

Dossiernummer: 20200410

Datum: 19 oktober 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V., vertegenwoordigd door C,

gevestigd te [plaats],

klaagster,

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 10 april 2020 met als bijlage onder meer het taxatierapport van verweerder van 26 maart 2020;
- uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel, toegezonden door klaagster 23 april 2020;
- het verweerschrift namens verweerder met bijlagen van 19 juni 2020;
- het aanvullende verweerschrift van 21 juli 2020.

Tijdens de hoorzitting van 14 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden, waarbij de klacht met partijen is besproken. Daarbij waren namens partijen aanwezig:

- klaagster, vertegenwoordigd door de heer C, bijgestaan door de heer D RT;
- verweerders, in persoon, bijgestaan door mr. Ter Weele van de Vereende en mr. O.G. Tacoma MRE MRICS, advocaat te Eindhoven.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerder van de scheepswerf en loskade van klaagster van 26 maart 2019. Klaagster verwijt verweerder dat hij de concept-rapportage ten onrechte niet als eerste aan klaagster, de opdrachtgever en eigenaar, maar aan de bank heeft toegezonden.

Klaagster geeft aan dat er een enorm waardeverschil is met eerdere taxaties door [X] Taxateurs in 2015, met een waarde van € 2.250.000 en door [Y] van 2018 met een waarde van € 2.210.000. Verweerder waardeert het geheel op € 1.350.000. Klaagster stelt na bestudering van het conceptrapport dat gebruik gemaakt is van normale bedrijfsreferenties en niet van watergebonden terreinen, die schaarser zijn en waar volop vraag naar is. Ook de huurprijzen worden volgens klaagster met verkeerde referenties onderbouwd. Klaagster heeft sterke twijfels over de vakbekwaamheid van de taxateur en meent dat het taxatieproces onzorgvuldig is verlopen.

Klaagster heeft vragen over het buiten beschouwing laten van de zuiveringsinstallatie en de elektronische installatie, waaraan in een eerdere taxatie nog een waarde van € 310.000 wordt toegekend. Het bestemmingsplan Loswal [plaats] wordt benoemd, maar een deel van de loskade is gelegen in bestemmingsplan Loswal [plaats 2]. De markthuurlprijzen die voor het buitenterrein zijn gewaardeerd op € 10,00 per m², een te lage waarde meent klaagster; daarnaast wordt 1.000 m² meegenomen, terwijl het buitenterrein totaal 3.000 m² bedraagt.

De huurreferenties zijn niet vergelijkbaar. Volgens klaagster is vergeleken met veel kleinere ruimtes zonder voorzieningen en niet gelegen aan het water. Ook kan klaagster de koopreferenties niet plaatsen. De [Z1]weg betreft een executieverkoop, waarbij geen sprake is geweest van een transactie tegen marktwaarde. Klaagster noemt hierbij een meer voor de hand liggende recente transactie uit Z. De [Z2] weg is volgens klaagster niet vergelijkbaar omdat dat een combinatie is van kantoor en bedrijfsruimte. De referenties in [plaatsen] zijn kleine loodsen met kantoorruimtes in een totaal andere prijsklasse. De locatie van het object is direct aan het water met goede verbindingen naar het achterland en België. Hiermee lijkt geen rekening te zijn gehouden. De loskade is een unieke locatie waar enorme vraag naar is en waar meer voor betaald wordt dan waarvoor het getaxeerd is.

De plausibiliteitstoets is uitgevoerd door een taxateur die volgens de bank de taxatie niet kon verrichten.

Samenvattend meent klaagster dat de taxatie bewust te laag is bepaald.

3. Het verweer

Zorgvuldigheid

Verweerder bestrijdt dat het taxatieproces niet zorgvuldig is verlopen. Verweerder heeft op 5 maart 2020 met assistent-taxateur, de heer D, gedurende 1,5 tot 2 uur het gehele terrein opgenomen, grotendeels in het bijzijn van vertegenwoordiger van klager, de heer C.

Na toezending van het conceptrapport heeft klaagster hierop gereageerd met een mail van 2 april 2020, met hierin een aantal vragen. Verweerder heeft hierop op 3 april 2020 gereageerd en heeft enkele dagen later aangegeven hierop een nadere mondelinge toelichting te willen geven. Nog tijdens de conceptfase heeft klaagster tuchtklachten ingediend bij NVM en bij NRVT. Op 15 april 2020 heeft verweerder het definitieve taxatierapport uitgebracht. Verweerder stelt dat het taxatieproces uiterst zorgvuldig is verlopen.

