

Dossiernummer: 220218

Datum: 25 juli 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 B.V., A2 B.V, A3 B.V. en A4 B.V.,

vertegenwoordigd door A,

gevestigd te [plaats],

klagers

tegen

B1,

register taxateur te [plaats],

verweerder 1;

en B2,

register taxateur te [plaats],

verweerder 2;

gezamenlijk aan te duiden als verweerders.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 april 2022 van verweerder 1;
- het verweerschrift van 7 april 2022 van verweerder 2, met bijlagen;
- de reactie van klagers op de verweerschriften van 12 april 2022;
- het aanvullende verweer van verweerder 2 met bijlagen van 2 juni 2022.

Tijdens de hoorzitting van 17 juni 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A namens klagers;
- verweerders, 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 taxatiewerkzaamheden in opdracht van de gemeente [plaats] in het kader van de Wet WOZ. Verweerder 1 is in dienst bij C, dat de WOZ-waarden heeft vastgesteld van de bedrijfscomplexen [adres huisnummer] 3, 7 en 20-22 te [plaats]. Tegen de door de gemeente opgelegde aanslag onroerende zaakbelasting hebben klagers bezwaar ingediend. In dat kader heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met verweerder 1, dat niet of nauwelijks tot aanpassing van de aanslagen heeft geleid. Vervolgens is beroep aangetekend, waarna verweerder 2 is ingeschakeld voor het opstellen van de taxatierapporten d.d. 7 juli 2021.

Klachtonderdeel 1:

De plausibiliteitsverklaringen van de taxatierapporten van verweerder 2 zijn ondertekend door verweerder 1. Verweerder 1, werkzaam bij C, is hierdoor zowel opgetreden als taxateur die de taxaties heeft verricht op grond waarvan de aanslagen zijn opgelegd, als instantie die de bezwaren heeft afgewezen, als opdrachtgever voor de taxatierapporten en als ondertekenaar van de plausibiliteitsverklaring. Deze plausibiliteitsverklaringen had verweerder 1 niet zelf mogen afgeven. Door deze handelwijze zijn de fundamentele beginselen van de gedrags- en beroepsregels overschreden.

Klachtonderdeel 2:

Verweerder 2 heeft de objecten met huisnummers 3 en 20 ten onrechte omschreven als 'logistiek object / bedrijfsruimte' en nr. 7 als 'distributiecentrum / opslag'.

Verweerder 2 heeft geen in pandige inspectie verricht i.v.m. Covid-19, terwijl dit volgens klagers met inachtneming van voorzorgsmaatregelen mogelijk was geweest.

De verschillen tussen de door verweerder 2 getaxeerde waarden en de door C vastgestelde WOZ-waarden, zijn uiterst gering, zodat twijfel rijst omtrent de integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid.

Verweerder 2 heeft ten onrechte in de taxatierapporten opgenomen dat sprake is van een goede en courante ligging op een gewild en hoogwaardig bedrijventerrein.

Bij de referenties zijn vraagprijzen opgenomen, hetgeen hoogst ongebruikelijk is. Daarnaast verschillen de referentieobjecten aanzienlijk in grootte ten opzichte van de getaxeerde objecten. Van de huurreferenties bevindt zich er niet één in [plaats]. Klagers vinden deze referentiepanelen niet vergelijkbaar.

Bij rendement (NAR) is uitgegaan van de categorie logistiek, terwijl dit volgens klagers bedrijfsruimte had moeten zijn. De referenties voldoen niet aan de WOZ-ficties. Verweerder 2 heeft hiervoor geen correctie aangebracht conform de Landelijke Taxatiewijzer.

Er wordt voor de objecten, die onderling flink verschillen, toch eenzelfde netto aanvangsrendement aangehouden. Ook is het leegstandsrisico aantoonbaar te laag ingeschat. Hiervoor zou 25% dienen te worden gehanteerd.

## 3. Het verweer

Verweerder 1.

Verweerder 1 is in dienst bij C, een belastingsamenwerking. De richtlijnen binnen C hebben als doel een juiste waardering uit te voeren. C heeft ten behoeve van de beroepsprocedure opdracht gegeven aan verweerder 2. Er is bewust gekozen voor een taxateur buiten de organisatie. Hierdoor is de schijn van belangenverstrengeling voorkomen. Van sturing is geen sprake geweest.

Verweerder 1 wijst op een eerdere uitspraak van het tuchtcollege omtrent de positie van een interne taxateur, waarbij wordt aangegeven dat een inhoudelijk geschil kan worden voorgelegd in een met alle waarborgen omgeven beroepsprocedure.

Verweerder 1 heeft in het kader van de plausibiliteitsverklaring de compleetheid van het rapport, de onderbouwing van de uitgangspunten en de aannemelijkheid van kengetallen getoetst.

Samenvattend verzoekt verweerder 1 het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

#### Verweerder 2.

Verweerder 2 wijst erop dat klagers bij de rechtbank beroep hebben ingesteld, waarbij ter onderbouwing deskundigenrapporten/taxatierapporten zijn gevoegd, opgesteld door een andere taxateur. De rechtbank heeft de beroepen ten aanzien van alle vier objecten ongegrond verklaard. De klacht bij NRVT Tucht tegen de taxateurs is pas na de uitspraak van de rechtbank ingediend.

Verweerder 2 licht toe dat na raadpleging van de praktijkhandreiking WOZ en de checklist plausibiliteitscontrole er geen aanleiding was om verweerder 1 niet te laten optreden als plausibiliserend taxateur. Juist het feit dat hij op de hoogte was van de objecten en de bezwaarfase, maakte hem hiervoor geschikt. De wijze van plausibiliseren is volgens verweerder 2 zorgvuldig verlopen.

Omtrent de in pandige opname stelt verweerder 2 dat een in pandige taxatie het uitgangspunt is. Dit was echter niet mogelijk gezien de Covid-19 maatregelen. Dit is dan ook, conform het 'comply or explain' principe in het rapport vermeld. De objecten zijn wel uitpandig opgenomen. De in pandige opname was overigens niet opgenomen in de Praktijkhandreiking van 1 april 2021.

De typering van de objecten volgde uit de forse omvang, het kenmerk van logistieke objecten, en de aanwezigheid van loadingdocks. De objecten zijn vergeleken met soortgelijke referenties. Ook in een verhuuradvertentie wordt het object als distributiecentrum aangeduid.

De geringe afwijking van de waarden is volgens verweerder 2 niet van belang. Het gaat om de vraag of de taxatierapporten van verweerder 2 voldoen, zodat daaraan in het maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

In reactie op de stellingen omtrent de ligging, wijst verweerder 2 op de goede bereikbaarheid en licht hij toe dat diverse zeer prominente bedrijven op het bedrijventerrein zijn gevestigd.

De vraagprijzen zijn ter indicatie opgenomen en zijn niet in de matrix en objectvergelijking meegewogen. Vervolgens gaat verweerder 2 uitgebreid in op de referentiepanelen. In alle rapporten zijn meerdere huur- en koopreferenties opgenomen. Verweerder 2 stelt dat zo goed mogelijk gezocht is naar bruikbare referenties.

Ter onderbouwing van de kapitalisatiefactor licht verweerder 2 toe hoe de NAR is gedestilleerd uit de koopreferenties. De referenties die niet voldoen aan de WOZ-ficties zijn op dit punt gecorrigeerd. Verweerder 2 verwijst hiervoor naar de analyses van de referenties. Omtrent het leegstandsrisico stelt verweerder 2 dat het niet gaat om het daadwerkelijke leegstandpercentage, maar dat dit objectief bepaald dient te worden in de plaats of gemeente. Het door klagers genoemde percentage van 25% is volgens verweerder 2 onnavolgbaar.

Verweerder 2 verzoekt het tuchtcollege eveneens de klacht ongegrond te verklaren.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking WOZ 1 april 2021 resp. 1 juli 2021.

## 5. 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 onder meer de Kamer WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars en gebruikers van de getaxeerde objecten aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 1, gedaan in het kader van de verstrekking van een plausibiliteitsverklaring. Verweerder 2 heeft taxatierapporten opgesteld, waarmee een professionele taxatiedienst is verricht.

Derhalve zijn op deze gedragingen de reglementen van NRVT, onder meer het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van toepassing, die daarmee binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht vallen.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klachten gericht tegen verweerders.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Ten aanzien van verweerder 1 (klachtonderdeel 1) heeft het tuchtcollege te beoordelen of deze terecht is opgetreden als plausibiliserend taxateur.

Artikel 6 van de Praktijkhandreiking WOZ stelt dat een register taxateur een plausibiliteitsverklaring kan afgeven indien hij in de Kamer WOZ geregistreerd is. Daaraan is voldaan. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat het de opdrachtgever op grond van de bepalingen uit de WOZ vrijstond om verweerder 1 als taxateur aan te wijzen. De opdrachtgever heeft daar niet voor gekozen en heeft een taxateur buiten de eigen organisatie opdracht gegeven om het taxatierapport ten behoeve van de beroepsfase op te stellen.

Ten aanzien van verweerder 2 (klachtonderdeel 2) overweegt het tuchtcollege als volgt.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken is gebleken dat de ingediende klacht tegen verweerder 2 met name ziet op taxatie-technische aspecten in een geschil over de waarde die als grondslag wordt gebruikt bij een fiscale heffing. Zoals het tuchtcollege vaker heeft overwogen (onder meer in uitspraak 21 juni 2021, 201030) kan een dergelijk inhoudelijk geschil tussen gemeente en belanghebbende worden voorgelegd in een daartoe door de wetgever bestemde beroepsprocedure, waarin is voorzien in een in te stellen beroep, hoger beroep en cassatie. Het tuchtcollege toetst de waarde immers slechts marginaal.

Het tuchtcollege stelt vast dat door verweerder 2 deugdelijke taxatierapporten zijn opgesteld. Hiertegenover hebben klagers hun klachten onvoldoende onderbouwd. Dat bij het opstellen van de taxatierapporten regelgeving is geschonden, is het tuchtcollege dan ook niet gebleken. Dat sprake zou zijn geweest van enige sturing vanuit de opdrachtgever dan wel vanuit verweerder 1, is evenmin komen vast te staan.

Dat de objecten ten onrechte omschreven zijn als logistiek object /bedrijfsruimte c.q. als distributie / opslag, is onvoldoende onderbouwd. Terecht heeft verweerder 2 gewezen op de omvang en de aanwezigheid van onder meer loadingdocks. De goede en courante ligging van de objecten heeft verweerder 2 voldoende aannemelijk gemaakt in de taxatierapporten.

Op grond van de regelgeving van NRVT kan een register taxateur bij een WOZ-taxatie ervoor kiezen om een in pandige inspectie achterwege te laten. In het taxatierapport dient dan te worden opgenomen dat geen in pandige inspectie heeft plaatsgevonden en waarom hiervoor gekozen is. Dat heeft verweerder 2 in de taxatierapporten opgenomen.

Ten aanzien van de geringe afwijkingen wijst het tuchtcollege erop dat de waarderingen en de rapporten waar de klacht op ziet niet onnavolgbaar zijn. Daarbij is de mate waarin de waarderingen afwijken van andere waarderingen niet relevant.

Verweerder 2 heeft in de rapporten van de objecten meerdere huur- en verkooppreferenties opgenomen. De keuze van de referentiepanelen, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft, zoals het tuchtcollege vaker heeft overwogen (onder meer in uitspraak 1 juli 2021, 210105). De regels schrijven niet voor dat dient te worden onderbouwd welke referenties de taxateur niet geschikt acht.

Verweerder 2 heeft naar het oordeel van het tuchtcollege een juiste vertaling gemaakt naar de WOZ-ficties en aldus een WOZ-conforme taxatie opgesteld.

De toelichting van verweerder 2 omtrent de opbouw van de kapitalisatiefactor, het Netto Aanvangsrendement (NAR) en de toelichting ten aanzien van het leegstandsrisico kan het tuchtcollege eveneens volgen.

Het tuchtcollege komt gezien het voorgaande voor verweerder 1 en voor verweerder 2 tot ongegrondverklaring van de klacht.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht tegen verweerder 1 ONGEGROND;

VERKLAART de klacht tegen verweerder 2 ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 25 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.