangspunt. Wat betreft de onderhouds- en renovatiekosten is vermeld dat het object op enkele punten verbeterd dient te worden en er is een post correctief onderhoud opgenomen. Dat dit het geval is wordt door klaagster overigens niet betwist. Om het rapport leesbaar te houden is ervoor gekozen niet alle punten van onderhoud uiteen te zetten. Door de punten niet op te nemen, is het rapport niet onnavolgbaar geworden.

Werkgebied

De portefeuilles bestaan uit woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en een parkeerplaats. Het onroerend goed is gelegen in [plaats 1, 2 ,3]. Omdat het gaat om een vastgoed(beleggings)portefeuille, bestaat er geen verplichting om te taxeren vanuit de kamer Wonen. De Praktijkhandreiking Wonen en Regeling Werkgebied Taxateur Woningen zijn dan ook niet van toepassing. Het kantoor van de taxateurs opereert landelijk en heeft landelijk informatie waarvan taxateur gebruik heeft gemaakt. Ook hebben taxateurs voldoende kennis en ervaring met betrekking tot woningen.

Belangenverstrengeling

Uit het enkele feit dat een adviseur taxateur I heeft aanbevolen, volgt niet dat sprake zou zijn van enige schijn van partijdigheid of dat hij niet objectief meer zou kunnen taxeren. Net als in veel andere branches komen taxatieopdrachten vaak via een netwerk van de taxateur binnen. In dit geval zijn beide verzoeken voor het uitbrengen van een offerte separaat van elkaar bij het kantoor van de taxateurs binnengekomen.

Verder waren de taxateurs niet op de hoogte van het geschil tussen klaagster en opdrachtgever. Daarom valt niet in te zien waarom sprake zou zijn van de schijn van belangenverstrengeling en gebrek aan objectiviteit.

Kortom: taxateur I heeft in redelijkheid kunnen komen tot de waarde en taxateur II tot de plausibiliteitsverklaringen. Zij hebben dan ook niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld zodat de klacht in al zijn onderdelen moet worden afgewezen.

Replik

Klaagster betwist de lezing van de taxateurs waarin zij stelselmatig wordt weggezet als weigerachtig om gegevens te verstrekken. Ten behoeve van de eerdere taxatie heeft klaagster via de beheerder alle noodzakelijke en gevraagde informatie ter beschikking gesteld. Dit betreft dan ook dezelfde informatie die voor deze taxateurs noodzakelijk is om per gelijke datum, ex tunc, een taxatie uit te voeren. Ook wijst klaagster erop dat opdrachtgeefster de beheerder kende en rechtstreeks toegang had tot de data en gegevens van de portefeuilles, zodat er geen reden was deze bij klaagster op te vragen.

Taxateur I heeft in augustus 2022 gevraagd naar huurinkomsten, metrages, WWS-punten en WOZ-waarden. Er is dan ook niet verzocht om huurovereenkomsten.

Klaagster stelt dat de relevante gegevens van de objecten al eind augustus 2022 klaar lagen en lagen te wachten op de geheimhoudingsverklaring. Met betrekking tot deze geheimhoudingsverklaring is er volgens klaagster sprake van obstructie geweest door taxateur I. Nadat de geheimhouding uiteindelijk geregeld is, wordt door taxateur I niet meer gevraagd naar gegevens, zodat klaagster ervan uitgaat dat de taxateur deze – tot het moment van de waardepeildatum - van opdrachtgeefster heeft verkregen. Klaagster heeft beheerder verzocht om de mutaties na die datum en de uitgevoerde onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de taxateur te doen toekomen. De beheerder heeft gemeld dat hij deze informatie op 13 januari 2023 met taxateur I heeft gedeeld.

Voorts stelt klaagster dat de taxateur (I) niet ex tunc heeft getaxeerd, maar feitelijk is uitgegaan van de situatie ex nunc in 2023. Die leidt volgens klaagster tot een te hoge waardering van minstens 20%.

Voor het overige blijft klaagster bij de aangevoerde klachtonderdelen.