Vakbekwaamheid

Ten aanzien van de vakbekwaamheid van verweerder, wordt gewezen op diens inschrijvingen in de Kamers voor zakelijk en grootzakelijk vastgoed, zodat is voldaan aan de eisen van NRVT. Hierbij hoort het jaarlijks bijhouden van Permanente Educatie.

Daarnaast is verweerder getoetst ten behoeve van de RICS RRV certificering en TEGOVA (REV). Ook heeft verweerder jarenlange ervaring in het taxeren van zakelijk en grootzakelijk vastgoed. Dit blijkt volgens verweerder ook uit de rapportage en de onderbouwing. Tevens wijst verweerder op diverse klanten uit de watergebonden sfeer, die hij adviseert en waarvoor hij bemiddelt en taxeert.

Opdrachtgever

Namens verweerder wordt verwezen naar de opdrachtbevestiging, waaruit volgt dat ABN AMRO Bank de opdracht heeft gegeven voor taxatie van de scheepswerf en loskade, en niet klaagster. Tijdens de opname is ter sprake gekomen dat klaagster het conceptrapport zou ontvangen na toestemming van opdrachtgever, de bank. Met het toezenden van het conceptrapport naar de bank, heeft verweerder verzocht om toestemming om het concept aan klaagster te sturen. Na deze toestemming op 30 maart 2020 is het concept direct toegestuurd met het verzoek hierop te reageren alvorens het taxatierapport definitief zou worden gemaakt. Verweerder heeft dit gedaan juist om zijn objectiviteit te waarborgen.

Waardering

Verweerder heeft op objectieve en zorgvuldige wijze de waarde vastgesteld, heeft op deskundige wijze antwoord gegeven op vragen en blijft van mening dat hij een taxatierapport heeft uitgebracht dat voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Er is inderdaad sprake van een behoorlijk verschil in waarden in het rapport van verweerder van € 1.380.000 en van de rapporten van [X] en [Y] van € 2.250.000 resp. € 2.210.000. Dat is deels verklaarbaar doordat verweerder de torenkraan, de elektrische installatie en de zuiveringsinstallatie niet heeft meegenomen bij de taxatie, hetgeen in het taxatierapport is toegelicht. Op pagina 31 van het rapport wordt aangegeven dat verweerder hieraan geen waarde heeft toegekend. Hieraan wordt in de andere rapporten een waarde toegekend van € 388.000 resp. € 310.000. Verweerder verwijst naar een bijlage, waarin een overzicht wordt gegeven van de verschillen tussen de rapportages.

In het aanvullende verweerschrift van 21 juli 2020 wordt aangegeven dat het rapport van verweerder getoetst dient te worden aan de regelgeving en uitvoeringsreglementen. Waarom het rapport niet aan de regels zou voldoen, wordt in de klacht onvoldoende onderbouwd.

Het verschil met de andere taxaties is deels gelegen in de omvang van het gewaardeerde object. Verweerder heeft een aantal waardecomponenten, de kranen, elektrische installatie dokken en de zuiveringsinstallatie, niet meegenomen in zijn taxatie. Verweerder heeft toegelicht waarom hij deze onderdelen buiten beschouwing heeft gelaten en heeft eveneens toegelicht dat hij de waarde van de kraan na overleg met de leverancier op nihil gesteld heeft.

Met betrekking tot de werkplaats en het magazijn heeft verweerder een huurwaarde vastgesteld van € 45 resp. € 40 per m² op basis van vergelijking met huurreferenties, met een huurwaarde tussen de € 26 en € 50 per m², en de theoretische markthuurl van de koopreferenties tussen de € 30 en € 50 per m². Verweerder heeft niet de laagste waardering aangehouden, juist vanwege de voorzieningen en de ligging aan het water. Daarbij wordt erop gewezen dat de erfpachtbestemming maar een beperkt aantal activiteiten ten aanzien van scheepsonderhoud mogelijk maakt. Vergelijken met referenties met ruimere bestemmingsplannen is dan ook niet plausibel. Dit staat eveneens vermeld in het rapport.

Dat niet alle buitenruimte is meegenomen, heeft te maken met gebonden buitenruimte, die nodig is om de bedrijfspanden te kunnen gebruiken. Hier heeft verweerder 1.000 m² als ongebonden grond aangemerkt en daar een separate huurwaarde aan toegekend.

