

Dossiernummer: N211235

Datum: 1 april 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam

klaagster

tegen

B RT

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

verweerster

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 december 2021, met 7 bijlagen;
- het verweerschrift van 11 februari 2022.

Tijdens de hoorzitting van 18 maart jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer mr. M.P.K. Grootenboer namens klaagster via een TEAMS verbinding;
- verweerster, vergezeld door haar echtgenoot.

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

2. De klacht

In het kader van het Doorlopend Toezicht heeft op 15 december 2020 een fieldaudit plaatsgevonden bij verweerster. Het concept-auditrapport is op 4 maart 2021 naar verweerster toegestuurd, die daarop op 11 maart 2021 heeft gereageerd. Bij brief van 3 augustus 2021 is verweerster het definitieve

auditrapport toegezonden, waarbij wordt aangegeven dat NRVT aanleiding heeft gezien een klacht in te dienen over twee door verweerster opgestelde taxatierapporten van november 2020. Naast deze taxatierapporten zijn vijf gevalideerde woningtaxaties in de beoordeling betrokken; deze staan in de klachtprocedure niet ter discussie.

De twee taxatierapporten waarop de klacht is gebaseerd betreffen:

- een niet-gevalideerd taxatierapport van een woning. Het rapport is volgens het auditrapport onduidelijk over de totstandkoming van de waarde, die niet navolgbaar is uit het taxatierapport. Ook ontbreekt de verplichte plausibiliteitsverklaring in het taxatierapport;
- een bedrijfsmatig taxatierapport waarbij de aanwezigheid van asbest wordt vermeld, maar niet verder wordt uitgewerkt; de schattingsonzekerheid wordt te algemeen omschreven; de staat is matig. Niet wordt uitgewerkt hoe dat invloed heeft op de waarde. De yield wordt niet toegelicht; de BAR-methode wordt gebruikt, waarbij niets wordt vermeld over de exploitatielasten.

Verweerster heeft in reactie op het (concept) auditrapport aangegeven dat zij het in grote lijnen eens is met het rapport. Zij heeft altijd de verplichte opleidingen gevolgd, maar aan de navolgbaarheid is volgens verweerster weinig aandacht besteed. Zij begrijpt dat een BAR-berekening beperkt is en NAR de voorkeur heeft. Als echter exploitatiegegevens niet voorhanden zijn, wil zij er niet maar een slag naar slaan. Het rapport geeft verweerster huiswerk om te zorgen dat de genoemde punten bij een volgende audit zullen zijn aangepast.

Klaagster stelt dat de taxatierapporten van verweerster niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Kortweg is hierin bepaald dat van essentieel belang is dat de opdrachtgever en (eventuele) derden, die daarbij belang hebben, kunnen volgen op welke wijze de register taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Het taxatierapport dient dan ook inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Pas dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Klaagster verzoekt primair verweerster een berisping op te leggen dan wel een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerster stelt dat de ontbrekende informatie niet in de desbetreffende rapporten was opgenomen, maar wel degelijk aanwezig was in de betreffende taxatiedossiers.

Voorts erkent verweerster dat de transparantie van de genoemde taxatierapporten niet voldoende was, maar dat het bepalen van de betreffende marktwaarde wel zeer zorgvuldig tot stand is gekomen, omdat zij zich zeer zeker bewust is van het belang van taxatierapporten en de daarin genoemde taxatiewaarde.

Naar aanleiding van de audit heeft verweerster haar werkwijze aangepast. Bij bedrijfsmatige taxaties is de NAR-benadering de standaard geworden, bij voorkeur met een opgave van de reële exploitatie lasten en bij het niet beschikbaar zijn daarvan, met het gebruik van het boekje van Koeter (Vastgoed exploitatie wijzer). Zij is transparanter in haar de taxatieverslaglegging.

Ook wijst zij erop dat haar NWWI-taxaties in 2021 en 2022 nagenoeg foutloos waren. Zij heeft de toets voor het nieuwe taxatierapport 2021 afgerond met een score van 88%.