Dupliek

De taxateurs wijzen erop dat als opdrachtgeefster zou kunnen beschikken over alle benodigde stukken, de houding van klaagster met betrekking tot de geheimhoudingsverklaring onbegrijpelijk is. Wat is daarvan het nut als de taxateurs al hierover konden beschikken?

Taxateurs erkennen een verschrijving in het verweerschrift, waar gesteld is dat de taxatierapporten met klaagster zijn gedeeld; hier was opdrachtgeefster bedoeld.

Taxateur I wijst erop dat de informatie die de beheerder heeft gedeeld dateert van na de bezichtigingen en dat de beheerder niet meegelopen is bij deze bezichtigingen. Het verstrekte overzicht heeft taxateur I gezien als geraamde kosten. Daarbij is door klaagster niet aangegeven welke kostenposten zouden hebben geleid tot een andere waarde. Daarom is uiteengezet in de taxatierapporten dat er geen substantiële verschillen zullen bestaan tussen de rapportdatum en de waardepeildatum. De begroting voor kosten groot onderhoud en verduurzaming is niet aan taxateurs verstrekt tijdens de taxatie, zodat zij hiermee geen rekening hebben kunnen houden en voorts dient deze buiten beschouwing te worden gelaten vanwege de ex tunc waardering.

Voor het overige blijven taxateurs bij het eerder in verweer aangevoerde.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak per 1 april 2024;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers per 1 januari 2020;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed per 1 juli 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat taxateur I op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Taxateur II stond op het moment van het verrichten van de plausibiliteitswerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Gelet op wat hierboven onder 2 eerste alinea is vastgesteld is klaagster ten aanzien van de taxatierapporten aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van taxateurs bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, waaronder ook begrepen het afgeven van een plausibiliteitsverklaring, wat 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, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan een 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 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 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 klaagster zouden hebben opgegeven, maakt nog niet dat die marktwaarde onjuist of onzorgvuldig tot stand is gekomen. Klaagster miskent daarbij dat het even goed mogelijk is dat juist de andere (lagere) waarde onjuist is en die van taxateur I juist.

Het tuchtcollege toetst het onderzoek dat de taxateur moet verrichten alvorens tot een waardebepaling 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 de objecten toegekende waarde, wordt daarbij slechts marginaal getoetst.

In dit geval betreft de klacht de taxatie van twee vastgoedportefeuilles. Taxateur I heeft de meeste objecten bezocht. Waar dat niet mogelijk was, is in de taxatierapporten toegelicht waarom. Vervolgens zijn de taxatierapporten opgesteld, beginnend met een overzicht van de portefeuille en een overzicht van de stand van de woning- en kantorenmarkt in het tweede kwartaal 2021, dit vanwege de waardepeildatum van 19 juli 2021. Daarna is per object een taxatierapport opgemaakt met daarin de marktwaarde per waardepeildatum, voorzien van onder meer meerdere koop- en huurtransacties alsmede een overzicht van de huurlijst met huursituatie, leeg- en WOZ-waarde, een huurkapitalisatiemodel, discounted cashflowmodel met uitpondscenario alsmede scenario doorverhuren en een totaaloverzicht HIKAP en DCF, voorzien van bijlagen met kadastrale gegevens, leveringsakte, bestemmingsplan en milieugegevens. Per object is tevens een plausibiliteitsverklaring opgenomen, voorzien van een handtekening van taxateur II.

De klachten geven het tuchtcollege eerst reden voor de volgende beschouwing.

Het klachtdossier wekt de indruk dat in het offertestadium is uitgegaan van (min of meer) uniform opgebouwde portefeuilles. Kennelijk is vervolgens gebleken dat sprake was van meer gedifferentieerde portefeuilles en is overgestapt op individuele taxatierapporten. Daarmee hinken de taxaties op twee gedachten, individueel versus portefeuille. De mogelijk gewenste efficiency bij portefeuilletaxaties van eenzelfde type en kwaliteit objecten kon niet worden bereikt. De aard van de objecten en de beschikbare informatie dwongen tot meer onderzoek.

