

Dossiernummer: 20190717

Datum: 30 januari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT, register taxateurs te[Plaats],

C 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 17 juli 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 oktober 2019.

Tijdens de hoorzitting van 5 december 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, vergezeld van zijn vader, zijn advocaat, mr. L.E. de Geer en de heer D. van den Berg van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht;
- verweerders in persoon, vergezeld van hun advocaat mr. D. Brand.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders op 8 april 2019 in opdracht van de gemeente Utrecht opgestelde rapport met betrekking tot de herziening van de erfpachtcanon van onder meer het appartement van klager.

Klager voert aan dat verweerders zich niet hebben gehouden aan de regelgeving van NRVT. Hij stelt dat:

- verweerders niet vakbekwaam zijn: zij zijn bedrijfsmakelaars in commercieel vastgoed, terwijl het in de onderhavige zaak gaat om het taxeren van de grondwaarde van een appartementsrecht van een woning op een in erfpacht uitgegeven perceel. Verweerders hebben in het taxatierapport niet toegelicht waarom zij desondanks gekwalificeerd zijn;
- verweerders niet onafhankelijk en niet onpartijdig zijn: zij hebben voorafgaand aan de taxatie eerst de door de gemeente [Plaats] vastgestelde grondwaarde gevalideerd. Met het latere taxatierapport hebben zij zich partijdig opgesteld en hebben zij gepoogd te onderbouwen waarom de door de

gemeente gepresenteerde waarde van de grond juist zou zijn. Nadat zij hierop waren aangesproken hebben zij de validatie ingetrokken;

- het taxatierapport niet voldoet aan de minimale daaraan te stellen eisen: verweerders hebben
 - geen afweging gemaakt ten aanzien van de meest geschikte taxatiemethode maar zonder enige nadere toelichting gekozen voor de residuele grondwaardemethode, terwijl die volgens de RICS Briefingpaper 2018 als minder geschikte methode voor tussentijdse herziening van de canon wordt geacht;
 - in het rapport aangegeven dat zij de marktwaarde taxeren, waarmee zij hebben miskend dat het vaststellen van de marktwaarde van de grond van een in erfpacht uitgegeven perceel niet mogelijk is en dat allocatie van waardedelen dient plaats te vinden;
 - niet dan wel onvoldoende toegelicht waarom een ophoging van de gevonden referentiepanelen met 17,5% redelijk en marktconform is;
 - onvoldoende rekening gehouden met de bij de residuele grondwaardemethode bij bestaande bebouwing noodzakelijke posten, waaronder aftrek van de btw voor de stichtingskosten, sloopkosten en btw op uitgifte van de grond;
 - de gevonden residuele grondwaarde (de waarde van een vrij bouwperceel) niet gedeprimeerd om te komen tot de waarde van de bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond;
 - er geen blijk van gegeven kennis te hebben genomen van de erfpachtafakte en de geldende algemene bepalingen en de beperking die daaruit ten aanzien van het gebruik voortvloeit voor de erfpacht, zoals het feit dat de canon elke 10 jaar kan worden herzien;
- ondanks dat verweerders in het rapport vermelden dat alle beroepsstandaarden zijn toegepast, zij niet verwijzen naar en niet aansluiten bij de RICS Erfpachtrichtlijn waarin de best practices ten aanzien van het vaststellen van de canongrondslag en de canon zijn neergelegd. De taxatie wijkt sterk af van de best practices, zonder dat daar enige overweging aan is gewijd.

Klager concludeert dat de taxateurs op een niet transparante wijze tot een veel hogere erfpachtgrondwaarde zijn gekomen dan bij een professionele, integere, objectieve en onpartijdige taxatie aan de hand van best practices had mogen worden verwacht. Hij verzoekt de klacht gegrond te verklaren en verweerders te veroordelen in de kosten van deze procedure.

3. Het verweer

Verweerders voeren aan dat zij op 19 oktober 2018 een waarderingsdocument hebben opgesteld dat ziet op het appartement van klager (door klager overgelegd als productie 7). Dit document, dat slechts bedoeld was voor intern gebruik door de gemeente, is opgesteld aan de hand van eerdere door verweerders in augustus 2018 vervaardigde uitvoerige taxatierapporten waarin, conform de opdracht van de gemeente, de marktwaarde is berekend, waarbij de vergelijkingsmethode is gebruikt als waarderingsmethode en de residuele methode om de grondwaarde vast te kunnen stellen van de individuele appartementen. De door de gemeente vastgestelde canon komt rechtstreeks uit het taxatierapport van verweerders en is vastgesteld aan de hand van een objectief en onafhankelijk onderzoek door verweerders.

Nadat het waarderingsdocument abusievelijk aan klager was verstrekt is besloten om een formeel, overkoepelend taxatierapport op te stellen. Aldus zijn er twee taxatierapporten: een individueel taxatierapport met betrekking tot het appartement van klager (door klager overgelegd als productie 6) en een overkoepelend taxatierapport (door klager overgelegd als productie 2). In het overkoepelende rapport zijn de gebruikte werkwijze, onderbouwing en bedragen verrat vanuit de eerdere rapporten van augustus 2018. In het overkoepelende rapport is de totale grondwaarde van het appartementencomplex aan de verschillende appartementen toegedeeld aan de hand van de breukdelen in de splitsingsakte.

