

Dossiernummer: N22483HB

Datum: 13 oktober 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

wonende te [plaats],

verder: de taxateur,

tegen:

de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs,

gevestigd te Rotterdam,

verder: NRVT

1. Ingekomen stukken

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift van NRVT van 1 december 2022, met bijlagen;
- de reactie van de taxateur van 2 januari 2023;
- de instemming van beide partijen met de schriftelijke afhandeling;
- de uitspraak van het eerste tuchtcollege;
- het beroepsschrift van de taxateur;
- het verweerschrift in hoger beroep van NRVT.

Tijdens de hoorzitting van 1 september 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de taxateur;
- mr. M.P.K. Grootenboer namens NRVT.

Tijdens deze hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure bij het eerste tuchtcollege

De klacht van NRVT houdt in dat bij een in het kader van Doorlopend Toezicht gehouden desk en field audit geconstateerd is dat drie taxatierapporten van de taxateur niet aan de regelgeving van NRVT voldeden. Het gaat om de rapporten:

- [locatie 1] van 9 juni 2020 (aanlegplaats voor een veerpont, openbare weg, bermen en taluds, werkplaats, trafogebouw, abri, ondergrond opstallen en parkeerterrein);
- [locatie 2] van 8 juli 2020 (een verenigingsgebouw met kleedkamers, een garage/berging, incl. ondergrond, een kunstgrasveld, grasveld, terras, bestrating, erf, tuin en groenstrook);
- [locatie 3] van 20 september 2021 (een snackbar-cafetaria met woonruimte, gelegen op een perceel van 306 m²).

Het eerste tuchtcollege heeft de klacht gegrond geoordeeld en de taxateur de maatregelen van berisping en boete ad € 1.000 opgelegd.

3. De stellingen van de taxateur in hoger beroep

De taxateur voert in hoger beroep ten aanzien van het klaagschrift van NRVT het volgende aan:

- Onder punt 4 staat ten onrechte dat een drietal taxatierapporten zijn beoordeeld. Er zijn vier rapporten beoordeeld. Het vierde rapport object betreft een zorgcomplex, en is een WOZ-taxatie. Dat rapport is tijdens de field audit volledig akkoord bevonden. Het bevreemdt de taxateur dat NRVT het tuchtcollege hiervan niet op de hoogte heeft gesteld aangezien dergelijke taxaties verreweg het hoofdbestanddeel van zijn werkzaamheden betreffen. Hierdoor heeft NRVT een onjuist, c.q. onvolledig beeld geschetst.
- Een opdrachtbevestiging is wel aanwezig, maar mogelijk niet in de vorm die NRVT voor ogen heeft. Volgens de taxateur is een field audit juist bedoeld om in zo'n situatie adviezen te verstrekken, waarbij aangegeven wordt hoe aan een opdrachtbevestiging vorm kan worden gegeven, zodat deze aan de richtlijnen voldoet. Het indienen van een klacht is buitenproportioneel.
- De taxateur betwist dat het begrip 'gecorrigeerde vervangingswaarde' niet kan worden gebruikt. Recent is door de rechtbank, c.q. het gerechtshof beslist dat de gecorrigeerde vervangingswaarde ook toegepast kan worden bij de waardering van objecten buiten de Wet WOZ. Deze waarderingmethode is met name de meest geschikte waarderingmethode van de aanlegsteiger van de veerpont, aangezien dergelijke objecten niet op de markt worden verkocht en er geen referentieobjecten beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor het sportcomplex van de korfbalvereniging.
- De taxateur betwist dat de waardering van het woonhuis met cafetaria ook gebaseerd moet zijn op huurcontracten die met enkele kamerbewoners zijn afgesloten en dat dus moet worden uitgegaan van een kamerverhuurpand. Het betreft hier een regulier woonhuis met cafetaria op een deel van de begane grond, waarbij enkele kamers door de eigenaar worden verhuurd, zoals veel gebeurt in een studentestad als [plaats]. De overige ruimte is door de eigenaar zelf in gebruik, waaronder een slaapkamer. Het aantal verhuurde kamers is kleiner dan het aantal waarbij een kamerverhuurvergunning nodig is en valt binnen het aantal kamers die elke woningeigenaar in [plaats] mag verhuren. Gebruik als kamerverhuurpand is daarentegen in het geheel niet mogelijk, aangezien het maximum aantal studentenwoningen in de omgeving reeds is bereikt. Een taxatie als woonhuis met cafetaria ligt dan ook het meest voor de hand. Op basis van de huidige bestemming kan het object ook geheel als woonhuis in gebruik worden genomen. In het taxatierapport wordt verwezen naar verkoopcijfers van diverse woningen, waarbij met de verschillen tussen onderhavig object en de referentiewoningen rekening is gehouden. Het cafetariagedeelte is gewaardeerd met TMI/TMS. Aangezien dit de eerste taxatie was die met dit systeem is gewaardeerd, is de taxatie met een medewerker van TMI/TMS besproken. Ook is de waardering voorgelegd aan opdrachtgever [bank] en akkoord bevonden. De conclusie van NRVT is onjuist.