Het geheel overziend is het tuchtcollege van oordeel dat de taxatierapporten te veel aan de oppervlakte zijn gebleven.

Bij het onderhoud is uitgegaan van zeer beperkte informatie. Dit leidt tot meer taxatieonzekerheid. Niet alleen is onduidelijk gebleven welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en of dit voor dan wel na de waardepeildatum is geschied, ook wordt nergens duidelijk of onderhoud ten laste van bijvoorbeeld de VVE is gekomen. Informatie over de financiële situatie van de VVE's ontbreekt in het geheel in de taxatierapporten.

Daarnaast oordeelt het tuchtcollege de mutatiegraad als onvoldoende onderbouwd. Uitgegaan is van een uitpondscenario van tien jaar. Tijdens de hoorzitting is aan de orde gekomen dat hierbij gebruik is gemaakt van informatie beschikbaar binnen het kantoor van taxateur I. In hoeverre dit van toepassing is op de onderhavige portefeuilles, wordt daarmee onvoldoende onderbouwd. Zo is geen informatie beschikbaar over de huurders. Slechts de huurprijzen zijn gedeeld en niet informatie omtrent leeftijdsopbouw van de huurders en hoelang deze al huurder zijn. Met andere woorden: of de gehanteerde mutatiegraad past bij de objecten, wordt niet duidelijk. De duiding van de schattingonzekerheid is daarmee onvoldoende. Er lijkt te veel vertrouwd op het gehanteerde model en algemene informatie en er is te weinig ingegaan op de onzekere factoren.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat het hierbij gaat om professionele partijen, waarbij tevens een beheerder beschikbaar was, en dat tussen partijen een schat aan informatie beschikbaar was over de te taxeren objecten. Taxateur I heeft informatie opgevraagd, die vervolgens door klaagster niet beschikbaar is gesteld. Daarna is de correspondentie tussen partijen vooral gegaan over de geheimhoudingsverklaring, en is taxateur I vervolgens aan de slag gegaan met de inspectie en uitwerking van de taxatierapporten. Taxateur I, zo heeft klaagster onweersproken gesteld, heeft niet opnieuw om de gevraagde stukken gevraagd. Deze zijn overigens door klaagster ook niet uit eigen beweging ter beschikking gesteld.

De communicatie verliep dus stroef. Het tuchtcollege volgt taxateur I niet in zijn kennelijke standpunt dat hiervan uitsluitend klaagster een verwijt kan worden gemaakt. Vooral nu het bij klaagster en de taxateur gaat om professionele partijen, kon van ieder van hen meer worden verwacht. Beiden hadden meer kunnen doen om ervoor te zorgen dat bij de taxatierapporten meer relevante informatie gebruikt kon worden zodat de taxatieonzekerheid beperkt had kunnen worden.

Dat had onder meer kunnen leiden tot een beter zicht op de verschillen tussen de waardepeildatum en de inspectie- en taxatiedatum. Daardoor is in de onderhavige taxatierapporten onvoldoende toegelicht wat de gevolgen van die onzekerheden waren en wat dit voor effect had op de waardering. Kort en goed had in de taxatierapporten meer aandacht moeten zijn voor de ontbrekende gegevens en de reden waarom deze niet beschikbaar waren en vervolgens wat de effecten daarvan zijn geweest op de taxatieonzekerheid. Hierbij speelt een rol dat taxateur I ervan op de hoogte was dat er al een taxatierapport lag en dat tussen opdrachtgeefster en klaagster een geschil was ontstaan.

De zinsnede in de taxatierapporten dat bij de taxaties ervan is uitgegaan dat de staat van de woning op inspectiedatum dezelfde is als op peildatum, is in dit verband te algemeen en met de informatie van nu situationeel onjuist. Taxateur I heeft onvoldoende getoetst of het reëel was van dit standpunt uit te gaan en heeft daar dan ook geen verantwoording over afgelegd in het taxatierapport

Ook blijft onduidelijk waarom bij een gebruikssituatie in verhuurde staat toch uitgegaan is van een waardering op leegwaarde. Dit had in het taxatierapport nader toegelicht moeten worden.

