

Dossiernummer: 22404

Datum: 9 september 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

klager,

wonende te [plaats]

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 april 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 mei 2022, met bijlagen;
- de door klager op 4 juli 2022 ingediende stukken.

Tijdens de hoorzitting van 28 juli 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerder in persoon, bijgestaan door mr. C.

### 2. De klacht

De klacht ziet op het door verweerder op 1 februari 2022 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een perceel grond.

Verweerder heeft om de waarde van het perceel te kunnen taxeren een onderverdeling gemaakt in, 2500 m<sup>2</sup> landbouwgrond (in het rapport gewaardeerd op € 20.000,00, € 8,00 per m<sup>2</sup>) en 945 m<sup>2</sup> bedrijfsgrond (in het rapport gewaardeerd op € 117.000,00, € 123,80 per m<sup>2</sup>), vastgesteld, derhalve in totaal een waarde van € 137.000,00. Opdrachtgever van de taxatie was de broer van klager.

Klager voert aan dat het perceel eerder in zijn opdracht is getaxeerd, waarbij een waarde van € 49.000,00 is vastgesteld (€ 37.800,00 voor de bedrijfsgrond, € 40,00 per m<sup>2</sup> en € 11.250,00 voor het grasland/de landbouwgrond, € 4,50 per m<sup>2</sup>).

Het rapport van verweerder voldoet volgens klager op een aantal punten niet:

1. het doel van de taxatie (vaststellen marktwaarde ten behoeve van successie) klopt niet: er heeft al een taxatie voor successie plaatsgevonden en de erfbelasting is al betaald;
2. de taxateur schrijft in het rapport dat is uitgegaan van door de eigenaar van het perceel verstrekte informatie. Dat is onjuist, want de broer van klager is geen eigenaar en klager, die wel de eigenaar is, heeft aan verweerder geen informatie verstrekt;
3. het rapport beschrijft ten onrechte dat de vigerende bestemming van het object in overeenstemming is met het huidige gebruik. Het perceel is bedrijfsmatig niet meer in gebruik sinds 1986;
4. in het rapport is ten onrechte opgenomen dat de landbouwgrond directe ontsluiting heeft op de openbare weg. Dit is onjuist. Het perceel heeft geen ontsluiting naar de openbare weg. Toegang tot de agrarische grond is via de bedrijfsbestemming;
5. het rapport is niet transparant met betrekking tot de gehanteerde referentieobjecten. Het rapport vermeldt dat referentie object 1 (gebruikt voor de taxatie van de bedrijfsgrond) is gelegen aan de [adres]. Dit is een lange weg; het rapport vermeldt niet duidelijk waar referentie object 1 is gelegen (geen nummer of perceel nummer);
6. het rapport is niet transparant over de uitgangspunten. De uitgangspunten zijn gebaseerd op informatie verstrekt door de opdrachtgever. Welke informatie dit betreft is niet vermeld in het rapport;
7. het rapport is niet transparant over de specifieke vorm van bedrijf van het referentieobject en het verband met het te taxeren object;
8. in de SWOT-analyse worden mogelijke alternatieve gebruiksmogelijkheden als opportuniteiten aangemerkt. Een onderbouwing over welke alternatieve gebruiksmogelijkheden dit betreft ontbreekt. De gemeente heeft bevestigd dat er geen mogelijkheden zijn voor woningbouw. Er bestaat wel een threat dat de bedrijfsgrond in de toekomst bestemming grasland krijgt aangezien het volledige perceel als grasland is aangekocht en de bedrijfsbestemming niet in gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan;
9. voor de taxatie van het grasland is uitgegaan van referentieobject 2; een groot perceel landbouwgrond met een verkoopprijs van € 7,00 per m<sup>2</sup>. De onderbouwing ontbreekt waarom het getaxeerde perceel grasland op € 8,00 per m<sup>2</sup> is gewaardeerd, hoger dan de verkoopprijs van referentieobject 2. Er is geen onderbouwing gegeven waarom, volgens de kwalitatieve analyse, de grondsoort van referentie object 2 slechter is dan die van het getaxeerde object;
10. De taxatie van de bedrijfsgrond is gebaseerd op een theoretische berekeningsmethode; aannames en gegevens over de verhuurwaarde van referentie object 1. Een onderbouwing van de schattingen/vaststellingen, zoals marktverhuurwaarde voor een object met gelijke bedrijfsvorm, exploitatielasten en de NAR yield, ontbreekt. De toegepaste theoretische berekening met aannames is getoetst door klager voor referentie object 1; de taxatiewaarde zou volgens de toegepaste theoretische methode € 166.519,00 bedragen; de aankoopwaarde van referentie object 1 bedroeg in 2012 € 46.200,00, met indexering naar waardepeildatum 1 december 2019 is de aankoopwaarde € 53.900,00. Toepassing van de methode en aannames op referentie object 1 toont aan dat de theoretische berekening met aannames zeer veel afwijkt van de werkelijke aankoopwaarde van referentie object 1. Het is niet reëel om deze berekeningsmethode en aannames toe te passen op het getaxeerde perceel.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan dat zijn rapport is beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde door een externe register makelaar-taxateur. Deze heeft ook een plausibiliteitsverklaring afgegeven.