Ten aanzien van de uitspraak van het eerste tuchtcollege voert de taxateur aan:

- Zowel in het taxatierapport van [locatie 1] als in het rapport van [locatie 2] is een uitgebreide onderbouwing van de waardering opgenomen. Hierbij wordt onder andere verwezen naar diverse archetypen, bouwkosten, restwaarden, levensduren en grondwaarden. De conclusie van het tuchtcollege dat de waarden onvoldoende inzichtelijk en onderbouwd zijn, is dus onjuist. Met betrekking tot de waardering van [locatie 3] verwijst de taxateur naar het laatste punt van zijn reactie op het klaagschrift.

- De taxateur heeft alleen erkend dat de rapporten voor wat betreft de opdrachtbevestiging niet voldoet aan de eisen die NRVT daaraan stelt. NRVT heeft zelf ten onrechte de conclusie getrokken dat bij de waardering van incurante objecten geen gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald kan worden en dat er sprake is van een kamerverhuurpand.
- De taxateur ontgaat de relevantie van de overweging van het eerste tuchtcollege inhoudend dat het kennis heeft genomen van het voornemen van de taxateur om zich uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed uit te willen schrijven.
- Het eerste tuchtcollege geeft aan dat er bij één object sprake is van Grootzakelijk Vastgoed, zonder aan te geven welk object het betreft. De taxateur neemt aan dat het eerste tuchtcollege doelt op het woonhuis met cafetaria, waarin enkele slaapkamers aan studenten worden verhuurd. Dit betreft echter een woonhuis met cafetaria, dat onder bedrijfsmatig vastgoed valt.
- Volgens de taxateur heeft het eerste tuchtcollege ten onrechte geconcludeerd dat de rapporten tekortschieten in navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

De taxateur verzoekt primair om de klacht ongegrond te verklaren en de berisping en de boete te laten vervallen. Subsidiair verzoekt de taxateur om de boete te verlagen tot nihil, aangezien deze buitensporig hoog is, enige doelmatigheid ontbreekt en de onderbouwing van het bedrag ontbreekt.

4. Het verweer van NRVT in hoger beroep

Met betrekking tot de stellingen de taxateur over het klaagschrift voert NRVT aan:

- In het auditverslag wordt wel degelijk ook het vierde door de taxateur opgestelde taxatierapport (de WOZ-taxatie) besproken. In het klaagschrift staat ook dat NRVT er, gelet op dat rapport, niet aan twijfelt dat de taxateur over verregaande kennis van de Wet WOZ beschikt. Volgens NRVT is er dan ook geen sprake van dat het tuchtcollege verkeerd is voorgelicht.
- Tijdens de audit is gebleken dat bij één taxatierapport een opdracht aanwezig was en dat bij de overige dossiers slechts “een verzoek tot het opstellen taxatie” bevatten. Met de taxateur is besproken dat meer aandacht moet worden besteed aan de opdrachtbevestiging om zo een duidelijk mogelijke opdracht vast te leggen. Gelet op de aard van de onjuistheden in de rapporten heeft NRVT besloten daarnaast een klachtprocedure te starten.
- Voor aan- en verkoop geldt dat de marktwaarde moet worden bepaald en niet de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt buiten WOZ-taxaties zelden gebruikt. De hier aan de orde zijnde rapporten over het [locatie 1] en de [locatie 2] hebben niets met de WOZ te maken en dus had de taxateur de marktwaarde moeten vaststellen.
- Anders dan bij de toepassing van de WOZ, moet bij het object [locatie 3] wel degelijk rekening worden gehouden met aanwezige huurcontracten, aangezien bij het vaststellen van de waarde moet worden uitgegaan van de feitelijke situatie op de waardepeildatum.

Met betrekking tot de stellingen van de taxateur over de uitspraak van het eerste tuchtcollege voert NRVT aan:

1. Bij het derde rapport [locatie 3] ontbreken de kwalitatieve analyse, de huurreferenties van de bovenwoning, de opdrachtbevestiging en is de berekening van de post ‘overige waarde’ onvoldoende onderbouwd, terwijl deze waarde 82,5% van de totale waarde is. Bij de andere rapporten zijn rekenmodellen opgenomen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde zonder dat de taxateur daarbij heeft uitgelegd waarom hij voor deze rekenmethode heeft gekozen, terwijl andere methodes meer voor de hand liggen. De taxateur is bij het opstellen van de rapporten niet zorgvuldig en transparant geweest, waardoor de rapporten onvoldoende inzichtelijk en navolgbaar zijn.
2. Het eerste tuchtcollege zal in positieve zin rekening hebben gehouden met de erkenning van de taxateur. NRVT begrijpt nu dat de erkenning van de taxateur alleen ziet op de opdrachtvoorwaarden, maar ziet niet in hoe dit de taxateur dit steunt in zijn verzoek om de klacht ongegrond te verklaren.
3. Dat de taxateur had aangegeven te overwegen zich te laten uitschrijven uit Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed blijkt uit het auditrapport. Dit gegeven moet worden meegewogen in de beoordeling door het tuchtcollege en bij de bepaling van de op te leggen maatregel. Het feit dat de taxateur niet tot uitschrijving is overgegaan is relevant.
4. Het object [locatie 2] valt gezien haar complexiteit en maatschappelijke karakter onder artikel 2.1 sub c van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed. Dit staat ook in het klaagschrift. De overweging van het eerste tuchtcollege klopt dan ook.