Omtrent de waardering van de loswal licht verweerder toe dat het hier gaat om waardering van een erfpachtrecht, dat is ingegaan in 2010 en loopt tot eind 2039, met een afkoopsom van € 249.829 gebaseerd op een grondwaarde van € 385.000. Uitgaande van de potentiële kasstromen vanuit dit zakelijke recht, kwam verweerder op referenties van erfpacht/verhuur/aanbod van dergelijke kades met waarden tussen de € 6,00 en € 12,50 per m² per jaar. Het gedeelte direct aan het water is gewaardeerd op een huurwaarde van € 12,50, het restant op € 10,00. Verschil met de kade in [plaats] is dat daar meer mogelijkheden zijn wat betreft het soort schepen. Met de DCF-methode heeft verweerder gebruik gemaakt van een discontovoet van 7%, passend omdat het gaat om één van de weinige kadefaciliteiten in de regio. Aldus is verweerder tot een waardering van de loswal gekomen van € 500.000.

Tot slot wijst verweerder op de verslechterde juridische situatie van de grond. Het recht van erfpacht van 30 jaar is in 2020 omgezet in een huurrecht van 20 jaar, en dient een opstalrecht nog te worden gevestigd. De financierbaarheid is hiermee ingewikkelder geworden, hetgeen ook de courantheid beperkt, aldus verweerder.

Verweerder concludeert dat hij zijn taxatie gedegen heeft opgebouwd en intern overwogen voor hij zijn conclusies heeft verwoord in het conceptrapport en het definitieve rapport. Daarom meent verweerder dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Definities NRVT vastgesteld 21 juni 2018;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT (Reglement BV) vastgesteld 21 juni 2018;
- Subreglement Grootzakelijke Vastgoed NRVT vastgesteld 21 juni 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld 21 juni 2018.

5. 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 de Kamers Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed/Groot Zakelijk Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van de scheepswerf waarvan klaagster eigenaar is, zodat klaagster belanghebbende is en in zoverre ontvankelijk is in de klacht. Ook is vastgesteld op grond van de inschrijving in het Handelsregister dat de heer C bevoegd is om klaagster te vertegenwoordigen.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie is nader uitgewerkt in artikel 12 van het hier van toepassing zijnde Reglement Gedrags- en Beroepsregels, waarin wordt gesteld dat de register-taxateur zijn werkzaamheden nauwgezet, grondig en tijdig dient uit te voeren.

Het te waarden object is een scheepswerf op erfpachtgrond met kantoorruimte en een loswal, zodat sprake is van complexe materie. Vast staat dat verweerder met een collega het perceel heeft bezocht en dit in het bijzijn van de directeur van klaagster heeft geïnspecteerd en vervolgens in een uitgebreid taxatierapport heeft opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van het TMI-model.

Het taxatierapport is voorzien van een inzichtelijke omschrijving van het object, waarbij eveneens is vermeld welke onderdelen buiten beschouwing zijn gelaten, waarbij de waardering met onderbouwing en berekening is opgenomen, zoals de gehanteerde referenties en de DCF en NAR-rapportages.

Daarnaast heeft verweerder direct na ontvangst van de opmerkingen van de zijde van klaagster inhoudelijk gereageerd op de gerezen vragen en aangegeven dat hij bereid was een nadere mondelinge toelichting te geven.

Dat het taxatieproces niet zorgvuldig zou zijn verlopen, is het Tuchtcollege dan ook niet gebleken.

Aan de vakbekwaamheid van verweerder twijfelt het Tuchtcollege niet. In het taxatierapport heeft verweerder aangegeven dat hij de permanente educatie van de diverse instanties waarbij hij is aangesloten c.q. geregistreerd, zoals TEGOVA, RICS en NRVT, bijhoudt.

In het rapport is tevens aangegeven dat de deskundigheid van verweerder met name gelegen is in bedrijfsmatig vastgoed en exploitatie gebonden vastgoed. Dat verweerder onvoldoende ervaring zou hebben met het waarden van watergebonden vastgoed, is voor het Tuchtcollege onvoldoende komen vast te staan.

Dat verweerder het concepttaxatierapport als eerste toegezonden heeft aan ABN AMRO, is terecht, omdat de bank als opdrachtgever vermeld staat in de opdrachtbevestiging. Nu verweerder direct met het aanbieden van de conceptrapportage bij de bank om toestemming heeft gevraagd om het concept door te mogen sturen, en dit ook direct gedaan heeft nadat deze toestemming was verkregen, heeft verweerder hierbij niet verwijtbaar gehandeld.