Ten aanzien van de klachten van klager voert verweerder het volgende aan:

1. de opdrachtvoorwaarden, waaronder het doel van de taxatie, zijn overeengekomen tussen verweerder en zijn opdrachtgever. De opdrachtgever heeft verweerder opdracht gegeven om het

- object te taxeren met als doel het vaststellen van de marktwaarde in verband met het uitvoeren van het testament van de vader van klager. Verweerder heeft het doel dan ook juist beschreven in het taxatierapport;
2. hier is sprake van een verschrijving. Het klopt dat klager geen informatie heeft verstrekt. Verweerder heeft zich gebaseerd op informatie uit de registers en informatie afkomstig van zijn opdrachtgever, de broer van klager;
  3. bij de vaststelling van de vigerende bestemming is verweerder uitgegaan van het bestemmingsplan. Op de afbeeldingen in het rapport (pagina 10) heeft hij weergegeven welk deel van het object de enkelbestemming 'bedrijf' heeft en welk deel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'. Als huidig gebruik heeft verweerder vermeld: 'Grasland en open terrein t.b.v. opslag'. Hij heeft zich bij het vaststellen van het huidige gebruik van het perceel gebaseerd op zijn opname en op de opgave van zijn opdrachtgever. Hij heeft op goede gronden in het rapport aangegeven dat het gebruik van het perceel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Verweerder betwist gemotiveerd dat al sinds 1986 geen bedrijfsmatig gebruik meer van het perceel wordt gemaakt en betwist ook gemotiveerd dat opslag op het terrein volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan;
  4. het perceel heeft wel degelijk een directe ontsluiting op de openbare weg. Het betreft hier een perceel dat in de lengterichting aan de weg is gelegen, zonder sloot of greppel tussen de weg en het perceel in. Het perceel is direct ontsloten aan de weg op de plekken waar geen hekwerk aanwezig is. De openbare weg grenst aan het grasland van het object;
  5. het rapport is juist wel transparant met betrekking tot de referentieobjecten. Op pagina 13 is duidelijk vermeld dat is gekeken naar referentieobjecten in de nabijheid van het object, gecorrigeerd naar grootte, ligging, grondkwaliteit en overige relevante factoren. Daarbij is op basis van informatie van het NVM en informatie uit de eigen database van verweerder aangegeven dat recentelijk weinig tot geen soortgelijke transacties hebben plaatsgevonden. Vervolgens heeft verweerder een onderbouwing gegeven van de door hem gebruikte referentieobjecten. Hij heeft omschreven wat de straatnamen, postcodes en plaatsnamen zijn, om wat voor type objecten het gaat, wat de oppervlakte is, wat de transactiedatum is, wat de huursom/verkoopprijs is en wat de bron van de gegevens is. Juist is dat het huisnummer van het eerste referentieobject per abuis ontbreekt, maar na navraag heeft verweerder het huisnummer alsnog medegedeeld aan klager;
  6. niet valt in te zien waarom het rapport niet transparant zou zijn met betrekking tot de uitgangspunten. Op pagina 5 zijn de uitgangspunten duidelijk vermeld. Klager meent dat niet is vermeld welke informatie door opdrachtgever is verstrekt, maar op pagina 5 van het rapport is te lezen dat verweerder op basis van (onder meer) opgave van de opdrachtgever heeft vastgesteld dat geen beperkende rechten en/of dienstbaarheden van toepassing zijn, dat de vigerende bestemming van het object in overeenstemming is met het huidige gebruik en dat de gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen, geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
  7. de getaxeerde bedrijfsgrond heeft verweerder vergeleken met een referentieobject met een verhard bedrijfsterrein. Hij was daarbij niet gehouden om een nadere beschrijving te geven van de specifieke vorm van het bedrijf van het referentieobject. Zeker niet, nu het hier ging om een vergelijking tussen bedrijfsgrond en niet om bijvoorbeeld de vergelijking tussen complexe bedrijfspanden. Verweerder wijst er in dat verband ook op dat in de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT niet wordt vereist dat een beschrijving wordt gegeven van de specifieke vorm van het bedrijf van het referentieobject. De controlerend taxateur heeft ook aangegeven dat voldoende passende referentiegegevens zijn opgenomen en dat in voldoende mate een verband is gelegd tussen de referentieobjecten en het getaxeerde object. Ook hieruit volgt dat het rapport voldoende transparant is;
  8. verweerder heeft met recht in de SWOT-analyse opgenomen onder "Opportunities" dat er mogelijk alternatieve gebruiksmogelijkheden zijn op langere termijn. Er is in de markt namelijk veel vraag naar kleine stukjes grond met een agrarische bestemming en een bedrijfsbestemming. Verweerder was vervolgens niet verplicht om nader te onderbouwen om welke alternatieve mogelijkheden het gaat. Gelet op de bestemming van het object is immers duidelijk dat het om mogelijkheden met agrarische en bedrijfsmatige bestemming gaat. In de tabel "Uitgevoerde controles" merkt ook de controlerend taxateur op dat de SWOT-analyse in redelijkheid een goed inzicht geeft in de interne en externe kwaliteiten van het object. De door klager omschreven threat is niet onderbouwd, zodat hieraan voorbij moet worden gegaan;