Al met al voldoen de taxatierapporten daarmee onvoldoende aan de vereiste inzichtelijkheid en navolgbaarheid en zijn deze niet in overeenstemming met de fundamentele vereisten van zorgvuldigheid en transparantie.

De klachten 1, 3, 4, 5, 6 en 7 zijn in zoverre dus deels gegrond.

Met betrekking tot de economische omstandigheden (klacht 2) merkt het tuchtcollege het volgende op. Bij de taxatierapporten is uitgegaan van de Marktbeat, opgesteld door het kantoor van beide taxateurs. Het hierin geschetste positieve marktbeeld op de waardepeildatum wordt gestaafd door het rapport over 2021 van [organisatie], zodat het tuchtcollege het klachtonderdeel 2 niet kan volgen.

Wat betreft klachtonderdeel 8, met betrekking tot de portefeuilletoeslag, is het vreemd dat deze uitsluitend in de executive summary is opgenomen en verder niet aan de orde wordt gesteld. Boven het dossier blijft hangen dat de taxateur de opdracht heeft aanvaard twee portefeuilles te waarderen. Als er reden was om uit te gaan van een portefeuillepremie, had het op de weg van de taxateur gelegen die premie dan daadwerkelijk onderdeel te laten zijn van de waardering (incl. toelichting en bewijsvoering).

Als beide portefeuilles niet in aanmerking zouden komen voor een premie, dan had het voor de hand gelegen ook daarvan melding te maken. Nu blijft voor de lezer van het rapport onduidelijk wat de relevantie is van de in de samenvatting genoemde portefeuillepremie. Het opnemen van de opmerking over de premie in de samenvatting zonder enig verder gevolg voor de taxatie is echter als zodanig niet klachtwaardig.

Ten aanzien van [adres] (klachtonderdeel 10) geldt dat deze klacht wordt verworpen. Taxateur I heeft voldoende duidelijk toegelicht in het rapport waarom geen beleggingsreferenties zijn opgenomen en uit de regelgeving NRVT volgt niet dat dit wel had moeten. Het pand is door taxateur I bezichtigd. Vaststaat – ook voor taxateur I - dat er achterstallig onderhoud aan het pand was. Taxateur I heeft een grote vrijheid om het daarmee gemoeide bedrag op basis van zijn kennis en ervaring in te schatten.

Omtrent de afgegeven plausibiliteitsverklaringen, klachtonderdeel 9, overweegt het tuchtcollege dat taxateur II had moeten onderkennen dat taxateur I over onvoldoende informatie beschikte voor een volledig en deugdelijk rapport en dat taxateur I dit had moeten toelichten, waarbij ook werd uiteengezet waarin de informatie tekortschoot en welke gevolgen dat had voor de uitkomsten van de taxatie, zodat ook dit klachtonderdeel gegrond is. In dit verband wijst het tuchtcollege erop, dat de checklist zoals opgenomen in de regelgeving ontbreekt in het dossier, zodat het lastig vast te stellen is dat de daarin genoemde controlevragen tijdens de toets van de taxatiewerkzaamheden en het taxatierapport aan de orde zijn geweest. Ook dit klachtonderdeel is deels gegrond.

Op te leggen maatregel

Het gaat hier om de waardering van een tweetal vastgoedportefeuilles.

