

NVM Noord 024

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Taxatie. Beweerdelijk te lage waardering. Onvoldoende onderbouwing en te weinig inzicht in redeneringen.

Klager wenst zijn aandelen in een aantal verhuurde winkelobjecten over te doen aan zijn mede-aandeelhouder. In dat kader wordt aan beklagde via de financieel adviseur van klager opdracht gegeven de objecten te taxeren. Omdat klager de uitkomst van € 1.565.000 te laag vindt, geeft hij twee andere taxateurs een taxatieopdracht; die komen tot € 1.800.000 en € 1.750.000. Klager verwijt beklagde dat hij onvoldoende onderbouwing van zijn waardering biedt en dat hij slechts de BAR-methode heeft gehanteerd waardoor zijn taxatie te laag uitkomt. De Raad van Toezicht is van oordeel dat aan de onderbouwing en inzichtelijkheid van de taxatie het een en ander ontbreekt. Zo zijn er geen referentieobjecten en -transacties genoemd. Als deze, zoals beklagde stelt, ontbreken, dan dient men te zoeken naar enigszins vergelijkbare objecten en transacties en de verschillen te duiden. Overigens zegt de makelaar dat hij uit eigen ervaring putte, maar verzuimt dat te expliciteren. Dat de makelaar slechts de BAR-methode hanteerde is niet verwijtbaar. Deze methode is zeer gangbaar bij de waardering van verhuurde objecten. Een en ander betekent volgens de raad niet dat daarmee is gezegd dat de makelaar niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen.

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de besloten vennootschap **S B.V.**, statutair gevestigd te G,

klager,

tegen

de heer **P. C.**, kantoorhoudende te G,

de makelaar

1. Verloop van de procedure:

- 1.1 Mr. L.G. van Dijk, advocaat te Groningen, heeft bij brief met bijlagen van 11 oktober 2016 namens klager een klacht ingediend tegen de makelaar. Na voldoening van het klachtgeld is de klacht op 31 oktober 2016 in behandeling genomen.
- 1.2 De makelaar heeft op 27 november 2016 een verweerschrift ingediend.
- 1.3 De mondelinge behandeling van de klacht is bepaald op 16 december 2016.
- 1.4 Voorafgaand aan de mondelinge behandeling heeft klager per mail aanvullende informatie en stukken ingebracht.
- 1.5 Ter zitting van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager, vertegenwoordigd door haar beide bestuurders, de heren E.V. S. en A.V. S., bijgestaan door hun advocaat, mr. L.G. van Dijk;
 - de makelaar.
- 1.6 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2 Klager was samen met P.K.M. Holding B.V. aandeelhouder van Exploitatiemaatschappij S-M B.V. De Exploitatiemaatschappij is eigenaar van twee appartementsrechten te H aan de S-kade (35 gedeeltelijk, 37, 39 en 39A). Deze appartementsrechten zijn verhuurd als winkelruimte onder meer aan Bristol, Action en Henk ten Hoor.
- 2.3 Klager heeft haar aandelenpakket in de Exploitatiemaatschappij aangeboden aan

haar medeaandeelhouder P.K.M. Holding B.V. De waardebeoordeling van de aandelen is opgedragen aan Ernst & Young Transaction Advisory Services. In verband met de waardebeoordeling van de aandelen heeft Ernst & Young de makelaar begin 2014 de opdracht verstrekt de genoemde appartementsrechten in H te taxeren naar de waarde per 31 december 2013.

2.4 De makelaar heeft in zijn (definitieve) taxatierapport van 24 juli 2014 de marktwaarde in grotendeels verhuurde staat bepaald op € 1.565.000,--.

3. De klacht:

3.1 Klager verwijt de makelaar dat hij de waarde van de appartementsrechten te laag heeft vastgesteld alsmede dat de waardering onvoldoende is onderbouwd, althans dat het taxatierapport geen inzage geeft in de totstandkoming van de waardebeoordeling.

3.2 Klager heeft de klacht van de te lage taxatie onderbouwd met twee andere taxatierapporten. Taxateur H stelt dat hij geen lagere waardeafgifte kan verantwoorden dan € 1.800.000,--. De taxatie van KF Makelaars bepaalt de marktwaarde van de appartementsrechten op € 1.750.000,--.

3.3 Ter zake van de onvoldoende onderbouwing van de taxatie voert klager onder meer aan dat de makelaar uitsluitend heeft getaxeerd volgens de BAR-methode. Klager is van oordeel dat die methode voor taxaties als de onderhavige gebrekkig is zodat de makelaar daarmee niet had mogen volstaan. De makelaar had volgens klager daarnaast een andere waarderingmethode dienen toe te passen zoals de NAR-methode of de DCF-methode.