9. onjuist is dat verweerder in zijn taxatierapport niet heeft onderbouwd waarom het grasland hoger is getaxeerd per m<sup>2</sup> (€ 8,00 per m<sup>2</sup>) dan de landbouwgrond van referentieobject 2 (€ 7,00 per m<sup>2</sup>). Op pagina 14 van het taxatierapport is een kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten opgenomen en daaruit blijkt dat het getaxeerde object in zijn totaliteit (qua grondsoort, onderhoud en ligging) beter scoort dan referentieobject 2. Verweerder betwist dat hij was gehouden om in zijn taxatierapport nader te onderbouwen waarom volgens de kwalitatieve analyse de grondsoort van referentieobject slechter is dan de grondsoort van het getaxeerde object. Dit volgt ook niet uit de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van NRVT. De grondsoort van referentieobject 2 betreft overigens overwegend lager gelegen veengrond en deels klei op veengrond, terwijl de grondsoort van het getaxeerde object kleigrond betreft. Dat is de reden waarom verweerder de grondsoort van referentieobject 2 slechter heeft beoordeeld dan de grondsoort van het getaxeerde object;
10. de taxatie is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Verweerder heeft het object geïnspecteerd en opgenomen. In zijn rapport heeft hij onder meer weergegeven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd en heeft hij onderbouwd hoe hij tot de waarde van het object is gekomen en welke referentieobjecten hij heeft gebruikt. Voor de huurwaarde van grond met bestemming bedrijf is verweerder uitgegaan van € 10,00 per m<sup>2</sup>, een gebruikelijk uitgangspunt voor grond met die bestemming. Hij heeft met recht een percentage van 8% exploitatiekosten gehanteerd. Hij heeft ingeschat dat de kosten van het onderhouden van het terrein en de waterschapslasten uitkomen op € 756,00 per jaar. Verder heeft verweerder, gelet op de vraag vanuit de markt, voor het risico en de rentestand in alle redelijkheid een NAR yield van 7% kunnen aanhouden. Verweerder wijst er ook op dat klager het object in november 2011 heeft laten taxeren door een register makelaar-taxateur, die toen een marktwaarde heeft vastgesteld van € 148.000,00. Er zit een verschil van minder dan 15% tussen de taxatie uit 2011 en de taxatie van verweerder. Ook dat is een aanwijzing dat de taxatie zorgvuldig tot stand is gekomen. Met betrekking tot de door klager uitgevoerde toets merkt verweerder op dat de gehanteerde indexering te laag is vastgesteld. In het jaar 2012 werden objecten verkocht voor afbraakprijzen; het was middenin de crisis. Er was veel aanbod en geen vraag.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 28 juli 2022 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

