

Dossiernummer: 24688

Datum: 26 juni 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Gemeente [X],

bijgestaan door mr. R.M.F. de Martines,

klaagster,

tegen

B1 RT,

en

B2 RT,

Register-Taxateurs te [plaats],

beiden bijgestaan door mr. O.G. Tacoma MRE MRICS,

verweerders.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 december 2024 met zes bijlagen;
- het verweerschrift van 18 februari 2025 met 18 bijlagen;
- akte van inbreng productie door mr. Tacoma d.d. 23 april 2025 met een bijlage;
- nader stuk van mr. de Martines d.d. 23 april 2025 met twee bijlagen;
- brief van mr Tacoma d.d. 23 april 2025.

Tijdens de hoorzitting van 8 mei 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. A, C RT en D namens klaagster, bijgestaan door mr. de Martines;
- verweerders in persoon, bijgestaan door mr. Tacoma.

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

Na een korte schorsing heeft het tuchtcollege de partijen laten weten de volgende tussenbeslissing te hebben genomen ten aanzien van de processuele opstelling van klaagster.

Verweerders zijn tot tweemaal toe overvallen door de wijze van procederen van klaagster. Eerst door het uitbreiden van de klacht kort voorafgaand aan de hoorzitting en ruim nadat het verweerschrift was ingediend.

Het tuchtcollege heeft toen besloten deze stukken toe te laten omdat deze – nipt – binnen de termijn zijn ingediend zodat verweerders twee weken hadden zich hierop voor te bereiden.

Vervolgens werden verweerders bij aanvang van de hoorzitting geconfronteerd met de aanwezigheid van personen die niet vooraf waren aangemeld, terwijl dit wel expliciet is opgenomen in de uitnodiging voor de hoorzitting.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het fundamentele recht van klaagster om het eigen standpunt te onderbouwen en te kunnen reageren op eventuele vragen zwaarder weegt dan de onaangekondigde aanwezigheid van een adviseur van klaagster, zodat deze adviseur de hoorzitting kan bijwonen en op vragen kan antwoorden. Het tuchtcollege hecht eraan op te merken dat de gang van zaken van de zijde van klaagster bepaald niet de schoonheidsprijs verdient.

Van klaagster, die kan worden aangemerkt als een professionele procespartij en bovendien wordt vertegenwoordigd en wordt bijgestaan door juridische professionals, had meer inzicht in de beginselen van een goede procesorde mogen worden verwacht.

## **2. De klacht**

De klacht ziet op het door verweerders in opdracht van klaagster en [erfpachter] (hierna: erfpachter) opgestelde taxatierapporten met betrekking tot sporthallen gelegen aan de [adres 1] en [adres 2] van 11 maart 2024.

Klaagster voert aan dat zij eigenaar was van deze sporthallen, die zij in erfpacht heeft uitgegeven aan erfpachter. Naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad, inhoudende een mogelijke terugkoop door de gemeente van deze objecten is door erfpachter en klaagster gezamenlijk opdracht gegeven aan verweerders om de sporthallen te taxeren. Voor hen is gekozen omdat zij in 2015 ook betrokken zijn geweest bij de taxatie van deze sporthallen.

Klachtonderdeel 1:

Klaagster kan zich niet vinden in de door verweerders opgestelde taxatierapporten en de daarbij gehanteerde uitgangspunten en waardebepalingsmethodiek. In de taxatierapporten is volgens klaagster onvoldoende rekening gehouden met de op de beide objecten rustende zakelijke rechten alsmede de erfpachtsituatie. Daarnaast wijkt de waarde van de panden dusdanig af van de getaxeerde waarden in 2015 dat klaagster gegronde redenen heeft om aan de inhoud en de correcte totstandkoming van de rapporten te twijfelen.

Klachtonderdeel 2:

Ondanks alle vragen die over voornoemde punten aan verweerders zijn gesteld, alsmede de expliciete vraag om iets te doen met de opmerkingen van klaagster, zijn de rapporten door verweerders niet herzien.

Klachtonderdeel 3:

Ook nadat de gemeente een contra-expertise had laten uitvoeren door een andere Register-Taxateur, verbonden aan het kantoor [Y], met als gevolg een getaxeerde waarde die aanzienlijk afweek van de door verweerders getaxeerde waarde, zijn verweerders niet bereid gebleken de rapporten aan te passen.

