

Dossiernummer: 201019

Datum: 31 maart 2021

UITSpraak

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B1 RT, register taxateur te [plaats] en

B2 RT, register taxateur te [plaats],

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 19 oktober 2020, met producties;
- het verweerschrift van 25 november 2020;
- de reactie op het verweerschrift van 6 januari 2021;
- de aanvulling op de klacht van 1 februari 2021, met een productie;
- de reactie van verweerders van 15 februari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 26 februari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vergezeld door C MRE MRICS RT, register taxateur;
- verweerders.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder sub 1 op 7 maart 2020 in opdracht van [naam bedrijf] B.V. opgestelde rapport met betrekking tot de taxatie van een bedrijfscomplex bestaande uit meerdere bedrijfshallen met bijbehorende dienstwoning, inclusief ondergrond en buitenterrein. Verweerder sub 2 is de controlerend taxateur.

Klager is van mening dat verweerders de waarde te laag hebben vastgesteld en dat het rapport niet voldoet aan de regelgeving van NRVT. In januari 2020 is het object door een andere taxateur D getaxeerd op een waarde van circa 2,4 miljoen euro en volgens het rapport van verweerders van 2 maanden later, bedraagt de waarde slechts ca. 1,2 miljoen euro. In dat tijdsbestek is alleen 2,5 hectare

grond verkocht voor ca. € 275.000,00. Het kan volgens klager niet zo zijn dat de waarde in 2 maanden tijd met meer dan € 900.000,00 is gedaald. Klager verwijst ter onderbouwing van zijn stelling dat verweerders op een veel te lage waarde zijn uitgekomen ook nog naar een taxatierapport dat in 2016 is uitgebracht door het kantoor van verweerders zelf. Bij deze taxatie is de waarde vastgesteld op € 2.651.000,00.

Naar de mening van klager zijn verweerders in hun rapport niet uitgegaan van de juiste referentieobjecten. Met name bevreemdt het klager dat een vergelijkbaar object dat 5 km verderop is gelegen ([adres] 12) niet als referentie is meegenomen.

Ook beklaagt klager zich erover dat verweerders hem niet te woord hebben willen staan.

3. Het verweer

Verweerders betwisten dat zij in strijd met de regelgeving van NRVT hebben gehandeld.

Verweerders voeren aan dat in de taxatie rekening is gehouden met € 413.000,00 cultuurgrond (ca 2,95 ha) die daarna, voor de datum van de taxatie door verweerders, is verkocht voor € 275.000,00. Hun waardering is verder exclusief de waterzuiveringsinstallatie omdat die naar hun mening te sterk samenhangt met de gebruiker en ook als roerende zaak moet worden aangemerkt. D heeft deze installatie wel gewaardeerd, op een bedrag van € 160.000,00.

Bovendien hebben verweerders, anders dan D, geconstateerd dat het huidige gebruik in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Verweerders hebben gemotiveerd betwist dat zij niet de juiste referentieobjecten hebben gebruikt. Het object [adres] 12 hebben verweerders bewust niet als referentie gebruikt. Ten eerste omdat ter zake van dit object geen sprake is geweest van een transactie op de vrije markt maar binnen de familie en dus niet voldoet aan het begrip marktwaarde. Ten tweede omdat bij dat perceel 45 ha cultuurgrond hoort en ca. € 500.000,00 aan zonnepanelen, terwijl bij het onderhavige vastgoed maar ca. 2,5 ha cultuurgrond hoort. De exploitant van het onderhavige object is, in tegenstelling tot de exploitant van het object [adres] 12, voor de productie geheel afhankelijk van derden. Hierdoor is er een groot verschil in waarde en zijn de objecten niet goed met elkaar te vergelijken.

Verder wijzen verweerders erop dat het verschil tussen de beide waarderingen ook zit in de vastgestelde huurwaarde (D gaat uit van € 245.000,00 en verweerders van € 166.000,00) en de gebruikte NAR percentages (D heeft gerekend met 9% en verweerders met 11%).

Ten slotte voeren verweerders aan dat de opdracht voor de taxaties is verstrekt door de, door de Ondernemingskamer van het Gerechtshof te Amsterdam benoemde, tijdelijk bestuurder van het bedrijf, mr. E en dat deze het verweerders niet toestond om over de taxatie vragen van derden (waaronder klager) te beantwoorden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 februari 2021 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 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

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 taxateur en als zodanig waren opgenomen in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is, via A B.V, aan te merken als mede-eigenaar van het getaxeerde vastgoed en derhalve belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders zijn geregistreerd 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 stelt voorop dat het verschil in de taxaties van - nagenoeg, met uitzondering van de intussen verkochte cultuurgrond hetzelfde object - opmerkelijk is.

Verweerders hebben echter goed gemotiveerd waarin de verschillen zitten en ook waarom zij andere uitgangspunten hebben gehanteerd dan bij de taxatie door D.

Belangrijk verschil betreft de strijd met het bestemmingsplan en de ook als gevolg daarvan gebruikte referentieobjecten. De taxateur van D heeft tijdens de hoorzitting beaamd dat het huidige gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, maar hij achtte dit voor de waardering niet van belang omdat voor de Gemeente geen aanleiding is om te handhaven en omdat uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de vestiging van een dienstverlenend agrarisch bedrijf mogelijk is. Verweerders hebben dit, naar het oordeel van het Tuchtcollege niet ten onrechte, anders beoordeeld. Het gaat om een productiebedrijf dat is losgekoppeld van de boomgaard. De omstandigheid dat dit niet conform de geldende bestemming - namelijk agrarisch - is, heeft volgens verweerders terecht een waardeverminderende invloed. Immers, de mogelijkheid blijft bestaan dat de gemeente alsnog uit eigen beweging, of naar aanleiding van klachten van belanghebbenden, er toe overgaat om te handhaven.

Met het gegeven dat het bij het getaxeerde object enkel om een bedrijfsterrein gaat -met slechts ca. 2,5 ha cultuurgrond - hebben verweerders naar het oordeel van het Tuchtcollege ook niet onjuist gehandeld door bedrijfsobjecten en niet agrarische objecten als referentieobjecten te gebruiken. Zij hebben uitvoerig gemotiveerd hoe zij tot de keuze van de referentieobjecten zijn gekomen en ook om welke reden zij het object [adres] 12, dat in tegenstelling tot het getaxeerde object beschikt over 45 ha cultuurgrond, niet als referentie hebben gebruikt.

Voorts hebben verweerders niet onjuist gehandeld door onroerende zaken als de waterzuiveringsinstallatie en de productie-installaties niet mee te nemen in de waardering.

Ook is niet komen vast te staan dat verweerders zijn uitgegaan van een onjuiste verhuurwaarde en een gehanteerd fout NAR-percentages.

Dat verweerders hebben geweigerd vragen van klager te beantwoorden kan hun ten slotte, gelet op het verbod daartoe van de opdrachtgever van de taxatie, niet worden verweten.

Het Tuchtcollege komt tot de conclusie dat niet kan worden vastgesteld dat verweerders in strijd met de regelgeving van NRVT hebben gehandeld. De klacht zal dan ook ongegrond worden verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 31 maart 2021.