

Dossiernummer: 20190226

Datum: 2 oktober 2019

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats]

klager,

tegen:

B1 en B2 RT,

register taxateurs te [plaats],

verweerders.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 februari 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 april 2019, met bijlagen;
- de zittingsaantekeningen van mr. Tacoma;
- het door de taxateurs ter zitting overgelegde “verweerschrift aan NRVT Tuchtcollege 21 augustus 2019.”

Tijdens de hoorzitting van 21 augustus 2019 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, en zijn advocaat, mr. O.G. Tacoma MRE MRICS;
- verweerders, beiden in persoon.

Als toehoorders waren tijdens de hoorzitting aanwezig C en D.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders op 12 september 2016 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot twee objecten in [plaats]. Het ene object betrof een agrarische bedrijfswoning, een woonkavel en een perceel bijliggende cultuurgrond. Het andere object betrof een perceel cultuurgrond (bloembollenzandgrond). Doel van de taxatie was vaststelling van de waarde van de objecten in verband met een boedelscheiding (vaststelling omvang nalatenschap). Peildatum was 28 oktober 2014.

Klager is van mening dat de taxateurs zich klachtwaardig hebben gedragen.

Zij hebben de volgende klachten tegen het taxatierapport naar voren gebracht:

*Klacht 1: onafhankelijkheid*

Taxateur B1 is naast taxateur ook vertegenwoordiger in hyacinten en is in die hoedanigheid een spin in het web van de hyacintenteelt tussen de hyacintentelers. E, echtgenoot van één van de zussen van klager, is ook hyacintteler (één van de grootste hyacintenexporteurs van Nederland) en koper van één van de naar opvatting van klager te laag getaxeerde objecten. Klager stelt dat taxateur B1 binnen de wereld van de bloembollen een afhankelijke positie ten opzichte van E heeft. Hij heeft zich dan ook niet gehouden aan artikel 11 van de toepasselijke gedrags- en beroepsregels (integer handelen). Met de dubbelfunctie van taxateur B1 en mogelijke afhankelijkheid van klanten als E staat vast dat er sprake is van (een schijn van) belangenverstrengeling, aldus klager. De taxateurs hebben geen blijk gegeven van enig bewustzijn op dit gebied. Zij hebben er in het rapport geen enkele melding van gemaakt. Taxateur B2 is als medetaxateur op de hoogte van de dubbelfunctie van taxateur B1 en heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid, aldus klager.

*Klacht 2: waardecomponenten buiten beschouwing gelaten*

Perceel C101 (één van de getaxeerde objecten) grenst aan een perceel dat, naast andere percelen, al in 2007 door klager is verkocht en geleverd voor een bedrag van € 25,00 per m<sup>2</sup> aan [bedrijf F] ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein. In de koopovereenkomst is ten aanzien van perceel C101 en een naastgelegen perceel (ook eigendom van klager), een bepaling opgenomen, inhoudende dat [bedrijf F] het recht heeft deze percelen te kopen. In een op deze overeenkomst gevolgde aanvullende overeenkomst is een nabetalingsverplichting voor [bedrijf F] opgenomen van € 15,00 per m<sup>2</sup> in het geval een gewijzigd structuurplan is vastgesteld en nog eens € 80,00 respectievelijk € 70,00 per m<sup>2</sup> wanneer er een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld. Deze nabetalingsverplichting moet vóór 31 december 2025 opeisbaar zijn, anders komt deze te vervallen en heeft verkoper het recht de gronden tegen marktwaarde (agrarische bestemming) terug te kopen. Klager heeft dit aan de taxateurs meegedeeld, maar deze hebben dit ten onrechte niet als bijzonder uitgangspunt in de opdrachtbevestiging en het taxatierapport vermeld.