### 3. Het verweer

Door verweerders zijn (mede) in opdracht van klaagster twee sportcomplexen gewaardeerd. Naast de taxatierapporten van verweerders heeft klaagster een twee andere taxatierapporten van de objecten toegevoegd, gedateerd 12 februari 2015. In de klacht wordt niet onderbouwd waarom de toegevoegde taxatierapporten in deze kwestie relevant zijn. Verweerders stellen dat, gezien het verschil in het geformuleerde taxatiedoel terzake in 2015 als in 2024 alsmede het tijdsverloop, deze toegevoegde rapporten niet als vergelijking kunnen dienen.

De door verweerders getaxeerde sportcomplexen (de opstallen) zijn op 31 maart 2017 verkocht aan erfpachter waarbij de ondergrond voor de duur van 20 jaar in erfpacht is uitgegeven. Daarbij zijn partijen een eenmalige vergoeding en een jaarlijkse canon overeengekomen. Klaagster overweegt nu de opstallen terug te kopen. Daartoe treedt het tussen partijen overeengekomen vergoedingsrecht in werking. Hierbij is onder meer afgesproken dat de waarde van de objecten zal worden vastgesteld door een erkend Register-Taxateur die is gespecialiseerd in bedrijfsmatig onroerend goed. Deze taxateur zal worden aangewezen door de eigenaar (klaagster) en de erfpachter.

Het taxatiedoel en de bij de uit te voeren taxatie te hanteren uitgangspunten, zoals vastgelegd in de opdrachtbevestiging, zijn zorgvuldig en in goed overleg met de opdrachtgevers tot stand gekomen. Na interne controle van de opdrachtbevestiging door klaagster is deze door beide partijen ondertekend.

In de opdrachtbevestiging is het doel van de taxatie als volgt geformuleerd.

*"De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde in verhuurde staat van de opstallen bij een mogelijke verkoop van de opstallen aan de erfverpachter (de gemeente [X])."*

Voorts is opgenomen de definitie van de marktwaarde met 26 februari 2024 als peildatum.

Relevant in deze kwestie is dat erfpachter sinds 2017 tal van verbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen heeft doorgevoerd. In 2023 hebben een ingrijpende en omvangrijke renovatie en verbouwing van de kantine plaatsgevonden die resulteerden in een multifunctionele ontmoetingsruimte en een paramedisch dienstencentrum met kantoor.

Klaagster heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid aanwezig te zijn bij de opname van de objecten.

Als klaagster de opstallen terugkoopt, koopt zij volledig naar de eisen des tijds aangepaste sportcomplexen, die in niets meer lijken op wat zij destijds aan erfpachter heeft verkocht.

Onderdeel van de opgemaakte taxatie is een inschatting van de huurwaarde van de sportcomplexen, waarbij verweerders beschikten over de gegevens van de huurovereenkomst van de aldaar gevestigde fysiotherapiepraktijk. Uit de rapporten blijkt dat de objecten zijn verhuurd aan verschillende scholen en sportverenigingen. Daarvoor gelden normbedragen die verweerders voor hun taxatie hebben gebruikt, zoals vermeld op het rekenblad bij de taxaties. Dat deze bedragen aansluiten bij de werkelijkheid blijkt wel uit het overzicht dat door erfpachter op 24 september 2024 vertrouwelijk is verstrekt en waaruit blijkt dat de gerealiseerde huuropbrengst op jaarbasis in positieve zin nog geen € 10.000 afwijkt van de door verweerders gehanteerde normhuur. Hieruit valt te concluderen dat verweerders hun werk goed en zorgvuldig hebben gedaan.

Op 8 maart 2024 kregen verweerders het verzoek van de opdrachtgevers om de rapportages op te leveren in verband met gestelde vragen daarover vanuit de gemeenteraad. Daarop zijn de rapporten op 11 maart 2024 ondertekend en gemaïld aan beide opdrachtgevers.

Vervolgens is namens klaagster gereageerd, waarop verweerders de stellingen uitvoerig inhoudelijk hebben weersproken en toegelicht. Volgens verweerders is namens klaagster bewust een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. Voorts heeft klaagster laten weten dat een derde taxateur van kantoor [Y] is verzocht om een contra-expertise uit te voeren.

Verweerders wijzen erop dat in het taxatiedoel, zoals omschreven in de opdrachtbevestiging aan deze derde taxateur, het in de opdracht van verweerders aangegeven verband tussen klaagster en haar rol als erfverpachter ontbreekt. Verweerders wijzen erop dat in de contraexpertise wordt voorbijgegaan aan artikel 6:161 lid 1 BW. Daarin is bepaald dat een verbintenis tenietgaat indien het blooteigendom van de ondergrond en de gerenoveerde en verduurzaamde opstal in één hand komen, in dit geval die van klaagster. Het gaat niet om een willekeurige derde die het recht van erfpacht overneemt, als gevolg waarvan dit recht alsmede de overige belemmerende bepalingen in stand blijven.

Ook wijzen verweerders erop dat de derde taxateur bij het vaststellen van de huurwaarde extreem lage bedragen heeft gehanteerd, terwijl verweerders naadloos bleken aan te sluiten bij de bestaande vergoedingennorm.

De derde taxateur stelt voorts dat het huurcontract van de fysiotherapiepraktijk in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Verweerders vinden dit onbegrijpelijk omdat terzake door klaagster een omgevingsvergunning is afgegeven.

Verweerders achten de berekening van de derde taxateur van de contante waarde voor de duur van het recht tot 1 januari 2037 (bijlage 1) bij producties 1.5 en 1.6, onbegrijpelijk. Verweerders hebben van de gevonden waarde gewoon de grondwaarde afgetrokken. Verweerders zijn van mening dat de derde taxateur wellicht onvolledig door klaagster is geïnformeerd. Daar staat tegenover dat van een taxateur die een professionele taxatiedienst (PTD) uitvoert, mag worden verwacht dat deze kritisch is en begrijpt dat opdrachtgevers altijd een belang hebben bij een opdracht en vraagstelling. Voorts was het de derde taxateur bekend dat een discussie dienaangaande bestond tussen klaagster en verweerders.

Eind augustus 2024 heeft overleg plaatsgevonden tussen verweerders en klaagster in het bijzijn van de derde taxateur. Uit het verslag blijkt onder meer dat klaagster - in strijd met de in de taxatierapporten opgenomen geheimhoudingsplicht - deze rapporten verstrekt aan de derde taxateur zonder toestemming van verweerders of erfpachter. Tijdens dit gesprek heeft de derde taxateur zich daarnaast opgeworpen als adviseur van klaagster. Klaagster heeft bij dit gesprek vastgehouden aan het dreigen met een tuchtklacht.

Vervolgens hebben verweerders en de derde taxateur getracht tot een afspraak voor nader overleg te komen om te bewerkstelligen dat de taxatierapporten op de juiste wijze worden geanalyseerd, zodat deze met elkaar kunnen worden vergeleken. Klaagster heeft van dit overleg op het laatste moment afgezien. Vervolgens ontvangen verweerders een verslag van het overleg dat kennelijk is opgesteld door klaagster. Wel blijkt hieruit dat de derde taxateur erkent dat zijn stellingname over de fysiotherapiepraktijk onterecht is.

Na de nodige discussie hebben verweerders het initiatief van de verslaglegging naar zich toe getrokken, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een aanvullend verslag, bijlage 8.15. In het verslag wordt het volgende geconstateerd: *"Hoewel beide opdrachten ogenschijnlijk behoorlijk op elkaar lijken is de invulling ervan totaal verschillend. Daar waar verweerders klaagster (de gemeente) specifiek en direct als aangewezen koper beschouwen, ziet de derde taxateur de gemeente als één van de potentiële marktpartijen die als koper kunnen optreden"*.

In het verslag wordt door verweerders een tiental redenen aangegeven waarom zij hebben getaxeerd zoals zij hebben getaxeerd. De derde taxateur is echter uitgegaan van een willekeurige derde koper waarvoor alle beperkende bepalingen en het erfpachtrecht onverkort blijven gelden. Dan ligt een lagere waarde voor de hand.

In reactie op klachtonderdeel 1 reageren verweerders als volgt:

Uit de formulering van de klacht blijkt al dat klaagster geen verstand van de materie heeft. Kennelijk heeft zij volstrekt niet begrepen wat de uitgangspunten zijn van de opdracht die zij aan verweerders heeft verstrekt. Het enkele feit dat klaagster vindt dat rekening moet worden gehouden met de erfpachtsituatie en het taxatierapport uit 2015, met een volstrekt andere vraagstelling, maakt al dat de klacht voor afwijzing gereedligt. Daarnaast is het uiterst kwalijk dat de derde taxateur, eveneens een Register-Taxateur, klaagster hierin niet bijstuurt.