3.4 Voorts verwijt klager de makelaar dat hij in zijn taxatierapport geen referentiepanelen en referentietransacties heeft vermeld. Daardoor is niet controleerbaar of de makelaar is uitgegaan van een marktconforme huurprijs en evenmin waaraan hij het door hem gehanteerde bruto aanvangsrendement van 11,75% ontleent.

4. Het verweer:

4.1 Ter zake van de getaxeerde waarde stelt de makelaar dat hij is uitgegaan van zijn ervaring, inzicht, marktverwachtingen en recente transacties waarmee hij zelf bemoeienis heeft gehad. Verder merkt hij op dat de door klager overgelegde taxatierapporten op onderdelen onjuist zijn dan wel niet overeenkomstig zijn

inzichten zijn. Het rapport van de heer H is naar het oordeel van de makelaar gebaseerd op onbruikbare referentieobjecten met een voor H irreële rendementseis. In het taxatierapport van KF Makelaars is naar het oordeel van de makelaar de opbrengst uit onderverhuur ten onrechte in de kapitalisatiemethode betrokken. Naar het oordeel van de makelaar heeft hij correct gehandeld door de marge uit onderverhuur voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst als correctiepost te verantwoorden. Dat is van betekenende invloed op het verschil in waardering.

- 4.2 Ter zake van de gehanteerde waarderingmethode voert de makelaar aan dat de keuze voor één methode is toegestaan en dat hij in zijn 38-jarige loopbaan nog nooit een transactie heeft meegemaakt waarin de DCF-methode een rol speelde.
- 4.3 Ter zake van de huurprijzen en het gehanteerde rendementspercentage voert de makelaar aan dat er geen bruikbare referentieobjecten voorhanden waren omdat er geen “recente” vergelijkbare objecten waren terwijl de marktomstandigheden sedert transacties in het verdere verleden sterk waren gewijzigd.

5. De beoordeling van het geschil:

- 5.1 De makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...] zodat de Raad van Toezicht Noord bevoegd is om van de klacht kennis te nemen
- 5.2 Volgens de jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties als uitgangspunt te gelden dat slechts kan worden geklaagd indien de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Voorts geldt volgens de Centrale Raad van Toezicht dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van de taxatieopdracht worden getoetst aan regel 1 van de erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dat artikel luidt voor zover hier aan de orde: *“Een NVM-lid is zich bewust van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening”*. Dit brengt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport, waaronder het daarin door de makelaar gegeven waardeoordeel, hoge eisen mogen worden gesteld.
- 5.3 In casu heeft de opdrachtgever geen waarderingmethodiek voorgeschreven. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft de makelaar daarom kunnen kiezen voor

de BAR-methode. De BAR-methode wordt frequent gehanteerd en vooral toegepast voor verhuurd onroerend goed. Het voordeel van de BAR-methode is de relatieve eenvoud ervan. Als nadeel staat daar echter tegenover dat deze methode onvoldoende inzicht geeft in de exploitatiekosten en het risico kent van verborgen aannames. Om die reden wordt geregeld de voorkeur gegeven aan de NAR-methode dan wel de DCF-methode. Niettemin is de Raad van Toezicht van oordeel dat de makelaar heeft kunnen kiezen voor de algemeen gangbare BAR-methode en dat hij niet, zoals klager stelt, gehouden was de uitkomst daarvan te verifiëren door de toepassing van een tweede waarderingsmethode.