Voorts hebben de taxateurs in hun rapport ten onrechte niet als bijzonder uitgangspunt opgenomen het op 14 juli 2014 vastgestelde en gepubliceerde Programma Ruimte, dat mede op de gewaardeerde percelen betrekking heeft. Volgens dit programma, dat geldt als structuurvisie, had de provincie destijds het voornemen om de aanwezige plancapaciteit te saneren voor woningbouw en bedrijventerreinen. Ook in het op 30 september 2014 door de provincie en zes gemeenten ondertekende Afsprakenkader, is het gebied aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Dat deze twee omstandigheden van grote invloed zijn geweest op de waarde van perceel C101 blijkt uit de door klager overgelegde contra-expertise, waarin de gronden van dat perceel worden gewaardeerd op € 970.800,00 in plaats van op € 99.000,00, zoals door de taxateurs gewaardeerd.

*Klacht 3: te lage waardering perceel [straatnaam]*

In 2002 heeft taxateur B2 dit perceel al gewaardeerd op € 12,71 per m<sup>2</sup> in plaats van nu € 10,00 per m<sup>2</sup>. Verder is in de leveringsakte van dit perceel van 22 maart 2018 naast de verkoopprijs van € 233.000,00, die ongeveer gelijk is aan de taxatiewaarde, een nabetalingsverplichting opgenomen ten aanzien van de op het moment van feitelijke levering nog niet verschenen huur- en pachttermijnen tot 1 augustus 2018. Als de getaxeerde waarde gelijk was aan de marktwaarde zou een koper een dergelijke bepaling nooit overeen zijn gekomen.

Klager heeft ook deze stelling onderbouwd met de contra-expertise, waaruit een prijs per m<sup>2</sup> naar voren komt van € 11,00, wat op het totaal van het gewaardeerde een verschil van € 23.270,00 maakt.

*Klacht 4: onderbouwing waarde*

Klager verwijst naar artikelen 10 en 15 van het Uitvoeringsreglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed 2015 (RALV 2015), waarin uitgegaan wordt van twee waarderingsmethoden. De taxateurs hebben in het rapport niets opgenomen over een eventuele tweede methode of de reden waarom ervoor is gekozen geen tweede methode toe te passen. Als geen tweede methode is toegepast moet de wel gekozen methode buitengewoon goed en zorgvuldig worden uitgevoerd en moet een en ander gedegen worden onderbouwd. Dit hebben de taxateurs volgens klager niet gedaan. Zij hebben ten onrechte slechts volstaan met de mededeling: *“bij de waardering is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode gebaseerd op onze expertise bij het vaststellen van soortgelijke agrarische bedrijfsobjecten/woningen en cultuurgronden”*.

Klager verzoekt bij gegrondverklaring van één of meerdere van de bovengenoemde klachten de taxateurs hoofdelijk te veroordelen in de kosten van deze procedure.

### **3. Het verweer**

*Klacht 1: onafhankelijkheid*

Taxateur B1 voert aan dat hij de notaris bij het aanvaarden van zijn opdracht op de hoogte heeft gesteld van zijn relatie met E. Hij is in economisch of ander opzicht verder niet afhankelijk van E.

*Klacht 2: buiten beschouwing laten waardecomponenten*

Taxateurs B1 ontkent dat klager hem heeft geïnformeerd over de met [bedrijf F] gemaakte afspraken en over koopopties op de gronden. Bij zijn kadastrale onderzoek heeft hij niet alle omliggende percelen betrokken. Dat is ook niet gebruikelijk. Van de notaris is ook geen enkel inzicht verkregen in de verdeling van de nalatenschap. Het behoort volgens de taxateurs ook tot de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om bijzondere uitgangspunten in de opdracht op te nemen.

Verder stellen de taxateurs dat de peildatum midden in de crisis was gelegen en dat toen alle projectontwikkelingen stil waren gelegd. Er was geen enkele aanleiding om per de peildatum aan de hand van een structuurvisie van de provincie de percelen te taxeren op basis van kantoor- en/of woningbouw. Er waren geen aanwijzingen dat er voor 2030 een bestemmingsplanwijziging zou komen.

Op en rond de peildatum is geen enkele referentie te vinden van transacties in de buurt op grond waarvan de waarde van de grond hoger lag dan de agrarische waarde op dat moment. In de contra-expertise komt men uit op een verwachtingswaarde die doet vermoeden dat de taxatie van de taxateurs juist zijn gewaardeerd.

