

Dossiernummer: 20181126

Datum: 5 juni 2019

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,

gevestigd te [plaats],

klaagster,

tegen:

B RT

en

C RT,

register-taxateurs,

gevestigd te [plaats],

verweerders.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 22 november 2018 met diverse bijlagen, waaronder het taxatierapport van 6 december 2017 met plausibiliteitsverklaring;
- het verweerschrift van 22 januari 2019.

Tijdens de hoorzitting van 11 april 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, vertegenwoordigd door haar directeur, de heer D, met haar gemachtigde.
- verweerders voornoemd, met hun gemachtigde, de heer E.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders in opdracht van de gemeente Harlingen opgestelde taxatierapport d.d. 6 december 2017 van percelen grond aan de [straat] nabij winkelcentrum [naam] te [plaats]. Het rapport is opgesteld door taxateur B; de plausibiliteitsverklaring is afgegeven door taxateur C.

Namens klaagster is - kort samengevat - tegen de taxateurs het volgende aangevoerd:

Ten onrechte is bij het taxatierapport uitgegaan van de residuele waardemethode. Dit is volgens klagster onterecht, omdat het hier niet gaat om te bebouwen gronden. Bebouwing is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. De percelen zullen worden verkregen voor de aanleg van parkeerplaatsen en ter verbetering van de openbare verkeersstructuur.

Daarnaast wordt in het taxatierapport vermeld dat er geen sprake is van een bijzonder uitgangspunt, terwijl dat juist wel wordt gehanteerd zonder te beschikken over alle benodigde gegevens, zoals een overzicht van de totale kosten.

Voorts verwijt klagster de taxateurs dat zij het bestemmingsplan onvolledig en dus onjuist hebben geraadpleegd. Zij zijn in het taxatierapport en in de plausibiliteitsverklaring voorbijgegaan aan de aanpassingen in het bestemmingsplan die zijn aangebracht als gevolg van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer ten aanzien van het maximaal toegestane bouwvlak van 5.000 m<sup>2</sup>.

Ook is ongemotiveerd voorbijgegaan aan de ernstige verontreiniging van een deel van de gronden.

Aldus hebben de taxateurs hun werkzaamheden niet met de nodige zorgvuldigheid uitgevoerd en klagster in haar belangen geschaad.

### **3. Het verweer**

Verweerders geven aan dat in de opdrachtvoorwaarden met de gemeente is vastgelegd dat gebruik zal worden gemaakt van de vergelijkende en/of de residuele waardemethode. Taxateur B heeft de waarde getaxeerd op € 35 per m<sup>2</sup>. Het rapport is opgesteld ten behoeve van de verkoop van de percelen en is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever, zodat derden hieraan geen rechten kunnen ontleen. De plausibiliteitsverklaring is vervolgens afgegeven door taxateur C.

Primair stellen verweerders zich op het standpunt dat klagster niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, nu zij niet de opdrachtgever is en niet gezien kan worden als belanghebbende in de zin van het Reglement Tuchtrechtspraak, maar als derde. Klagster heeft geen gerechtvaardigd belang bij een klacht tegen het handelen of nalaten van verweerders.

Subsidiair verzoeken verweerders om ongegrondverklaring van de klacht. Verweerders staan nog steeds achter de marktwaarde vastgesteld aan de hand van de residuele methode. De enige kanttekening die zij hierbij maken is, dat uitgegaan had moeten worden van een te bebouwen oppervlak van 5.000 m<sup>2</sup> en niet van 6.858 m<sup>2</sup>. Deze omissie is door verweerders in april 2018 aan de opdrachtgever gemeld. Vanwege het dreigen van een tuchtklacht en het dreigen van aangifte bij het OM, hebben verweerders contre coeur besloten het taxatierapport in te trekken. Klagster is niet in haar belangen geschaad en zij kan zich verder wenden tot de gemeente.

Dat verweerders het bestemmingsplan wel degelijk hebben geraadpleegd, blijkt uit het feit dat het als bijlage bij de rapportage is gevoegd.

Voorts is in het rapport uitgegaan van de fictie 'schone grond'.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 11 april 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en hun gemachtigden 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 4 mei 2016;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) van 1 juli 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport waren ingeschreven als register-taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft geoordeeld, dient het begrip belanghebbende ruimer te worden opgevat en niet te worden beperkt tot alleen de opdrachtgever. In de onderhavige kwestie is getaxeerd in opdracht van de gemeente. In de taxatie staat meermalen vermeld dat de taxatie direct verband houdt met de uitbreiding van Winkelcentrum [naam]. Klaagster is eigenaar van het bestaande winkelcentrum en is in onderhandeling met de gemeente omtrent uitbreiding hiervan.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van enkele percelen die onderdeel uitmaken van deze uitbreidingsplannen, en die het perceel van klagster beklemmen waarop de uitbreiding gepland is, zodat klagster, gelet op dit alles, is aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk is in haar klacht.

De omstandigheid dat verweerders per brief van oktober 2018 hebben aangegeven dat het taxatierapport is ingetrokken, doet hieraan niet af. Een register-taxateur kan zich niet eenzijdig aan een beoordeling van zijn werkzaamheden onttrekken door intrekking van een taxatierapport.

De gedragingen van verweerders waarover geklaagd wordt, betreffen gedragingen in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, alsmede het afgeven van een plausibiliteitsverklaring, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht. Hierbij wijst het Tuchtcollege erop dat zij een oordeel geeft aan de hand van de reglementen van NRVT. Ten aanzien van schade, aansprakelijkheid en onrechtmatig handelen, is de civiele rechter bevoegd.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het taxatierapport waarover geklaagd wordt, heeft betrekking op een tweetal percelen, dat een perceel van klagster beklemt. Klaagster was en is met de gemeente in onderhandeling over uitbreiding van het winkelcentrum van klagster, te realiseren op het bekleemde perceel. De getaxeerde percelen zullen niet worden bebouwd. Indien klagster deze percelen van de gemeente kan verwerven, zullen deze worden aangewend om de verkeers- en parkeersituatie te verbeteren. Verweerders waren daarmee bekend en ook met het feit dat er al twee eerdere taxatierapporten waren gemaakt, die zij hebben ingezien en die uitkwamen op een aanzienlijke lagere waarde per vierkante meter.

De waardering van de betreffende percelen houdt naar het oordeel van het Tuchtcollege dan ook direct verband met de nog te realiseren uitbreiding van het winkelcentrum van klagster.

De stelling dat bij de taxatie ten onrechte gebruik is gemaakt van de residuele methode kan het Tuchtcollege in zijn algemeenheid niet volgen. Deze methode is niet ongebruikelijk bij projectontwikkeling zoals hier aan de orde. De stelling dat op de percelen niet gebouwd gaat worden,

zodat deze methode ongeschikt is, gaat niet op. Immers, ook voor verkeers- en parkeersituaties is sprake van stichtingskosten.

Het klachtonderdeel gericht tegen het gebruik van deze methode als zodanig is ongegrond.

Ten aanzien van het klachtonderdeel met betrekking tot het bijzondere uitgangspunt, overweegt het Tuchtcollege als volgt. In het taxatierapport is opgenomen dat de objecten braak liggen en vrij zijn van gebruik en huur (onder kopje: gebruikssituatie). Vervolgens is in het taxatierapport een berekening opgesteld, uitgaande van indicatieve stichtingskosten en opbrengsten. Kennelijk wordt in deze berekeningen uitgegaan van de toekomstige situatie, waarbij de uitbreiding van het winkelcomplex al volledig heeft plaatsgevonden. Verweerders zijn uitgekomen op een gemiddelde prijs van € 35 per m<sup>2</sup>.

In artikel 10.10 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed is bepaald dat toekomstige gebeurtenissen kunnen worden meegenomen in de waardering, mits dit wordt vastgelegd in de opdrachtvoorwaarden en in het taxatierapport. Op grond van artikel 10.24 van het Reglement BV had daarnaast de waarde zonder dit bijzondere uitgangspunt, dus de situatie zoals de register-taxateurs het te taxeren perceel aantreffen bij inspectie als braakliggend terrein, dienen te worden getaxeerd.

De toekomstige situatie had naar het oordeel van het Tuchtcollege als (bijzonder) uitgangspunt opgenomen moeten worden in het taxatierapport.

Voorts wordt in het taxatierapport niet toegelicht waarom de aldus berekende waarde van € 35 per m<sup>2</sup> van toepassing zou zijn op alle onderdelen van het gehele complex. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het aangrenzende perceel, dat reeds eigendom is van klaagster, kan immers pas als de parkeer- en terreinvoorzieningen die daar nu aanwezig zijn, elders gerealiseerd kunnen worden. Nu de betreffende taxatie alleen de percelen betreft waarop geen bebouwing is gepland en die geen deel uitmaken van het bouwvlak, had tenminste toegelicht moeten worden waarom de waarde van de rest van het complex gelijk zou zijn aan de waarde van de betreffende percelen, die – slechts - gebruikt zullen worden om de verkeerssituatie te verbeteren.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport te veel een standaardrapport is, waarin onvoldoende aandacht gegeven is aan het bijzondere karakter van de casus. Er is onvoldoende gemotiveerd hoe en waarom gekomen is tot het waardeoordeel.

Het Tuchtcollege overweegt hierbij dat het er niet om gaat of de register-taxateurs weten hoe zij tot hun waardering zijn gekomen, doch dat de opdrachtgever en derden die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de register-taxateurs tot hun waardebepaling zijn gekomen. Dat moet uit het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het klachtonderdeel ten aanzien van het bijzondere uitgangspunt, is gegrond.

Ten aanzien van de klacht dat de taxateurs het bestemmingsplan onvolledig en onjuist hebben geraadpleegd merkt het Tuchtcollege het volgende op.

Weliswaar hebben de taxateurs een kopie van het bestemmingsplan aan het taxatierapport gehecht, maar zij hebben buiten beschouwing gelaten dat de Raad van State ruim een maand vóór totstandkoming van het taxatierapport, een door klaagster tegen het bestemmingsplan ingediend bezwaarschrift heeft gehonoreerd, waardoor de exploitatiemogelijkheden van het winkelcentrum sterk zijn aangetast.

Een register-taxateur met kennis van de situatie ter plaatse, had het punt van de herziening van het bestemmingsplan in het taxatierapport moeten meenemen.

Hiermee is het taxatierapport niet opgesteld conform het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in de artikelen 19 en 20 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

Bij het opstellen van de plausibiliteitsverklaring had register-taxateur C dit moeten vaststellen.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport en de plausibiliteitstoets onvoldoende zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Ten aanzien van de verontreinigde grond acht het Tuchtcollege de klacht ongegrond, nu in het taxatierapport is aangegeven dat hiernaar geen onderzoek is gedaan en dat is uitgegaan van de fictie van 'schone grond'. Dat er voor verweerders aanleiding was om hierover anders te rapporteren, is onvoldoende gebleken.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Gezien het voorgaande verklaart het Tuchtcollege enkele klachtonderdelen gegrond, zodat de klacht gegrond is.

Gelet op de aard en ernst van de klachten acht het Tuchtcollege een waarschuwing als maatregel gepast.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

MET oplegging van de maatregel WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 5 juni 2019 door het Tuchtcollege NRVT.