Afsluitend stelt verweerster dat de audit een belangrijk leermoment is geweest. Zij hecht eraan naar voren te brengen dat zij haar professie altijd zeer serieus heeft genomen. Dat is ook gebleken uit een eerder uitgevoerde NVM-audit.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT van 3 december 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt dat het uitgangspunt van een audit is om - waar nodig - een leerproces in gang te zetten en niet primair dient te zijn gericht op het indienen van een klacht.

In het concept-auditrapport dat in maart 2021 aan verweerster is toegezonden, adviseert de externe auditor een vervolgccontrole over een jaar. Daarbij merkt de auditor op dat de rapporten er netjes uitzien, maar dat het ontbreekt aan duidelijkheid en navolgbaarheid ten aanzien van de totstandkoming van de waarden.

De auditor merkt hierbij op dat verweerster vakkundig, integer en objectief overkomt, doch dat de kennis van de regelgeving matig is.

In het definitieve auditrapport heeft de interne auditor hieraan toegevoegd dat een plausibiliteitsverklaring bij het niet-gevalideerde Wonen-rapport ontbreekt. Dat dit nodig is, is verweerster tijdens een cursus, kort na het gecontroleerde taxatierapport, duidelijk geworden.

De interne auditor adviseert een tuchtprocedure te starten. In het auditrapport staat aangegeven dat de beslissing over het vervolg is voorbehouden aan het bestuur.

Het tuchtcollege overweegt dat uit het dossier niet is op te maken op welke wijze de adviezen van de auditors hebben geleid tot het besluit van het bestuur om een tuchtklacht in te dienen. Dit acht het tuchtcollege met name van belang nu verweerster in het rapport vakkundig, integer en objectief wordt genoemd, maar haar kennis van de regelgeving matig is. Verweerster heeft na afloop van de audit aangegeven dat zij het rapport grotendeels onderschrijft. Zij licht toe in welke situaties zij de BAR-berekening gebruikt; dat de procedures haar duidelijk zijn en zij de audit als huiswerk ziet, om te zorgen dat het geconstateerde bij een volgende audit aangepast zal zijn. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat de 5 andere bij de audit gecontroleerde taxatierapporten niet ter discussie staan.

Waarom klagster onder de gegeven omstandigheden toch heeft besloten tot het indienen van een tuchtklacht en welke afwegingen hierbij zijn gemaakt, is voor het tuchtcollege onduidelijk.

Een audit dient immers primair als leermaatregel met als doel een verbetering in de praktijkvoering van de taxateur te bewerkstelligen. Een enkele tekortkoming, geconstateerd in een audit, is op zichzelf dus onvoldoende voor een tuchtrechtelijke maatregel tenzij deze tekortkoming een zodanige ernst en omvang heeft dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster een tweetal taxatierapporten heeft opgesteld, waarin de totstandkoming van de waardering alsmede de onderbouwing daarvan onvoldoende navolgbaar en inzichtelijk is.

Verweerster heeft erkend dat haar rapporten op dit punt voor verbetering vatbaar waren en aangegeven de opmerkingen ter harte te nemen.

Daarnaast ontbreekt een plausibiliteitsverklaring bij een niet-gevalideerd taxatierapport. Verweerster heeft in het auditgesprek toegelicht dat de verplichting daartoe haar pas kort na het opstellen van het taxatierapport bij een cursus bekend is geworden.

Het tuchtcollege is ambtshalve ermee bekend dat deze nieuwe regel - ingaande per 1 januari 2020 - tezamen met het uitstel van het starten van diverse opleidingen, vanwege de Corona-maatregelen, ertoe heeft geleid dat meerdere taxateurs niet direct daarmee bekend waren. Dat deze nieuwe regel in de Nieuwsbrief aan de orde is geweest, is voor een aantal taxateurs onvoldoende kenbaar gebleken. Nu de betreffende cursussen alsnog zijn gegeven en voornoemde nieuwe regel bredere bekendheid heeft gekregen, is de kans op herhaling van deze tekortkoming bij verweerster te verwaarlozen.

Gezien het voorgaande acht het tuchtcollege de klacht gegrond, maar ziet geen aanleiding een maatregel op te leggen.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 1 april 2022 door het tuchtcollege NRVT