

Dossiernummer: N22446  
Datum: 11 januari 2023

## 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

klager

tegen

B

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 augustus 2022, met acht bijlagen;
- de reactie van verweerder van 2 september 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 27 september 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 23 januari 2020 een fieldaudit plaatsgevonden. In het auditrapport van 2 april 2020 is opgenomen dat de auditors tekortkomingen hebben geconstateerd ten aanzien van de vakbekwaamheid, de professionaliteit, de kennis van de regelgeving, de kennis van rekenmethoden en het ontbreken van concrete huur- en kooppreferenties. Er zijn diverse verbeterpunten besproken en aanbevelingen gedaan. Vervolgens heeft de heraudit plaatsgevonden door middel van een deskaudit. In dit kader heeft verweerder een portfolio-overzicht verstrekt, waaruit

NRVT de twee navolgende taxatierapporten heeft gekozen. Vervolgens is door verweerder op verzoek van NRVT een derde – meest recent – taxatierapport verstrekt.

De klacht heeft betrekking op de door verweerder opgestelde taxatierapporten van [adres], een te realiseren woon-zorgcomplex (1), van [adres] een hotel/restaurant (2) en van [adres], een winkelunit (3). Gelet op de bestemmingen vallen deze objecten binnen de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en vallen de eerste twee taxatierapporten onder de werking van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed (GZV).

Klager heeft verweerder laten weten dat de rapporten dienden te voldoen aan de eisen zoals die in de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid, transparantie en vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen echter niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Tijdens de heraudit is gebleken dat essentiële informatie ontbreekt. Bij de taxatie van [adres 1] is het rekenmodel niet inzichtelijk, althans ontbreekt een toelichting op de toegepaste correctieposten. Bij de taxatie van [adres 2] heeft de taxateur (onder andere) onvoldoende referenties gebruikt, ontbreekt de berekening van de huurwaarde en is het gebruikte rendement niet onderbouwd. Bij de taxatie van [adres 3] ontbreekt een analyse van de huurreferenties, zijn koopreferenties helemaal afwezig, is het rendement niet onderbouwd en is de plausibiliteitsverklaring niet ondertekend door de taxateur die deze heeft afgegeven (waardoor deze in feite ontbreekt). Hierdoor zijn de overwegingen van de taxateur hoe hij tot de geschatte waarde is gekomen niet inzichtelijk en voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en niet transparant ingericht. Het uitbrengen van een niet zorgvuldig en niet transparant opgesteld taxatierapport is op grond van de jurisprudentie van het tuchtcollege klachtwaardig.

Daarnaast beschikt verweerder niet over de Aantekening GZV. Evenmin blijkt uit de taxatierapporten dat verweerder beschikt over de vereiste deskundigheid en vakbekwaamheid benodigd voor deze taxaties.

Klager verzocht primair om het opleggen van een voorwaardelijke schorsing en een boete. Nadat klager zich heeft uitgeschreven als register taxateur, heeft klager het verzoek gewijzigd en verzocht om het opleggen van een berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan een verweer. Hij heeft besloten zich uit te laten schrijven uit het register van NRVT.

In reactie op het auditrapport heeft verweerder in november 2021 als volgt gereageerd. Verweerder overweegt naar aanleiding van de audit of zijn registratie bij NRVT wel gecontinueerd moet worden. Verweerder vindt de invloed van de grootbanken op NRVT teleurstellend, waarbij hij wijst op de voorkeurlijstjes van de banken. Ook volgt verweerder al jaren de Permanente Educatie, die hij weinig inspirerend vindt. Hij meent dat dat beter kan. Over de audit wijst verweerder erop dat het bij [adres 2] ging om een waardering “in verband met een vennootschappelijke herschikking”. De auditor merkte op dat ten onrechte is uitgegaan van marktwaarde vanwege de liaison tussen huurder en verhuurder. Verweerder stelt dat het de uitdrukkelijke wens van de fiscalisten is om het te omschrijven als ‘marktwaarde’. Volgens verweerder zou ook een internationale collega hierin meegaan. Van de fiscalisten hoeft het rapport niet in de NRVT-opmaak te worden aangeleverd. Ook wijst verweerder erop dat bij een eerdere audit de betreffende bank gezien de jarenlange relatie geen belang hechtte aan een plausibiliteitsverklaring. Verweerder begrijpt dat de auditor erop wijst dat het onder NRVT een vereiste is, maar denkt dat hij zonder NRVT registratie een opinie van een waarde kan afgeven.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2020 en 1 oktober 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht per 1 januari 2021.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

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

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het verrichten 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 stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld, waarbij essentiële informatie ontbrak.

Zo is bij het eerste taxatierapport niet opgenomen de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt en is het bijzondere uitgangspunt onjuist. In het rekenmodel ontbreekt de toelichting bij de correctieposten. De correctie voor meerhuur is ruim € 100.000 hoger dan de markthuurlast en de huurinkomsten, zodat dit zonder nadere toelichting niet navolgbaar is.

Bij het tweede taxatierapport is slechts één huurreferentie vermeld, terwijl die er volgens het rapport wel zouden zijn; kooppreferenties ontbreken; de berekening van de huurwaarde op basis van kamerprijs en bezettingsgraad ontbreekt. Onduidelijk blijft waarom niet de GOP- of DCF-methode is toegepast, nu het om exploitatie gebonden vastgoed gaat. Tevens is de huur van een deel van het object meegenomen, terwijl dit geen zakelijke huur betreft, maar verhuur aan een aan de eigenaar gelieerde partij. In het rekenmodel zijn diverse posten niet onderbouwd.

In het derde taxatierapport is het verhuurbare oppervlak gelijk aan de kadastrale oppervlakte. Dat verdient bij een object met één bouwlaag een nadere toelichting. De analyse van de huurreferenties ontbreken en de kooppreferenties ontbreken geheel. Ook is het rapport en de plausibiliteitsverklaring niet ondertekend.

Het tuchtcollege overweegt dat het doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is dat niet alleen de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Ten aanzien van de vereiste vakbekwaamheid overweegt het tuchtcollege dat het aan de register taxateur is om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij hiervoor de bekwaamheid bezit. Dit beginsel is uitgewerkt in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en de toelichting daarop.

Dat verweerder niet beschikte over de aantekening GZV, had hij moeten onderkennen als een bedreiging, waarvoor hij maatregelen had moeten nemen die hij had moeten opnemen in de taxatierapporten. Was het niet mogelijk om maatregelen te nemen, dan had hij in overweging moeten nemen de opdracht terug te geven.

In de onderhavige situatie is het tuchtcollege er niet van overtuigd geraakt dat verweerder de expertise bezat om deze taxaties te kunnen uitvoeren. Hierin heeft het tuchtcollege meegenomen dat specifiek taxaties van GZV-objecten uitgebreider moeten worden onderbouwd en toegelicht dan taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed (art 16 Subreglement), omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, die uit de taxatierapporten dient te blijken, hetgeen hier niet het geval is.

Met het uitbrengen van de drie hier aan de orde zijnde taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie, zoals neergelegd in de artikelen 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De opmerkingen van verweerder over onder meer de zin van een NRVT-registratie en de wens van banken en fiscalisten, maken dat niet anders.

Voorts overweegt het tuchtcollege dat er eerder een audit heeft plaatsgevonden bij verweerder. De aanbevelingen hebben bij verweerder niet geleid tot taxatierapporten die voldeden aan de NRVT-reglementen. Verweerder heeft pas na de heraudit de conclusie getrokken dat het beter was geen taxaties meer te verrichten en zich te laten uitschrijven uit het register van NRVT.

Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden oordeelt het tuchtcollege dat de klacht gegrond is, en ziet gezien de aard en ernst van de gedragingen aanleiding voor het opleggen van een berisping.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 11 januari 2023 door het tuchtcollege NRVT.