Klachtonderdeel 2:

Kennelijk vindt klaagster het volstrekt normaal om gebruik te maken van oneigenlijke dwangmiddelen, zoals met verweerders in gesprek gaan onder het dreigen van het aanhangig maken van een klacht. Verweerders hebben zich juist uiterst professioneel gedragen en geheel in overeenstemming met artikel 5 - de Fundamentele beginselen van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels - gehandeld. Ook zijn zij de discussie niet uit de weg gegaan.

Klachtonderdeel 3:

Weer geeft klaagster er met de formulering van deze klacht blijk van dat zij niets van de materie begrijpt. Daarnaast heeft de derde taxateur, zo blijkt uit de gepresenteerde feiten en omstandigheden, niets gedaan om de discussie over de waarde op een zuivere manier te voeren. Hij heeft zich naar het oordeel van verweerders door klaagster laten gebruiken in plaats van zijn opdrachtgever te corrigeren.

## Conclusies

Verweerders hebben beargumenteerd en onderbouwd hoe zij tot de afgegeven waarden zijn gekomen. Ook na het uitbrengen van de rapporten hebben zij nog veel tijd en aandacht besteed aan het in gesprek gaan met klagster, hun eigen bevindingen kritisch te bekijken en toe te lichten.

Door het enkele feit dat klagster ten onrechte blijft vasthouden aan het erfpachtrecht en de taxatie uit 2015, lijkt het erop dat er vooraf kennelijk een gewenste uitkomst van de taxatie is geweest. Een uitkomst die volstrekt ten nadele van haar wederpartij en erfpachter zou gaan. Die heeft inmiddels aanzienlijk geïnvesteerd in het renoveren van de sporthallen. Klagster wil zich kennelijk via een taxatie 'truc' de opstallen toe-eigenen door deze terug te kopen tegen een zeer lage waarde.

Tot slot stellen verweerders zich op het standpunt dat zij hun werk naar eer en geweten en volgens de regels der kunst hebben verricht en kennelijk speelbal zijn geworden als gevolg van een door klagster minder gewenste uitkomst van de taxatie, getuige ook het persbericht van klagster. Daarin stelt de wethouder dat de gemeente het belangrijk vindt dat zij rechtmatig handelt. Kennelijk valt daar het indienen van onterechte klachten tegen taxateurs onder.

Verweerders verzoeken uw college dan ook de klachten af te wijzen als zijnde niet-ontvankelijk en/of ongegrond. Helaas kent het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geen voorziening om dergelijke klagers (financieel) te sanctioneren.

## 4. Nadere toelichting klachten

Op 23 april 2025 heeft klagster een nadere toelichting op de klachten ingebracht.

Hierin stelt klagster – verkort weergegeven – het volgende.

- Verweerders hebben een andere taxatiegrondslag gebruikt dan vermeld in de taxatierapporten. Verweerders zijn volgens klagster uitgegaan van de reële waarde, terwijl zij conform de regelgeving en de verstrekte opdracht, hadden moeten uitgaan van de marktwaarde.
- De gehanteerde taxatiegrondslag is in strijd met de opdracht en de bedoeling van opdrachtgevers.
- Verweerders hadden opdrachtgevers moeten wijzen op eventuele onduidelijkheid, alsmede op het staatssteunrecht.
- Verweerders stellen volgens klagster ten onrechte dat zij de marktwaarde in verhuurde staat hebben getaxeerd.
- Verweerders hebben volgens klagster onjuiste cijfers gebruikt voor het vaststellen van de huurinkomsten.
- Netto versus bruto huuromzet, waarbij is uitgegaan van te lage lasten passend bij een standaard beleggingsobject.
- Verweerders miskennen de standaarden met betrekking tot Grootzakelijk Vastgoed.
- Ten onrechte hebben verweerders de beperkingen uit de erfpachtakte niet meegewogen bij de taxatie.
- De door verweerders gebruikte referenties zijn onbruikbaar.
- Verweerders hebben geen redelijke verklaring gegeven voor de beweerdelijk enorme toename in waarde van de sporthallen.
- Verweerders handelen in strijd met de beginselen van professioneel gedrag, integriteit en onafhankelijkheid.