De pagina's van het Programma Ruimte en van het Afsprakenkader waarnaar klager verwijst, zijn volgens taxateurs in elk geval voor wat betreft de waarde van de objecten op de peildatum niet relevant. Uit de Intergemeentelijke Structuurvisie (2009, 2016 en evaluatie 2015) komt naar voren dat voor de periode na 2030 ruimte gereserveerd wordt voor ontwikkeling van het bedrijventerrein en dat er in 2015 nog geen aanleiding was om de ontwikkeling naar voren te halen.

*Klacht 3: te lage waardering perceel [straatnaam]*

Zowel de contra-expertise als de taxatie komen ten aanzien van het perceel [straatnaam] uit op een waarde tussen € 9,00 en € 12,00 per m<sup>2</sup>.

De taxateurs blijven achter de door hen getaxeerde waarde staan. Zij achten het verschil tussen de verschillende taxaties acceptabel.

*Klacht 4: onvoldoende onderbouwing van de waarde*

De taxateurs voeren aan dat ten tijde van het opstellen van het rapport sprake was van een overgangsfase naar nieuwe regels voor taxaties. De nieuwe regels werden toen wel aanbevolen, maar niet altijd gehanteerd. Er was nog veel discussie over. Pas later zijn de taxateurs verplicht overgegaan naar de NRVT regelgeving.

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

Tijdens de op 21 augustus 2019 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 vastgesteld op 1 oktober 2018;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015 (AGB);
- het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed van 19 november 2015.

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

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam waren als geregistreerd taxateurs in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, waarop de bovengenoemde regelgeving van toepassing is. De gedragingen vallen binnen de doelstelling van het 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

###### *Klacht 1: onafhankelijkheid*

Gelet op wat beide partijen over en weer naar voren hebben gebracht is het Tuchtcollege van oordeel dat onvoldoende is gebleken dat taxateur B1 zich ten tijde van het opstellen van het taxatierapport in een afhankelijke positie bevond ten opzichte van E, echtgenoot van één van de zussen van klager, en hij op grond daarvan zijn opdracht niet had mogen aanvaarden. Het Tuchtcollege overweegt in dit verband ook dat hij de notaris, die de opdracht voor de taxatie heeft gegeven, over zijn relatie met E heeft geïnformeerd.

Dat taxateur B1 zelf werkzaam is in de hyacintenteelt en daardoor een gedegen kennis van de markt op dit gebied heeft, is bij het uitbrengen van een taxatierapport als het onderhavige een pré en op zichzelf geen aanleiding om te twijfelen aan de onafhankelijkheid. Klager heeft verder, tegenover de betwisting van taxateur B1, onvoldoende aannemelijk gemaakt dat taxateur B1 op het gebied van de hyacintenteelt specifiek afhankelijk is van E. Evenmin is vast komen te staan dat taxateur B1 er op het moment van de taxatie al bekend mee was dat E de toekomstige koper van het getaxeerde perceel zou zijn.

Deze klacht is dan ook ongegrond.

###### *Klacht 2: buiten beschouwing laten waardecomponenten*

*Klacht 4: onvoldoende onderbouwing van de waarde*

De klachten 2 en 4 lenen zich voor gezamenlijke behandeling nu deze gaan over de wijze van waardering.

Ten aanzien van de met [bedrijf F] gesloten overeenkomst en koopopties op de gronden acht het Tuchtcollege het niet van belang of hiervan mededeling aan de taxateurs is gedaan of niet. Naar het oordeel van het Tuchtcollege hadden de taxateurs namelijk, wanneer zij een gedegen (kadastraal) onderzoek hadden verricht, zelf op deze gegevens moeten stuiten.

Dat geldt ook voor de referentie-objecten. In het rapport zijn in het geheel geen referentie-objecten beschreven. Dat niet of nauwelijks referentie-objecten beschikbaar waren acht het Tuchtcollege niet aannemelijk, aangezien in de door klager overgelegde contra-expertise (het door een derde [G] uitgebrachte taxatierapport) wel melding wordt gemaakt van referentie-objecten. Dat de door [G] gehanteerde referenties uit 2007 dateren, doet daar niet aan af. De taxateurs hadden de gegevens uit 2007 kunnen vertalen naar de situatie in 2014 of de zoekcirkel kunnen vergroten.