Kern van het geschil tussen klaagster en verweerder is de waardering van het object. Het Tuchtcollege overweegt dat de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan uit een tweetal andere taxatierapporten blijkt, maakt nog niet dat de waardering van verweerder onjuist tot stand zou zijn gekomen.

Het Tuchtcollege overweegt dat het hier gaat om een complexe opdracht, bestaande uit verschillende onderdelen waarvoor niet eenvoudig referenties te vinden zijn. Verweerder heeft in zijn rapportage de onderbouwing van zijn waardering opgenomen en heeft hierbij gebruik gemaakt van meerdere methodieken, waarvan de berekeningen zijn bijgevoegd. De diverse onderdelen waaruit het object bestaat, staan in het taxatierapport beschreven, en aangegeven is welke onderdelen hij buiten beschouwing heeft gelaten. Het gaat dan om de torenkranen, de elektrische installatie en de zuiveringsinstallatie. Verweerder heeft in het taxatierapport aangegeven dat hij deze onderdelen niet heeft meegenomen bij zijn taxatie. Dat betekent dat de waardering niet zonder meer vergeleken kan worden met die uit de andere taxatierapporten, nu deze onderdelen daarin wel meegenomen worden, en hieraan een waarde van € 388.000 resp. € 310.000 wordt toegekend. Hoewel verweerder alleen verantwoordelijkheid draagt voor zijn eigen waardering en taxatierapport, heeft verweerder als bijlage 6 bij het verweerschrift een overzicht gevoegd van de onderlinge verschillen in waardering.

Voor klaagster en de bank is het uiteraard het meest eenvoudig als de waardering uit de drie rapporten één op één kan worden vergeleken. Dat is hier niet het geval, omdat verweerder bepaalde onderdelen buiten beschouwing heeft gelaten. Hij heeft in het taxatierapport toegelicht welke onderdelen dat betreft en heeft aangegeven dat hij zich hiertoe niet bevoegd achtte. Daarmee zegt verweerder niet dat de zuiveringsinstallaties in de dokken en de elektrische installaties niet van waarde zijn. Dat geeft hij alleen aan bij de kraan (merk Potain, bouwjaar 1988); daarvan stelt hij de waarde op nihil (o.a. pagina 31). Verweerder stelt dat hij de genoemde onderdelen niet kan waarden (pagina 10) omdat hij hiervoor geen deskundige onderbouwing heeft kunnen vinden.

De vraag die het Tuchtcollege dient te beoordelen is of verweerder met de taxatie regels van NRVT heeft geschonden. Het Tuchtcollege oordeelt dat het taxatierapport voldoet aan de eisen die uit het oogpunt van zorgvuldigheid en transparantie aan een dergelijk rapport worden gesteld. Hierbij is overwogen dat verweerder in het taxatierapport voldoende inzichtelijk maakt welke keuzes hij gemaakt heeft. Ook de gebruikte methodiek is voldoende toegelicht, er is gebruik gemaakt van het TMI-model en er zijn voldoende huur- en koopreferenties opgenomen, waarbij verweerder heeft aangegeven hoe hij van de referenties gekomen is tot waardering van het onderhavige object. Daarnaast heeft verweerder in het taxatierapport opgenomen welke onderdelen hij niet heeft meegenomen en welke overwegingen hij hierbij heeft gemaakt. Dit is opgenomen op pagina 4 en verderop in het taxatierapport nader uitgewerkt.

Het ware voor de overzichtelijkheid wellicht beter geweest als verweerder hiernaar in de samenvatting expliciet een verwijzing had opgenomen. Echter, van een belanghebbende bij complexe materie als hier aan de orde, zoals de eigenaar of de financier van de scheepswerf, mag worden verwacht dat deze kennisneemt van het gehele taxatierapport.

Dat het object inmiddels is verkocht voor een bedrag dat de door verweerder getaxeerde waarde benadert, neemt het Tuchtcollege voor kennisgeving aan. Deze informatie is van later datum dan het taxatierapport, zodat dit geen onderdeel vormde van de onderbouwing van de waardering.

Ten aanzien van de plausibiliteitsverklaring overweegt het Tuchtcollege dat het opnemen van deze verklaring een verplichting is die onder meer volgt uit artikel 21 van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De plausibiliteitsverklaring is getekend door een andere register-taxateur, zoals in dit artikel wordt voorgeschreven.

Dat deze verklaring is getekend door een register-taxateur die niet de goedkeuring zou hebben van de bank – wat daar verder ook van zij – kan niet leiden tot gegrondverklaring.

Gezien het voorgaande komt het Tuchtcollege tot het oordeel dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 19 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.