Bij de taxatie van de [namen portefeuilles] hinkt taxateur I op twee gedachten. Enerzijds zijn de aan de portefeuilles toegekende waardes simpelweg de optelsom van de individuele taxaties van de diverse panden, anderzijds wordt gewerkt met een model voor portefeuillewaardering met een specifieke aanpak en vaste parameters, die echter qua opzet niet steeds lijken aan te sluiten bij een portefeuille die in feite een verzameling is van in ieder opzicht amper vergelijkbare panden. Bij de gekozen aanpak is de aanpak per individueel pand al snel niet helemaal voldoende. Dat laatste leidt tot de vaststelling dat de hiervoor genoemde klachtonderdelen deels gegrond zijn. Wat het tuchtcollege mist is de vertaalslag voor de lezer die – bijvoorbeeld - duidelijk maakt waarom het bij de taxatie van deze diverse portefeuille verantwoord is te taxeren zonder dat men bekend is met de huurovereenkomsten en de WWS-punten, op welke wijze is omgegaan met de post achterstallig onderhoud en het onderhoud dat is verricht tussen waardepeildatum en de opnamedatum en waarom bepaalde parameters (zoals de mutatiegraad) bij deze specifieke portefeuille kunnen worden toegepast.

Voor een deel is juist dat in de rapporten is uiteengezet 'dit zijn onze parameters en overige uitgangspunten en zo wordt getaxeerd', maar daarmee kan taxateur I zich niet volledig vrijpleiten. Als de parameters en/of overige uitgangspunten bij die specifieke portefeuille niet (volledig) juist zijn, of voor onderdelen van die portefeuille niet juist zijn, is de getaxeerde waarde immers onvoldoende navolgbaar.

Het tuchtcollege houdt er rekening mee dat de taxaties als gevolg van gebrekkige communicatie niet optimaal zijn verlopen. Zowel taxateur I als klaagster heeft daarin een aandeel gehad en omdat klaagster een professionele partij is, komt dat in dit geval niet alleen voor rekening van de taxateur. Als de communicatie beter was verlopen en klaagster bijvoorbeeld ook informatie eigener beweging had verstrekt of in ieder geval had aangeboden en de beheerder de inspecties had laten begeleiden, was taxateur I mogelijk tot een scherper inzicht gekomen, ook over de benodigde informatie.

Het is vooral de vraag of de onderhavige vastgoedportefeuilles wel pasten in de gestandaardiseerde processen en modellen die het kantoor van taxateurs hanteert en of die modellen voor de niet-vastgoed-specialist een voldoende leesbaar resultaat opleveren.

Voor het tuchtcollege was ten aanzien van de maatregel de hoofdvraag of de gesignaleerde tekortkomingen van dien aard zijn dat inderdaad een maatregel moet worden opgelegd, dan wel – in verhouding tot het geheel – van zodanig ondergeschikt belang dat met de constatering dat de klachten deels gegrond zijn kan worden volstaan.

Per saldo komt het college tot de conclusie dat het opleggen van een maatregel geïndiceerd is. Een grondiger werkwijze had van taxateur I mogen worden verwacht, temeer omdat hij ermee bekend was dat een dispuut over een erfkwestie de achtergrond was van het verzoek en ermee bekend was dat eerder een ander rapport was uitgebracht. De op te leggen maatregel is de maatregel van waarschuwing.

Ten aanzien van taxateur II geldt dat de controlerende register taxateur niet zelden in enige mate het lot van het onderliggende rapport deelt. Het is immers de taak van de plausibiliserende taxateur de vinger te leggen op tekortkomingen in het rapport. Als het tuchtcollege tekortkomingen signaleert, rijst al snel de vraag of deze niet ook bij de plausibiliteitstoets naar voren hadden moeten komen. Dat is – zoals hiervoor overwogen – in dit geval inderdaad aan de orde. De plausibiliserende taxateur schiet echter niet ‘automatisch’ in dezelfde mate tekort als de taxateur die het rapport heeft gemaakt. De plausibiliteitstoets is naar zijn aard een marginale toets en het missen van relatief minder essentiële en ernstige onvolkomenheden leidt er dan toe, dat de klacht op zichzelf genomen gegrond is, maar dat aan de plausibiliserende taxateur II geen maatregel behoeft te worden opgelegd.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van taxateur I DEELS GEGROND;

Legt taxateur I de maatregel van waarschuwing op;

VERKLAART de klacht ten aanzien van taxateur I VOOR HET OVERIGE ONGEGROND;

VERKLAART de klacht ten aanzien van taxateur II GEGROND;

Legt taxateur II geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 15 januari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.