Klagster concludeert dat verweerders op tal van punten niet hebben voldaan aan de gedrags- en beroepsregels van NRVT en overige regels. Klagster heeft verweerders daarop gemotiveerd en onderbouwd geweest, direct na de ontvangst van de conceptrapporten. Deze feedback hebben verweerders niet ter harte genomen. Integendeel, zij hebben in hun standpunten volhard en bedienen zich bovendien in toenemende mate van beledigend taalgebruik en ongefundeerde beschuldigingen. Klagster verzoekt het tuchtcollege om de klacht gegrond te verklaren.

## Nadere reactie verweerders

Verweerders achten het in strijd met de goede procesorde dat klaagster op de uiterste reactiedatum komt met een nadere onderbouwing van de klacht met in totaal 12 inhoudelijke nieuwe klachten en argumenten.

Verweerders reageren daarop als volgt.

- Verweerders betwisten dat zij zijn uitgegaan van een reële waarde en van een onjuiste waarderingsgrondslag. Zij hebben conform de door klaagster ondertekende opdrachtbevestiging de marktwaarde van de objecten in verhuurde staat bepaald. Voorts wijzen verweerders erop dat het feit dat het erfpachtrecht door vermenging tenietgaat, qua waardering niet alleen geldt voor klaagster, maar geldt voor iedere koper die in staat wordt gesteld onder die specifieke voorwaarde te kopen. Dat die waarde anders uitpakt ten opzichte van de waarde van het getaxeerde op basis van een doorlopend recht van erfpacht, is volstrekt helder. Dat is alleen niet het onderwerp van de taxatie geweest, zoals vastgelegd in de opdrachtbevestiging.
- Klaagster is uitgebreid betrokken geweest bij de totstandkoming en de formulering van de opdracht en de redactie van de opdrachtbevestiging. De opdrachtbevestiging is namens klaagster ondertekend. Dat klaagster niet blij is met de uitkomst doet echter niets af aan het feit dat verweerders de regels hebben gevolgd.
- Verweerders hebben uitgebreid de moeite genomen de bedoelingen van klaagster te toetsen. Verweerders hebben geen aanleiding gezien om van de in de erfpachtakte opgenomen terugkoopbepaling af te wijken.
- Verweerders hebben expliciet navraag gedaan en met partijen besproken hoe om te gaan met de 'verhuurde staat' van het complex en de afwijkende regeling aangaande de exploitatie van de kantine. De argumentatie van klaagster over staatssteun is onnavolgbaar. De waardering heeft inhoudelijk niets te maken met de rol van de overheid.
- Uit de rapporten blijkt dat de sporthallen worden verhuurd aan scholen, sportverenigingen en een fysiotherapiepraktijk. Waar klaagster met bijlage 2 ingaat op de huren voor basisscholen, stellen verweerders dat de normvergoedingen € 20.000 hoger zijn dan de gemeente stelt. Ook had klaagster, als zij had gewild dat verweerders deze bedragen hadden meegenomen, dit stuk eerder aan verweerders kunnen doen toekomen.
- Met betrekking tot de netto versus bruto omzet, stellen verweerders dat zij de sportaccommodaties als beleggingsvastgoed hebben gewaardeerd. De exploitatie wordt niet gevoerd door de erfpachter maar door de inhurende verenigingen. Verweerders hebben de getaxeerde objecten dan ook niet aangemerkt als exploitatiegebonden vastgoed. De waarde haalt ook niet de grens van € 5.000.000 die geldt voor Grootzakelijk Vastgoed.
- Er is geen sprake van één waarderingsmethode; zowel de BAR/NAR-methode als de comparatieve methode is gebruikt.
- Dat verweerders de beperkingen uit de erfpachtakte niet hebben meegenomen in de taxatie is onjuist. Immers, de verhuur van de sportaccommodaties vormt een belangrijk onderdeel van de uitkomende cashflow van de waardering. Iedere toekomstige koper zal heel zuinig zijn op een huurder als de gemeente.
- De fysiotherapiepraktijk heeft een omgevingswetvergunning en is dan ook niet illegaal.
- Dat de referenties niet bruikbaar zouden zijn, is niet onderbouwd.
- Wat betreft de toename van de waarde ten opzichte was 2015, stellen verweerders dat enkel door tijdsverloop en veranderende marktomstandigheden de rapporten van tien jaar eerder geen valide vergelijking zijn. Daarnaast waren de opstallen destijds zwaar verouderd. Deze zijn door de erfpachter gerenoveerd en verduurzaamd; ook de bezettingsgraad is meer dan verdubbeld.