- 5.4 Voor zowel de NAR- als de BAR-methode geldt dat daarbij gebruik wordt gemaakt van vergelijkingstransacties om daaraan informatie te ontleen over onder meer de markthuur en rendementseisen. Uit de hiervoor onder 5.2. aangehaalde jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht volgt dat de makelaar in zijn taxatierapport dient te verantwoorden welke referentieobjecten en referentietransacties hij daarvoor heeft gebruikt. Dat klemt temeer indien, zoals in het onderhavige geval, de taxatie is bedoeld om tot een waardebeoordeling te komen voor twee partijen met in potentie tegengestelde belangen.
- 5.5 De makelaar heeft in zijn taxatierapport geen referentietransacties genoemd. Hij is voor de bepaling van de huurwaarde uitgegaan van de geldende huurprijzen en heeft op basis van de marktontwikkelingen de door hem als uitgangspunt genomen huurprijzen beredeneerd. Een vergelijking met andere huurobjecten ontbreekt daardoor. Voorts heeft de makelaar voor de waardebeoordeling het bruto aanvansrendement gesteld op 11,75%. Die rendementseis wordt echter evenmin gestaafd door in het taxatierapport genoemde referentietransacties.
- 5.6 De makelaar heeft als verweer aangevoerd dat bruikbare referentietransacties ontbreken. Anderzijds heeft hij ter verdediging van zijn waardebeoordeling ter zitting gerefereerd aan objecten en transacties die hij in eigen portefeuille heeft gehad dan wel waarbij hij betrokken is geweest en de daarbij gerealiseerde rendementen.
- 5.7 De Raad van Toezicht is van oordeel dat het ontbreken van geschikte referentietransacties de makelaar niet ontslaat uit de verplichting de waardebeoordeling op een navolgbare wijze in zijn rapport te onderbouwen. Als dit niet mogelijk is door het ontbreken van vergelijkbare transacties uit het recente verleden kan dit onder meer door het in aanmerking nemen van minder vergelijkbare objecten of transacties uit een mogelijk verdergaand verleden om vervolgens beargumenteerd, plussend en minnend vanwege de verschillen, de gewijzigde marktomstandigheden etc. tot een aanname te komen. Waar de makelaar stelt zich te baseren op marktgegevens uit zijn

eigen praktijk en zijn kennis en ervaring, mag van hem worden verlangd dat hij dit in zijn taxatierapport expliciteert en uitlegt tot welke aannames dit leidt. Dat geldt zowel voor de huurwaarde als voor het bruto aanvangsrendement.

- 5.8 Op grond van het voorgaande is de Raad van Toezicht van oordeel dat het taxatierapport van de makelaar ten aanzien van de onderbouwing niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Een vergelijking met de markthuur ontbreekt. Niet inzichtelijk is waaraan de makelaar de rendementseis van 11,75% ontleent.
- 5.9 De klacht wordt daarom gegrond verklaard voor zover die betrekking heeft op het ontbreken van een toereikende onderbouwing van de waardebepaling.
- 5.10 De gegrondverklaring van dit klachtonderdeel rechtvaardigt niet zonder meer de conclusie dat de makelaar niet in redelijkheid tot de door hem afgegeven taxatiewaarde heeft kunnen komen. Die conclusie kan evenmin worden gebaseerd op de door klager overgelegde twee taxatierapporten. In beginsel zal het rapport van de makelaar op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld. Ten aanzien van het rapport van de heer H neemt de Raad van Toezicht daarbij in aanmerking dat klager de heer H opdracht heeft gegeven tot het maken van een kritische analyse van het door de makelaar uitgebrachte taxatierapport. Een aldus geformuleerde opdracht kan de door de heer H afgegeven waardebepaling hebben beïnvloed.
- 5.11 De makelaar heeft achteraf, onder meer in zijn brief van 14 maart 2016 en zijn verweerschrift van 27 november 2016 de aan zijn waardebepaling ten grondslag gelegde uitgangspunten toegelicht en verdedigd alsmede voorzien van referentiemateriaal. Voorts heeft de makelaar ten aanzien van het referentiemateriaal van de twee andere taxaties gemotiveerd aangegeven in hoeverre hij dit wel of niet bruikbaar acht voor de waardebepaling per 31 december 2013. Op grond van deze onderbouwing achteraf is de Raad van Toezicht van oordeel dat niet kan worden gezegd dat de makelaar niet in redelijkheid tot de door hem afgegeven waardebepaling heeft kunnen komen. Voor zover de klacht daartegen is gericht wordt zij daarom ongegrond verklaard.

6. Uitspraak:

- 6.1 De Raad van Toezicht verklaart de klacht gegrond doch uitsluitend voor zover die betrekking heeft op de onvoldoende onderbouwing van het door de makelaar opgestelde taxatierapport.

- 6.2 De Raad van Toezicht legt de makelaar de maatregel van berisping op.
- 6.3 De Raad van Toezicht veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 3.255,-- (incl. 21% BTW) aan de NVM als bijdrage in de kosten van de behandeling. Dit bedrag dient te worden overgemaakt op rekeningnummer [...] onder vermelding van NVM Noord 024; kosten procedure.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer, op 16 december 2016.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en de plaatsvervangend secretaris op 9 januari 2017.

w.g.
mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

w.g.
mr. G.W. Brouwer,
plv. secretaris

Voor gewaarmerkt afschrift:

G.W. Brouwer,
plv. secretaris