

Dossiernummer: 20200225

Datum: uiterlijk 29 juni 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

**klager,**

tegen:

B RT

register-taxateur,

gevestigd te [plaats],

**verweerder.**

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 12 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 maart 2020;
- nadere reactie van klager van 4 mei 2020;
- antwoord van verweerder op nadere vragen van het Tuchtcollege van 25 mei 2020 met twee bijlagen;
- reactie van klager op de antwoorden van verweerder van 2 juni 2020 met een bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 18 mei 2020 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.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur in opdracht van de gemeente [plaats] op 24 januari 2019 uitgebrachte taxatierapport van een groenstrook van 108 m<sup>2</sup> gelegen naast de woning van klager.

Klager is met de gemeente in onderhandeling over de aankoop hiervan. Klager stelt dat de taxateur van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan, zodat de waarde te hoog is vastgesteld.

Op basis van de taxatie van 24 januari 2019 heeft de gemeente klager een aanbod gedaan om de groenstrook te kopen voor € 40.000. Klager stelt dat dit bijna drie keer de gemeentelijke grondprijs betreft. Vervolgens heeft klager op 25 juli 2019 zelf een taxatie laten uitvoeren. In deze taxatie wordt de waarde van het perceel geschat op € 21.700.

De taxateur heeft zich volgens klager ten onrechte gefocust op de waarde per vierkante meter GBO, en heeft andere aspecten – zoals het type, de locatie en staat van onderhoud van de woning – onderbelicht gelaten. In zijn nadere analyse heeft de taxateur alleen iets gedaan met de factor hoek-versus tussenwoning.

Voorts stelt klager dat de taxateur ten onrechte concludeert dat de prijs per vierkante meter stijgt boven de 100 m<sup>2</sup>. Volgens klager heeft dat ermee te maken dat in [naam wijk A] – waar de referenties zich bevinden – een hogere transactieprijs per vierkante meter wordt gehanteerd; sprake is van kleinere percelen en zijpercelen mogen worden bebouwd. Bij de groenstrook waar het hierover gaat is dat niet aan de orde.

Klager verwijt de taxateur daarnaast dat hij geen locatieonderzoek heeft uitgevoerd en geen kritische analyse heeft gemaakt van zijn eigen taxatie. Het gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen de taxateur, klager en de gemeente heeft niet tot een oplossing geleid.

### **3. Het verweer**

Verweerder verwijst naar de schriftelijke opdracht van de gemeente [plaats], de gedrags- en beroepsregels van NRVT, de regels van IVS en het Red Book van de RICS. Volgens verweerder valt de taxatie binnen het toepassingsbereik van de praktijkhandleiding en voldoet deze aan alle regels.

Dat de locatie – zoals had gemoeten conform art 7.1C van de praktijkhandleiding – niet is bezocht, komt omdat dit met de opdrachtgever was overeengekomen en is ook vastgelegd in de rapportage. Daarnaast is verweerder zeer goed bekend met de locatie van het specifieke stukje openbaar groen omdat hij in de buurt heeft gewoond en hier als makelaar actief was. De woning van klager viel buiten de taxatie.

Ook stelt verweerder dat hij in de selectie van het referentiemateriaal rekening heeft gehouden met de verschillen tussen [naam wijk A, wijk B, wijk C]. Referentiegegevens van daarbuiten zijn uitsluitend gebruikt om patronen te herleiden en niet gebruikt bij de feitelijke onderbouwing.

Ten aanzien van de gehanteerde methode geeft verweerder aan dat voor deze taxatie primair gebruik is gemaakt van een comparatieve benadering in combinatie met een kostenbenadering. De waardering van een perceel grond binnen een woonwijk is lastig omdat onvoldoende betrouwbare referenties voorhanden zijn. De taxateur heeft daarom gekeken naar vergelijkingsobjecten en naar het effect op de waarde van een object. Daarnaast is de residuele benadering toegepast om tot een waardering van de ondergrond te komen.

Volgens de grondprijzennota van de gemeente valt het perceel niet onder de definitie van snippergroen. Juist als geen sprake is van snippergroen, is een taxatie voorgeschreven. De door de taxateur van klager gebruikte referenties betreffen percelen die door de gemeente zijn verkocht aan een belanghebbende. Daardoor is de prijsvorming niet door de markt bepaald maar door de grondprijzenbrief en om die reden volgens verweerder niet geschikt als zuivere referenties.

Verweerder heeft de theoretische grondwaarde bepaald, aan de hand van onderzoek waarbij die waarde is geabstraheerd van de waarde van de naastgelegen woning, maar wel rekening is gehouden met de ligging en directe omgeving van het perceel.