- Verweerders wijzen op het gespreksverslag d.d. 25 augustus 2024 waaruit blijkt dat klaagster verweerders onder druk heeft gezet om hun taxatierapporten aan te passen. Dat hebben zij geweigerd. Klaagster wenst enkel haar zin door te drijven, desnoods met een klachtprocedure onder verstrekking van onjuiste informatie.
- Wat betreft de contrataxaties van kantoor [Y] wijzen verweerders erop dat deze taxatierapporten door de taxateur zijn ingetrokken. Kennelijk is geconcludeerd dat deze zodanig ernstige gebreken hebben dat deze dienen te worden ingetrokken. Dat roept de vraag op waar de stellingen van klaagster op zijn gebaseerd nu de grondslag hiervoor ontbreekt.
- Verweerders concluderen tot afwijzing van de klacht. Klaagster veronderstelt blijkbaar dat zij de sportaccommodaties voor een appel en een ei kan terugkopen, tegen prijspeil 2015, te vermeerderen met een klein plusje, als tegemoetkoming in de gepleegde investeringen. Dat is volgens verweerders het daadwerkelijke motief achter deze klacht, waarbij klaagster kennelijk bereid is de grenzen van het betamelijke op te zoeken.

## 5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed vanaf 1 juli 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2024.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stonden in het door NRVT gehouden register. Verweerder B1 in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en verweerder B2 in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen.

Klaagster is als opdrachtgever en erfverpachter van het object waar het rapport betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerders 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, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door een Register-Taxateur aan een getaxeed object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst.

Dat een opdrachtgever op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar, maar een Register-Taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of verweerders bij het uitvoeren van onderhavige taxaties professioneel hebben gehandeld, zij in redelijkheid tot een bepaalde waarde hebben kunnen komen en of zij daarbij de in de Gedrags- en beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen en overige NRVT-regels in acht hebben genomen.

Met betrekking tot de marktwaarde of reële waarde overweegt het tuchtcollege dat verweerders in de taxatierapporten – terecht – zijn uitgegaan van de marktwaarde en niet van de reële waarde. Zij hebben hierbij, conform de in overleg met klaagster geformuleerde opdracht, klaagster aangemerkt als potentiële koper. Dit had wellicht door verweerders nadrukkelijker in het taxatierapport kunnen worden

opgenomen, maar dit taxatiedoel was tussen partijen expliciet overeengekomen. Dit klachtonderdeel wordt afgewezen.

Uit de taxatierapporten blijkt dat verweerders – terecht - zijn uitgegaan van de verhuurde staat, nu dit de feitelijke situatie op de waardepeildatum betrof.

Dat verweerders klaagster hadden moeten wijzen op onduidelijkheden in de opdrachtformulering, kan het tuchtcollege niet volgen. Klaagster en verweerders hebben – zoals ook ter zitting is komen vast te staan - uitgebreid met elkaar van gedachten gewisseld over de formulering van de opdracht, waarna de opdrachtbevestiging door partijen is ondertekend.

Ter zitting heeft klaagster nog betoogd dat zij als leek door verweerders beter had moeten worden geïnformeerd. Dat betoog verwerpt het tuchtcollege. Van een gemeente mag voldoende kennis, eventueel aan te vullen door het invoeren van externe deskundigheid, worden verwacht om een opdracht als deze te geven.

Wat betreft de inkomsten uit de verhuur overweegt het tuchtcollege dat het duidelijker was geweest als de geldende kasstromen in- of als bijlage bij de taxatierapporten waren opgenomen. Dat geldt eveneens voor een toelichting op de geldende huurcontracten, die ontbreekt. Alleen de verhuur aan de fysiotherapiepraktijk is duidelijk in het taxatierapport verwerkt. Dit onderdeel van de taxatierapporten is te globaal gebleven. Het tuchtcollege acht deze omissie in dit specifieke geval echter niet tuchtrechtelijk verwijtbaar omdat klaagster dit had kunnen voorkomen door ervoor zorg te dragen dat verweerders over de juiste informatie hadden kunnen beschikken, wat niet is gebeurd.