Verweerders zijn van mening dat het taxatierapport voldoet aan de eisen zoals daaraan gesteld door de NRVT-reglementen. Zij hoeven geen verantwoording af te leggen over de reden op grond waarvan zij hebben gekozen voor een bepaalde waarderingsmethode. In het rapport moet wel worden uitgelegd hoe de gekozen methode (in dit geval de residuele methode) is toegepast. Dat hebben zij gedaan,

aldus verweerders. Bovendien waren verweerders gebonden aan de voorschriften uit de AB 1974, die bepalen dat de werkelijke grondwaarde getaxeerd moet worden voor de canonherziening. Enkel de residuele waarderingsmethode is daarvoor volgens verweerders geschikt.

Verweerders stellen verder dat zij in het rapport van 8 april 2019 wel degelijk een heldere onderbouwing van het waardeoordeel hebben gegeven en ook van het gehanteerde percentage van 17,5 %. Bij een vaststelling van de marktwaarde van de grond, zoals aan hen door de gemeente opgedragen, is depreciatie niet aan de orde. Zij beschikken over voldoende vakbekwaamheid en betwisten dat zij niet objectief zijn geweest of afhankelijk waren van de gemeente.

Verweerders stellen ten slotte dat klager geen belang heeft bij zijn klacht omdat op basis van de rapporten van verweerders de erfpachtcanon van klager slechts met € 23,96 per jaar is verhoogd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 december 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 van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klager is als erfpachter van het object waar het rapport van verweerders betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders geregistreerd zijn als register taxateur en er een klacht is over door hen uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders 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 volgt verweerders niet in hun stelling dat de klacht ongegrond moet worden verklaard in verband met het ontbreken van een belang aan de kant van klager omdat de canon slechts met € 23,95 per jaar wordt verhoogd. Klager heeft er als mede-erfpachter belang bij dat de taxatie volgens de door NRVT vastgestelde regels wordt verricht. Dat het financieel belang daarbij klein is, maakt dat niet anders.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat verweerders in hun taxatierapporten uitvoering hebben gegeven aan de door de gemeente verstrekte opdracht, wat betekent dat zij de marktwaarde vrij van huur en/of erfpacht moesten vaststellen en niet de door klager gewenste grondwaarde belast met erfpacht.

Het heeft verweerders vrij gestaan om, gelet ook op de inhoud van de opdracht, te kiezen voor de residuele rekenmethode. Voor het Tuchtcollege is geenszins komen vast te staan dat deze methode door verweerders onjuist, onvolledig en op oncontroleerbare wijze is toegepast, en dat het rapport daarom niet voldoet aan de minimaal daaraan te stellen eisen. Dat verweerders het bij het

taxatierapport behorende volledige rekenoverzicht (met betrekking tot alle appartementen afzonderlijk) niet aan klager hebben verstrekt kan verweerders niet worden verweten. Zij konden daartoe als opdrachtnemer, in verband met de privacy-gevoeligheid van de gegevens, niet overgaan. Klager had desgewenst zelf aan de gemeente moeten vragen deze gegevens en ander onderliggend privacygevoelig materiaal te verstrekken, zo nodig met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (WOB), en deze gegevens in deze procedure moeten overleggen. Aangezien klager dat niet heeft gedaan, kan het Tuchtcollege daarover niet oordelen.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege is voorts niet gebleken dat verweerders over onvoldoende vakbekwaamheid beschikken. Eén van de taxateurs is een woningmakelaar en, zoals verweerders terecht stellen, de taxatie van 68 appartementen waarvan 19 met tuin en 49 parkeerplaatsen, vergt ook, anders dan klager betoogt, een specialistische kennis van commercieel vastgoed.

Dat verweerders de erfpachtrichtlijn RICS niet hebben gevolgd kan hen evenmin worden verweten. In de AB 1974 (algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974) van de gemeente Utrecht staat niet hoe getaxeerd moet worden. Gelet daarop waren verweerders niet gehouden de erfpachtrichtlijn te volgen.

Met betrekking tot het door verweerders aanvankelijk opgestelde – en later ingetrokken – waarderingsdocument, overweegt het Tuchtcollege dat deze gang van zaken niet voldoet aan de regels van het NRVT. Op dit punt hadden verweerders zorgvuldiger moeten handelen. Verweerders hebben het waarderingsdocument – dat overigens slechts voor intern gebruik door de gemeente was bedoeld - echter alsnog vervangen door een volledig taxatierapport, waarmee zij deze ommissie ten opzichte van klager hebben hersteld. Dat verweerders zich met het latere taxatierapport partijdig hebben opgesteld en dat zij daarmee – zoals klager stelt - zouden hebben gepoogd te onderbouwen waarom de door de gemeente via het waarderings-document aan klager gepresenteerde waarde van de grond juist zou zijn, is aan het Tuchtcollege niet gebleken.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerders zich niet klachtwaardig hebben gedragen. De klacht zal dan ook ongegrond worden verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is geweest op 30 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT