



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie VVD
t.a.v. mevrouw H. van der Smagt

Datum 30 januari 2018
Ons kenmerk VG/2018/53332
Contactpersoon Herman Wals
Doorkiesnummer 023-511.3957
E-mail walsh@haarlem.nl
Onderwerp beantwoording vragen ex art. 38 RvO over de Kleine Houtstraat 116

Geachte mevrouw Van der Smagt,

Op 12 december 2017 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO over de Kleine Houtstraat 116 (zie bijlage 1). Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen, waarmee BAZ 2017/612833 afgehandeld is. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven, waarna het antwoord van het college volgt. Voorts is advies gevraagd aan de stadsadvocaat. Dit advies vindt u in bijlage 2.

(1) De taxateur is lid van NVM Business en registertaxateur in de NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Kan de wethouder de taxateurs verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur voldoende deskundig is om een woonhuis te taxeren? Ten overvloede: een objectieve maatstaf is niet jezelf voor deskundig houden.

Antwoord: de bedoelde taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (verder te noemen het NRVt) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed én Wonen.

(2) Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVt) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en van het NRVt/de NVM heeft getaxeerd. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur zich aan de richtlijnen heeft gehouden middels een specifieke verwijzing naar de NVM EVS/NRVt richtlijnen?

Antwoord: zie voor de beantwoording van deze vraag het advies van de stadsadvocaat in bijlage 2.



- (3) *Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVT) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en het NRVT/de NVM de meest optimale aanwending heeft getaxeerd. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur de meest optimale aanwending heeft gewaardeerd door rekening te houden met de situatie dat de zittende huurder koopt?*

Antwoord: getaxeerd zijn de marktwaarde in verhuurde staat en de marktwaarde vrij van huur of gebruik (zie B.3 onder A en B van het taxatierapport).

- (4) *Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVT) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en/of NRVT/NVM eerst de marktwaarde met de feitelijke situatie (verhuurd) dient te taxeren gevolgd door “de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft” bij de situatie de zittende huurder koopt. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven toe te lichten waarom de taxateur voor een andere opzet gekozen heeft in het taxatierapport en dit naar de mening van de taxateur toch voldoet aan de vereisten voor taxateurs NRVT/NVM?*

Antwoord: de situatie *de zittende huurder koopt* is in dit kader niet getaxeerd en is ook geen toegelaten waardebegrip. Getaxeerd zijn de marktwaarde in verhuurde staat met als uitgangspunt dat koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak zal aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst en dat koper geen ontruiming bewerkstelligt.

- (5) *De marktwaarde mag in de regel als schatting niet meer afwijken van een daadwerkelijke opbrengst dan een in de branche gebruikelijke bandbreedte van 10% tot (in bijzondere gevallen) 15%.
Waarom is afgezien van een tuchtrechtelijke en/of klachtprocedure tegen de taxateur nu de gebleken afwijking van de getaxeerde waarde ongeveer 50% bedraagt?*

Antwoord: er is met de taxateur uitvoerig gesproken en daarbij is ook doorgesproken hoe de taxatie tot stand is gekomen en of er twijfels over de kwaliteit van de taxatie zouden moeten zijn. Hierbij is gebleken dat de taxatie op correcte wijze tot stand is gekomen en dat de taxateur niet is te verwijten dat de verkoopprijs op dezelfde dag in de BC-transactie hoger was. Zie voorts het advies van de stadsadvocaat onder punt 3.



Haarlem

2018/53332

3

- (6) Is de wethouder bereid in het algemeen belang van de gemeente Haarlem op de kortst mogelijke termijn een tuchtrechtelijke en/of klachtprocedure te starten tegen de taxateur bij zowel het NRVt als de NVM teneinde recht te kunnen doen aan een onverkwikkelijke situatie waarbij de gemeente Haarlem zelfs nationaal in het hemd is gezet?*

Antwoord: naar de mening van het college heeft de gemeente met deze verkoop een te verantwoorden overeenkomst gesloten. In het advies van de stadsadvocaat wordt toegelicht waarom er voor een tuchtrechtelijke of klachtprocedure geen aanknopingspunten zijn gevonden. Wel is het college bereid om van de door de stadsadvocaat aangegeven mogelijkheid voor een aanvraag voor een kwaliteitscontrole bij het Taxatie Management Instituut gebruik te maken.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen

Bijlage 1. Technische vragen VVD Kleine Houtstraat116

Wagenhof Bedrijfsmakelaars BV heeft de taxatie verricht van Kleine Houtstraat 116. Volgens het rapport met het doel 'het vaststellen van de marktwaarde'. (blz. 3) Volgens datzelfde rapport is de marktwaarde 'het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld'. Wagenhof heeft de marktwaarde per 15 april 2016 getaxeerd op 525.000,--.

Wagenhof is lid van de NVM Business en bij de NRVt ingeschreven bij de Kamer Bedrijfsmatig vastgoed, niet-zijnde het lidmaatschap/de inschrijving van taxateurs van woningen.

Uit hoofde van zijn lidmaatschap/inschrijving is Wagenhof in ieder geval gebonden aan de European Valuation Standards (EVS). Elk taxatierapport dient hieraan te voldoen. Taxatiewaarde en/of prijs zijn volgens de EVS norm geen toegelaten waarde begrippen. De marktwaarde mag als schatting niet meer afwijken van een daadwerkelijke opbrengst dan een bandbreedte van 10% tot 15%.

Uit hoofde van zijn lidmaatschap/inschrijving is Wagenhof wat zijn beroepsmatig handelen betreft onderworpen aan tucht- en klachtrecht.

Vragen:

- (1) De taxateur is lid van NVM Business en registertaxateur in de NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Kan de wethouder de taxateurs verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur voldoende deskundig is om een woonhuis te taxeren? Ten overvloede: een objectieve maatstaf is niet jezelf voor deskundig houden.
- (2) Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVt) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en van het NRVt/de NVM heeft getaxeerd. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur zich aan de richtlijnen heeft gehouden middels een specifieke verwijzing naar de EVS/NRVt/NVM richtlijnen?
- (3) Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVt) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en het NRVt/de NVM de meest optimale aanwending heeft getaxeerd. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven aan te tonen dat de taxateur de meest optimale aanwending heeft gewaardeerd door rekening te houden met de situatie dat *de zittende huurder koopt*?
- (4) Op grond van de richtlijnen voor registertaxateurs (NVM/NRVt) dient elke taxateur aan te kunnen tonen dat hij conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) en/of NRVt/NVM eerst de marktwaarde met de feitelijke situatie (verhuurd) dient te taxeren gevolgd door "de marktwaarde met

als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft” bij de situatie *de zittende huurder koopt*. Kan de wethouder de taxateur verzoeken naar objectieve maatstaven toe te lichten waarom de taxateur voor een andere opzet gekozen heeft in het taxatierapport en dit naar de mening van de taxateur toch voldoet aan de vereisten voor taxateurs NRVN/NVM?

- (5) De marktwaarde mag in de regel als schatting niet meer afwijken van een daadwerkelijke opbrengst dan een in de branche gebruikelijke bandbreedte van 10% tot (in bijzondere gevallen) 15%. Waarom is afgezien van een tuchtrechtelijke en/of klachtprocedure tegen de taxateur nu de gebleken afwijking van de getaxeerde waarde ongeveer 50% bedraagt?
- (6) Is de wethouder bereid in het algemeen belang van de gemeente Haarlem op de korst mogelijke termijn een tuchtrechtelijke en/of klachtprocedure te starten tegen de taxateur bij zowel het NRVN als de NVM teneinde recht te kunnen doen aan een onverkwikkelijke situatie waarbij de gemeente Haarlem zelfs nationaal in het hemd is gezet?

Haarlem 12 december 2017.

Fractie VVD

Hendrikje van der Smagt.

Bijlage 2. Advies stadsadvocaat

De gemeente heeft aan de stadsadvocaat verzocht om de navolgende drie punten nader te bekijken, mede in het licht van de stukken in het ons bekende dossier over de verkoop van de Kleine Houtstraat (waaronder het verslag van het gesprek met de taxateurs van Wagenhof) en de gepubliceerde tuchtuitspraken van het NRVt. Onze conclusie is dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn voor het indienen van een kansrijke tuchtklacht. Wij zullen dat hieronder toelichten aan de hand van de drie genoemde punten.

1) Dat de taxateur is ingeschreven in het register wil nog niet zeggen dat hij ervaring heeft met verkopen van woningen. Hoe is dat bij onze taxateur(s) van Wagenhof?

Bij de taxatie van de Kleine Houtstraat zijn twee taxateurs van Wagenhof betrokken geweest, dhr. Wijkhuizen (als eerste taxateur) en dhr. In 't Veld (als tweede taxateur). Beide taxateurs zijn aangesloten (ingeschreven) bij NVM Business. Aansluiting bij NVM Business staat enkel open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op het gebied van commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en horeca) én zijn ingeschreven in het Bedrijfsmatig Vastgoedregister van de stichting VastgoedCert of het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Beide taxateurs zijn ingeschreven in het register van het NRVT. Dit is ook vermeld in het taxatierapport van 22 mei 2017 (pag. 2) en in de twee eerdere taxatierapporten. Hoewel dit niet is vermeld in de taxatierapporten blijken beide heren ook te zijn ingeschreven in het register van VastgoedCert.

Een (NRVT) Register Taxateur dient te werken conform de erkende gedrags- en beroepsregels van het NRVT (en de internationale richtlijnen EVS/IVS). De gedrags- en beroepsregels bestaan uit de Algemene gedrags- en beroepsregels (AGB). Daarnaast dient de taxateur te werken conform het toepasselijke Kamerreglement. Er zijn vier Kamerreglementen (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ).

Het NRVT registreert vastgoedtaxateurs *op persoonlijke titel*. Om ingeschreven te kunnen worden dient men te voldoen aan de door het NRVT gestelde toelatingseisen. Die toelatingseisen zijn opgenomen in de Kamerreglementen. Met die toelatingseisen wordt gewaarborgd dat alleen ter zake gekwalificeerde taxateurs bij het NRVT kunnen inschrijven.

Dhr. Wijkhuizen is (qua expertise) ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en de Kamer Wonen. Dit strookt met hetgeen in het taxatierapport van 22 mei 2017 (pag. 2) omtrent zijn "Specialisatie, deskundigheid & educatie" is vermeld. In het register van VastgoedCert is hij ook ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en de Kamer Wonen.

Voor inschrijving in de Kamer Wonen is een door het NRVt erkend (branche)diploma vereist (artikel 4.2). Naast het in 4.3 bedoelde theoretische diploma dient de taxateur met goed gevolg een door het NRVt erkende praktijktoets dan wel assessment afgelegd te hebben waaruit blijkt dat hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst te verrichten.

De Register Taxateur dient na zijn inschrijving te blijven voldoen aan de vereisten van permanente educatie die het NRVt stelt. In het Reglement Permanente Educatie is opgenomen op welke wijze de geregistreerde taxateur zijn vakbekwaamheid ten minste op het vereiste niveau dient te houden. In 2017 gold voor alle Kamers afzonderlijk een minimum aantal te behalen PE-punten van twintig punten. Het NRVt houdt er toezicht op dat haar leden voldoen aan de vereisten van permanente educatie (registratie van opleidingspunten).

Ook voor het toetreden tot één of meerdere Kamers van VastgoedCert gelden vakbekwaamheidseisen. Hiervoor dienen zowel een basistheorietoets, als per Kamer een specialisatiegerichte theorie- en een praktijktoets met succes te worden afgerond bij een onafhankelijke exameninstelling. Om ingeschreven te blijven, zijn geregistreerde makelaars verplicht periodiek aan te tonen dat ze hun vakkennis op peil houden. Als dit adequaat gebeurt, dan wordt hun certificatie verlengd met een nieuwe periode (vijf jaar).

Voor de geregistreerde taxateur die tot de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed is toegelaten, geldt op grond van het betreffende Kamerreglement dat de taxateur aan het NRVt dient te kunnen aantonen dat hij per jaar ten minste tien taxaties ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed heeft verricht, die in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten zijn uitgevoerd (artikel 5.3). Voor zover de geregistreerde taxateur niet in staat is tien taxaties ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed per jaar te verrichten, dient hij aan te kunnen tonen dat hij niettemin over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed te verrichten, bijvoorbeeld door aan te tonen dat hij per jaar een aantal zeer omvangrijke specialistische taxaties ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed heeft verricht in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten (artikel 5.4). Voor woningen geldt dit vereiste van minimaal een aantal taxaties per jaar niet.

Dit betekent dat het zo zou kunnen zijn dat bijvoorbeeld dhr. Wijkhuizen enige tijd geen of weinig woningtaxaties heeft gedaan, ondanks zijn registratie in de Kamer Wonen en het blijven volgen van permanente educatie.

In artikel 4.2 van het Kamerreglement Wonen is echter opgenomen dat de inschrijving in de kamer Wonen onverlet laat dat de geregistreerde taxateur overeenkomstig artikel 9 van de AGB voorafgaand aan de aanvaarding van een opdracht dient vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst uit te voeren. Dit brengt met zich mee dat een registratie van een taxateur nog niet betekent dat betrokkene steeds over voldoende vakbekwaamheid/ervaring beschikt.

In het met Wagenhof gehouden gesprek op 13 november 2017 heeft dhr. Wijkhuizen aangegeven dat zij alle specialismen in huis hebben en dat zij op het gebied van woningtaxaties volledig deskundig en bevoegd zijn. Om dit te verifiëren zou – gezien het voorgaande – dhr. Wijkhuizen nog gevraagd kunnen worden om dit te onderbouwen en op te geven hoeveel woningtaxaties *hijzelf* in bijvoorbeeld de laatste twee jaren voorafgaand aan het laatste taxatierapport van de Kleine Houtstraat (jaren 2015 en 2016) heeft uitgevoerd. Mocht blijken dat hij in die periode weinig woningen heeft getaxeerd, dan wil dat overigens nog niet zeggen dat de (laatste) taxatie van de Kleine Houtstraat niet goed is uitgevoerd en dat dhr. Wijkhuizen klachtwaardig heeft gehandeld. Zie hierna onze toelichting onder punt 3.

2) De tweede taxateur die in het rapport wordt genoemd (In 't Veld) is geen woonhuistaxateur.

Dhr. In 't Veld is bij het NVRT inderdaad alleen ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Dit strookt met hetgeen is vermeld in het taxatierapport van 22 mei 2017 (pag. 2) en de twee eerdere taxatierapporten omtrent zijn “Specialisatie, deskundigheid & educatie”. Ook bij VastgoedCert blijkt dhr. In 't Veld alleen te zijn ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Op grond van artikel 2.5 van het Kamerreglement Bedrijfsmatig Vastgoed dient de geregistreerde taxateur in principe de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven. Indien de geregistreerde taxateur een professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van een vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de geregistreerde taxateur in het taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de professionele taxatiedienst onder zijn competentie valt. In de taxatierapporten van de Kleine Houtstraat ontbreekt een dergelijke toelichting.

Het ontbreken van een toelichting over zijn competentie op het gebied van woningtaxaties wil nog niet zeggen dat dhr. In 't Veld de taxatie niet had mogen uitvoeren en/of niet goed heeft uitgevoerd. Hij was tweede taxateur en dhr. Wijkhuizen is wel ingeschreven in de Kamer Wonen. Een gezamenlijke taxatie is niet voorgeschreven. Dhr. Wijkhuizen had de taxatie ook alleen kunnen doen.

3) Er is sprake van een grotere afwijking dan 15% van de taxatie en de doorverkoop op dezelfde dag.

Als uitgangspunt bij de beoordeling in tuchtrechtelijke zin van een taxatie heeft – samengevat – te gelden dat in beginsel alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar wordt gehandeld, indien bij een taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe niet zou kunnen komen dan wel sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie. Daarvoor zijn ons inziens in het dossier van de Kleine Houtstraat geen (harde) aanknopingspunten gevonden.

De omstandigheid dat de woning in de in de BC-transactie dezelfde dag is overgedragen voor € 835.000,-- wil nog niet zeggen dat de door Wagenhof getaxeerde (markt)waarde “vrij van huur of gebruik in de huidige staat” van € 575.000,-- (prijsspeil 15 december 2016) respectievelijk € 600.000,-- (prijsspeil 1 mei 2017) substantieel te laag is geweest. De gesprekken die de gemeente heeft geïnitieerd met de taxateurs van Wagenhof, de notaris en de betrokken makelaar hebben hiervoor geen aanknopingspunten opgeleverd. Denkbaar is dat in de BC-transactie de koper ver boven de marktwaarde heeft gekocht en in dat opzicht niet prudent heeft gehandeld. De marktwaarde wordt immers gedefinieerd (zie ook pag. 3 van het taxatierapport) als “het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

Wat de gemeente hier ook wreekt is dat in de BC-transactie geen taxatie is uitgevoerd, omdat de koper geen financiering nodig had. Er is dus geen recent taxatierapport van een andere taxateur voorhanden waarmee kan worden vergeleken en/of aangetoond dat de taxatie van Wagenhof substantieel te laag is geweest. Ook overigens zijn er geen aanknopingspunten gevonden dat de taxateurs zich niet hebben gehouden aan de toepasselijke gedrags- en beroepsregels.

Uit de gepubliceerde tuchtrechtelijke uitspraken van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt en de Raad van Toezicht van de NVM blijkt dat de klager zal moeten kunnen onderbouwen dat de taxatie beduidend te laag was, bijvoorbeeld door een taxatierapport van een andere taxateur over te leggen en/of door gegevens te verstrekken waaruit blijkt de referentiepanden niet representatief zijn en/of gegevens te verstrekken waaruit blijkt dat de taxateur op voor de waardering relevante onderdelen zijn huiswerk niet goed heeft gedaan. Indien een dergelijke onderbouwing niet kan worden gegeven is een klacht weinig kansrijk.

Volledigheidshalve merken wij op dat een tuchtcollege geen uitspraak doet over de waarde van de woning, maar slechts of de taxatie conform de (NRVT-)regels tot stand is gekomen.

Mogelijke (vervolg)acties?

In het taxatierapport van 22 mei 2017 (pag. 16) is vermeld dat de taxateurs ook TMI zijn geregistreerd. Het Taxatie Management Instituut (TMI) heeft een kwaliteitscommissie die steekproefsgewijs taxaties op kwaliteit controleert. Die kwaliteitscontrole kan ook plaatsvinden naar aanleiding van een klacht of op aanvraag van de opdrachtgever (in dit geval de gemeente) of de taxateur zelf. Het bestuur van het TMI bepaalt aan de hand van de uitkomst van de controle, het advies van de Kwaliteitscommissie en de reactie van de taxateur of en welke sancties er toegepast worden. Voor de nadere gang van zaken en de mogelijke sancties verwijzen wij kortheidshalve naar de website van het TMI [<http://www.taxatiemanagementinstituut.nl/wp-content/uploads/2015/01/Kwaliteitscommissie.pdf>].

2018/53332

10

De gemeente zou ervoor kunnen kiezen om ten aanzien van de taxatie voor de Kleine Houtstraat een aanvraag voor kwaliteitscontrole bij TMI in te dienen. Mogelijk levert deze controle aanknopingspunten op dat er toch e.e.a. schort aan de taxatie.

Voorts geeft de gemeente hiermee een signaal af richting Wagenhof. Indien de uitkomst van de kwaliteitscontrole daartoe aanleiding geeft, zou alsnog een klacht tegen de taxateurs van Wagenhof kunnen worden overwogen.

Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn
18 januari 2018