#### **5. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 11 januari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021.

#### **6. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

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

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

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt ten aanzien van klachtonderdelen 1 tot en met 10 als volgt.

#### *1. Doel van de taxatie*

Uit de door verweerder als productie 1 overgelegde e-mailcorrespondentie tussen hem en zijn opdrachtgever blijkt dat opdracht is gegeven voor een taxatie in verband met de uitvoering van een testament. Hieraan is verweerder gebonden. Gelet daarop is het doel van de taxatie in het rapport, namelijk 'het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: ' Successie inzake [naam]' niet als onjuist aan te merken. Dat klager meent dat de taxatie een ander doel had kan zo zijn, maar dat kan verweerder niet worden verweten. Daarbij komt dat het vaststellen van de marktwaarde niet anders wordt met een andere doelomschrijving. Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

#### *2. Informatie niet van eigenaar object afkomstig*

Verweerder heeft erkend dat de taxatie niet is gebaseerd op informatie afkomstig van de eigenaar van het perceel (klager) maar van de opdrachtgever van de taxatie, de broer van klager, die geen eigenaar is. Dit klachtonderdeel is gegrond.

#### *3. Vigerende bestemming niet in overeenstemming met huidige bestemming*

Op pagina 5 van het rapport is vermeld dat de vigerende bestemming van het taxatieobject conform opgave van de opdrachtgever in overeenstemming is met het huidige gebruik. Op pagina 10 is het huidige gebruik aangemerkt als: 'grasland en open terrein t.b.v. opslag'. Hierbij is vermeld dat het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Op pagina 9 van het rapport is beschreven welke verschillende bestemmingen het perceel heeft. Weliswaar heeft verweerder fragmenten van de plankaart opgenomen en de daarbij behorende aanduidingen opgenomen, maar hij heeft geen analyse gemaakt waarvoor het te taxeren object kan worden gebruikt. Tijdens de hoorzitting is evenwel gebleken dat verweerder deze analyse wel had gemaakt. Op dit punt acht het tuchtcollege het rapport onvoldoende onderbouwd. Wel heeft verweerder terecht in het rapport opgenomen dat de opslag op de bedrijfsgrond in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Uit de brief van de Omgevingsdienst van 15 april 2014 - die klager heeft overgelegd - blijkt niet dat opslag in strijd is met de bestemming, maar slechts dat niet wordt voldaan aan de aan de opslag daartoe gestelde eisen.

#### *4. Geen directe ontsluiting openbare weg*

Verweerder heeft in het rapport opgenomen dat de landbouwgrond een directe ontsluiting op de openbare weg heeft. Klager heeft terecht opgemerkt dat deze ontsluiting er niet is. Dat het perceel grenst aan de openbare weg, zonder dat een sloot of greppel tussen het perceel en de weg is gelegen, en op sommige gedeelten geen hek aanwezig is, maakt nog niet dat er een ontsluiting is. Deze ontsluiting kan mogelijk wel worden gerealiseerd, maar de vermelding dat de ontsluiting er is, is onjuist. Het betreft een onzorgvuldige formulering die voor verwarring kan zorgen. Dit klachtonderdeel is gegrond.

#### *5. Rapport niet transparant met betrekking tot de locatie van de referentieobjecten*

Verweerder heeft erkend dat het huisnummer van het eerste referentieobject per abuis ontbreekt. Dit heeft voor onduidelijkheid gezorgd, ook al is de postcode wel vermeld. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

#### *6. Rapport niet transparant met betrekking tot de uitgangspunten*

Vast staat dat verweerder het rapport heeft gebaseerd op informatie die hem door zijn opdrachtgever was verschaft en op informatie uit openbare bronnen. Weliswaar heeft de taxateur hierbij vermeld dat hij niet kan instaan voor de juistheid van de door zijn opdrachtgever aangeleverde gegevens, maar naar het oordeel van het tuchtcollege had verweerder op zijn minst de andere belanghebbende(n), met name klager, kunnen benaderen ter verificatie van bepaalde verstrekte informatie. Temeer daar verweerder op de hoogte was van de eerder uitgebrachte taxatierapporten en in overleg met zijn opdrachtgever ervoor heeft gekozen om van het object – dat naar zijn mening laag was getaxeerd - een taxatie uit te voeren. Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerder niet zorgvuldig genoeg te werk is gegaan door in deze specifieke situatie voornamelijk uit te gaan van door zijn opdrachtgever verstrekte informatie. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

#### *7. Rapport niet transparant met betrekking tot de specifieke vorm van bedrijf van het referentieobject*

*en verband met het getaxeerde object.*

Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerder de referentieobjecten in zijn rapport voldoende heeft beschreven en in voldoende mate kenbaar heeft gemaakt wat de verbanden/verschillen zijn met het getaxeerde perceel. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

#### *8. SWOT-analyse niet juist*

Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerder bij het opstellen van de SWOT-analyse tekort is geschoten met name wat betreft de opmerkingen 'mogelijke alternatieve gebruiksmogelijkheden op de langere termijn' bij 'opportunities' en 'Wet- en Regelgeving' bij 'threats' had verweerder meer moeten uitwerken. Op dit punt is het rapport dan ook niet voldoende zorgvuldig. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

#### *9. Geen onderbouwing waardering lagere waardering grasland dan referentieobject 2*

In het rapport is opgenomen dat de ligging en de grondsoort van referentieobject 2 slechter zijn dan die van het getaxeerde object. Dit heeft geleid tot een waardering van het grasland op € 8,00 per m<sup>2</sup> tegenover € 7,00 per m<sup>2</sup> van het referentieobject. In zijn verweerschrift heeft verweerder daaraan nog toegevoegd dat de grondsoort van referentieobject 2 overigens overwegend lager gelegen veengrond betreft en deels klei op veengrond, terwijl de grondsoort van het getaxeerde object kleigrond betreft. Dat is de reden dat verweerder de grondsoort van referentieobject 2 slechter heeft beoordeeld dan de grondsoort van het getaxeerde object. Hier is klager verder niet op ingegaan. Verder heeft verweerder terecht opgemerkt dat uit de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van NRVT niet volgt dat een nadere onderbouwing moest worden gegeven. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

#### *10. De toegepaste theoretische berekening is niet juist*

Met klager is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder bij berekening volgens de NAR-methode onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij is gekomen tot de markthuurwaarde, de exploitatielasten en de NAR yield. Ook op dit punt is verweerder tekortgeschoten. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat de klacht voor het overgrote deel gegrond moet worden verklaard. Verweerder heeft op enkele punten niet de vereiste zorgvuldigheid in acht genomen en is onvoldoende transparant geweest bij het opstellen van het rapport, waardoor het rapport voor belanghebbenden - waaronder klager - onvoldoende controleerbaar is. Verweerder had het rapport op een aantal onderdelen van een aanzienlijk uitgebreidere onderbouwing moeten voorzien, ook omdat hij de waarde van het getaxeerde object op een veel hoger bedrag heeft vastgesteld dan de eerdere taxateur. Verweerder heeft hiermee in strijd gehandeld met artikel 12 van de Gedrags- en Beroepsregels.

Naar het oordeel van het tuchtcollege had verweerder zich moeten realiseren dat met name in een situatie als de onderhavige - een erfeniskwestie waarbij de erfgenamen met elkaar in onmin leven en de opdrachtgever de taxatie liet uitvoeren omdat hij het niet eens is met een eerdere, in opdracht van een andere erfgenaam uitgevoerde taxatie - extra zorgvuldigheid en transparantie is geboden. Verweerder heeft daar onvoldoende aandacht aan besteed. Gelet daarop zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen.

## **7. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 9 september 2022 door het tuchtcollege NRVT.