Nadat was gebleken dat klager niet tevreden was met het aanbod van de gemeente, heeft verweerder een aanvullende marktanalyse uitgevoerd. Deze analyse gaf geen aanleiding de waardering aan te

passen. Er is dan ook wel sprake geweest van zelfreflectie echter niet met het door klager gewenste resultaat.

Verweerder concludeert dat hij het taxatieproces zorgvuldig heeft doorlopen en zich heeft gehouden aan de geldende reglementen. Ook is een plausibiliteitsverklaring afgegeven door een tweede taxateur.

Voor zover de grieven van klager het beleid van de gemeente betreffen, geeft de taxateur aan dat het niet aan hem is om hierover een opinie te geven.

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

Tijdens de op 18 mei 2020 (digitaal) 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 vastgesteld op 21 juni 2018 (RGB);
- het Reglement Definities vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

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

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Het Tuchtcollege overweegt verder dat de klacht gedragingen van de taxateur betreffen, gedaan in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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 stelt vast dat verweerder in opdracht van de gemeente onderzoek heeft gedaan aan de hand van diverse bronnen; hiervan een volledig taxatierapport heeft opgesteld en een onderbouwing van de waarde heeft gegeven aan de hand van een tweetal methoden.

Verweerder heeft de locatie niet bezocht omdat hij hiermee, volgens zijn zeggen, goed bekend was. Nu het gaat om een klein perceel openbaar groen en verweerder in het taxatierapport heeft vermeld en toegelicht waarom hij het perceel niet zelf heeft geïnspecteerd, heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege gehandeld conform de praktijkhandleiding LAV, artikel 7.1C.

Het Tuchtcollege is niet gebleken dat verweerder in deze situatie op grond van de geldende reglementen een andere afweging had behoren te maken.

De basis voor de waardering door verweerder vormt de Nota Grondprijzen van de gemeente [plaats]. Deze nota bepaalt ten aanzien van snippergroen dat een vaste grondprijs wordt gehanteerd van € 145,05 per m<sup>2</sup>, met een minimum van € 3.345,00 kosten koper (bedragen 2019). Voorts stelt de Nota dat met betrekking tot de hoogte van de grondprijs een uitzondering wordt gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. In dergelijke gevallen zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie door een onafhankelijk taxateur.

De methode voor het waarden van snippergroen wordt niet genoemd in de nota. Dat wordt aan de taxateur overgelaten.

Verweerder heeft in deze kwestie gekozen voor twee methodes om tot een waardering te komen. De residuele grondwaarde methode en de comparatieve methode.

De residuele grondwaarde methode wordt bepaald door het waarden van de grond inclusief de opstallen, minus de stichtingskosten van die opstallen. Nu op percelen snippergroen niet mag worden gebouwd, ligt deze waarderingsmethode bij een perceel als het onderhavige niet voor de hand en kan dit leiden tot verwarring over het al dan niet kunnen bebouwen daarvan.

Bij de comparatieve methode heeft verweerder geen titelonderzoek gedaan naar mogelijke publieke - en private beperkingen die kleven aan de gekozen referenties. Het niet mogen bebouwen van de strook grond vormt immers een essentiële beperking van de gebruiksmogelijkheden van de grond. De motivering van verweerder om derhalve te kiezen voor de onderzijde van de bandbreedte, is niet correct omdat de gebruikbeperkingen van de referenties niet zijn onderzocht.

Daarnaast bestaan de referenties uit volledig geïntegreerde percelen; is er sprake van tuinaanleg en geconstrueerde omheiningen. Het had op de weg van verweerder gelegen om de daarmee gepaard gaande kosten – teneinde tot een volledig geïntegreerd perceel te kunnen komen – daarop in mindering te brengen. Op deze wijze had tot een vergelijk kunnen worden gekomen.

Tevens heeft verweerder nagelaten onderzoek te doen naar recente vergelijkbare transacties voor vergelijkbare percelen grond (snippergroen) in de omgeving die ook zijn gewaardeerd op basis van een taxatie. Daarmee had verweerder meer inzicht kunnen verschaffen in de te hanteren prijs per m<sup>2</sup>.

Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder onvoldoende zorgvuldig is geweest in zijn onderbouwing van de door hem getaxeerde waarde van de grond. Juist nu bij snippergroen sprake is van een lastig te waarden object, had van verweerder mogen worden verwacht dat hij van alle traceerbare gegevens gebruik zou hebben gemaakt. Door dit na te laten heeft verweerder het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB, geschonden.

Gelet op het voorgaande komt het Tuchtcollege tot gegrondverklaring van de klacht. Gezien de aard en de ernst van de schending van het genoemd fundamentele beginsel acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

## 7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 29 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.