Verder volgt het Tuchtcollege de taxateurs niet in hun stelling dat de regelgeving op het gebied van taxaties ten tijde van het opstellen van het rapport, in september 2016, zich nog in een overgangsfase bevond. De hierboven genoemde AGB en het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed waren al sinds 19 november 2015 van kracht en ook de door klager genoemde RALV 2015. De daarin neergelegde regels hadden door de taxateurs bij het opstellen van het onderhavige rapport moeten worden nageleefd. Dit hebben zij niet gedaan. Zij hebben aldus gehandeld in strijd met de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie.

Hierbij komt dat, in de gegeven situatie, waarin de taxatie werd verricht, namelijk in het kader van de verdeling van een nalatenschap, van de taxateurs extra zorgvuldigheid en motivering van de waardebepaling had mogen worden verwacht.

In zoverre zijn deze klachtonderdelen dan ook gegrond.

Ten aanzien van het door de taxateurs buiten beschouwing laten van waardecomponenten en de in dat verband door klager gestelde te lage waardering van perceel C101, als wel rekening zou zijn gehouden met de koopoptie, het Programma Ruimte en het Afsprakenkader, merkt het Tuchtcollege het volgende op. De taxateurs hebben daarover aangevoerd dat geen rekening is gehouden met deze toekomstige mogelijkheden, omdat op de peildatum geen echte concrete feiten of plannen bekend waren, waaruit met zekerheid van toekomstige transformaties van het gebied kon worden gesproken. Het Tuchtcollege heeft geen redenen om deze inschatting en keuze van de taxateurs niet te volgen.

De suggestie en stelling om een en ander in de waardering te betrekken via een bijzonder uitgangspunt kan het Tuchtcollege evenmin volgen. Een bijzonder uitgangspunt kan gebruikt worden indien een taxateur een taxatie baseert op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper die zou hanteren op de peildatum. In het onderhavige geval hebben de taxateurs geen aanleiding gezien dit toe te passen.

De notaris heeft dit bij de opdrachtverstrekking ook niet aan de taxateurs gevraagd. Het Tuchtcollege is derhalve van mening dat de taxateurs op dit punt niet verwijtbaar hebben gehandeld.

Ook is het niet op inzichtelijke wijze in het rapport hanteren van een tweede waarderingsmethode niet als klachtwaardig aan te merken, aangezien het hier toen slechts om een aanbeveling en niet om een verplichting ging.

Gelet hierop zijn deze klachtonderdelen ongegrond.

*Klacht 3: te lage waardering perceel [straatnaam]*

In het rapport wordt de grond gewaardeerd op € 10,00 per m<sup>2</sup>. In 2002 was het gewaardeerd op € 12,72 per m<sup>2</sup> en in de contra-expertise komt men uit op € 11,00 per m<sup>2</sup>.

Anders dan klager is het Tuchtcollege van oordeel dat dit verschil in waardering niet dusdanig groot is dat geoordeeld moet worden dat de door de taxateurs vastgestelde waarde onjuist is.

#### *Slotsom*

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht gedeeltelijk gegrond is. Gezien op de ernst van de overtreding van de van toepassing zijnde regels zal het Tuchtcollege aan de taxateurs de maatregel van waarschuwing opleggen.

Klager heeft verzocht de taxateurs bij (gedeeltelijke) gegrondverklaring te veroordelen in de kosten. Het Reglement Tuchtrechtspraak heeft in artikel 17 lid 4 een limitatieve opsomming gegeven van de maatregelen die kunnen worden opgelegd bij gegrondverklaring van de klacht. Het veroordelen van klager in de kosten van rechtsbijstand aan de kant van klager behoort daar niet toe. Voor zover klager deze kosten vordert, moet die vordering dan ook worden afgewezen.

Tot een al dan niet gedeeltelijke veroordeling in de kosten die de Stichting heeft gemaakt ter zake de behandeling van de klacht (artikel 17 lid 4 sub g van het Reglement), ziet het Tuchtcollege geen aanleiding.

#### **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING aan beide taxateurs.

Deze uitspraak is geweest op 2 oktober 2019 door het Tuchtcollege NRVT.