Wat betreft de netto versus bruto omzet is door klaagster betoogd dat de kosten door verweerders te laag zijn ingeschat.

In dit verband overweegt het tuchtcollege dat het aan klaagster is voldoende te onderbouwen waarom het door verweerders gehanteerde lastenpercentage niet juist zou zijn geweest. Hierbij heeft het tuchtcollege meegewogen dat de horeca-exploitatie buiten de taxatie is gelaten en dat kennelijk een beheerder is aangesteld. Dat maakt een laag lastenpercentage niet direct onaannemelijk.

Het verwijt dat verweerders de taxaties als Grootzakelijk Vastgoed hadden moeten uitvoeren volgt het tuchtcollege niet. Op dit punt had ook een nadere uitleg in de taxatierapporten onduidelijkheid kunnen voorkomen. Echter, uit de taxatierapporten en het verweer van de taxateurs blijkt dat zij de objecten als beleggingsobjecten hebben gewaardeerd en niet als exploitatiegebonden vastgoed. Daarbij is de marktwaarde van de objecten ruim onder de toegestane grens van € 5.000.000 gebleven.

Wat betreft de door de verweerders gebruikte methode had hier toepassing van de DCF-methode met de kasstromen uit de lopende huurcontracten voor de hand gelegen. Dit is echter geen vereiste. Een tweede methode wordt geadviseerd, maar is op grond van geldende regelgeving niet noodzakelijk. In dit geval is in de opdrachtbevestiging aangegeven dat gebruik zal worden gemaakt van de BAR/NAR-methode alsmede de comparatieve methode. Dit zijn strikt genomen geen twee verschillende taxatiemethoden, maar is wel wat met klaagster expliciet is overeengekomen. Als klaagster prijs had gesteld op een waardebepaling met gebruik van de DCF-methode, had zij verweerders daarom kunnen vragen of zelfs kunnen eisen dat ook hiervan gebruik zou worden gemaakt.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders met de beperkingen, voortvloeiend uit de erfpachtake, rekening hebben gehouden. Dat blijkt onder meer uit het door verweerders gehanteerde rekenmodel en uit de omstandigheid dat de grondwaarde als correctie is opgenomen in de waardering. Bij aankoop door klaagster houdt immers de erfpachtconstructie op te bestaan – omdat erfverpachter en erfpacht dan samenvallen - maar ook in die omstandigheid blijft de verhuurverplichting ten behoeve van het faciliteren van het bewegingsonderwijs onverkort in stand.

Klaagster heeft aangevoerd dat de gekozen referentieobjecten onbruikbaar zouden zijn. Verweerders hebben daarop betoogd dat deze stelling niet onderbouwd is.

Het tuchtcollege overweegt volgens vaste jurisprudentie dat de keuze van de referentieobjecten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan, behoort tot het wezen van een taxatie. Daarbij heeft de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid. Verweerders hebben in de taxatierapporten diverse referenties opgenomen en hebben hierbij toegelicht wat de verschillen zijn tussen deze referentieobjecten en de getaxeerde objecten. Klaagster heeft onvoldoende aangevoerd om tot het oordeel te komen dat verweerders hierbij onzorgvuldig zouden hebben gehandeld.

Voorzover klaagster in haar klacht en de aanvulling daarop verwijst naar een vastgestelde waarde uit taxatierapporten van verweerders die dateren van 2015, overweegt het tuchtcollege het volgende. Deze rapporten zijn opgesteld vóór de oprichting van NRVT en daarmee ook voor invoering van de regelgeving van NRVT.

Wat er ook zij van de verschillen die bestaan tussen de rapporten van destijds en nu; de kwestie die thans voorligt is of de taxatierapporten die verweerders recent hebben opgesteld, voldoen aan de huidige regelgeving van NRVT.

Wat betreft de geuite verwijten over de onderlinge communicatie, kan het tuchtcollege vaststellen dat die communicatie tijdens de nasleep van de uitvoering van de opdracht moeizaam is geweest. Het is het tuchtcollege echter niet gebleken dat één der partijen hiervan overwegend een verwijt kan worden gemaakt.

Het tuchtcollege verklaart de klacht gezien het voorgaande in zijn geheel ongegrond.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juni 2025 door het Tuchtcollege NRVT.