5. Uit het voorgaande volgt dat het eerste tuchtcollege terecht heeft geoordeeld dat essentiële informatie in de rapporten ontbreekt en dat de rapporten dus tekortschieten in navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

NRVT komt tot de conclusie dat dat wat de taxateur in hoger beroep naar voren brengt niet kan leiden tot het alsnog ongegrond verklaren van de klacht en de vernietiging van de uitspraak van het eerste tuchtcollege. NRVT verzoekt dan ook tot bekrachtiging van deze uitspraak.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2021;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2020 en 2021;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven. Hij is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Gebleken is – onder meer – dat, zoals ook in de uitspraak van het eerste tuchtcollege overwogen, bij de drie aan de orde zijnde rapporten, waarvan het rapport van de [locatie 2] valt onder Grootzakelijk Vastgoed, geen opdrachtbevestigingen zijn gevoegd die voldoen aan de eisen die de NRVT-regelgeving stelt. De taxateur heeft dit erkend.

Ook is de taxateur in twee rapporten uitgegaan van het waardebegrip ‘gecorrigeerde vervangingswaarde’ en niet van de ‘marktwaaarde’ waarvan de Praktijkhandreikingen in beginsel uitgaan. Het had op de weg van de taxateur gelegen om op zijn minst in de rapporten toe te lichten waarom hij het afwijkende waardebegrip hanteerde. Dat heeft hij niet gedaan.

In het rapport met betrekking tot de [locatie 3] heeft de taxateur verder ten onrechte niet meegewogen dat sprake is van kamerverhuur. Hij had uit moeten gaan van de feitelijke situatie en dat is een cafetaria met bovenwoning in (gedeeltelijk) verhuurde staat. Dat het hier gaat om kamerverhuur zonder dat daarvoor een vergunning benodigd is, maakt dat niet anders. Feit is dat de kamerhuurders rechten hebben en de kamerverhuurder verplichtingen heeft waarmee bij de vaststelling van de marktwaaarde rekening moet worden gehouden. Eventueel had de taxateur daarnaast ook nog de waarde in onverhuurde staat kunnen vermelden, maar in geen geval kon hij volstaan met alleen vaststelling van de waarde in onverhuurde staat. Verder ontbreekt de kwalitatieve analyse van de referenties, de huurcontracten met de studenten en de onderbouwing van de overige waarde, terwijl deze 82,5% van de waarde is.

Met name bovengenoemde drie punten maken dat de rapporten, ondanks dat deze verder uitgebreid en grondig zijn, niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Hierdoor is voor een derde niet te volgen hoe de taxateur tot de door hem vastgestelde waarde is gekomen.

Dat een vierde rapport, waarin de WOZ-waarde moest worden vastgesteld, wel akkoord werd bevonden doet aan het bovenstaande niet af. De taxateur moet zich er bij elk door hem op te stellen rapport van vergewissen dat het aan de regelgeving van NRVT moet voldoen. Alleen aan een taxatierapport dat inzichtelijk en navolgbaar is kan, zoals ook het eerste tuchtcollege overwoog, in het maatschappelijk verkeer vertrouwen worden ontleend.

Hoewel een audit primair bedoeld is als leerproces voor de taxateur, heeft NRVT volgens artikel 6.3 van het Reglement Doorlopend Toezicht de bevoegdheid om daarnaast een klacht bij het tuchtcollege in te dienen. Het tuchtcollege volgt de taxateur dan ook niet in diens stelling dat het indienen van een klacht na een audit buitenproportioneel is.

Het tuchtcollege komt op grond van het bovenstaande, net als het eerste tuchtcollege, tot de conclusie dat de klacht van NRVT gegrond is. Het tuchtcollege acht, gelet op de aard van de overtredingen waarvan de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, oplegging van de maatregel van berisping passend. Tot het daarnaast opleggen van een boete ziet het tuchtcollege echter geen aanleiding. In zoverre zal de uitspraak van het eerste tuchtcollege worden vernietigd.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERNIETIGT de uitspraak van het eerste tuchtcollege voor zover het de twee opgelegde maatregelen betreft, en in zoverre opnieuw rechtdoende:

LEGT OP de maatregel van BERISPING;

VERWERPT HET BEROEP voor het overige.

Deze uitspraak is gedaan op 13 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.