

Dossiernummer: N22466

Datum: 15 februari 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

A RT

register taxateur

gevestigd te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 september 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 oktober 2022.

Tijdens de hoorzitting van 26 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klager in persoon;
- verweerder in persoon.

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 Doorlopend Toezicht heeft klager begin 2020 bij verweerder een field audit uitgevoerd. Conclusie van deze audit luidde dat de getoetste taxatierapporten niet voldeden aan de regelgeving. Verweerder heeft onder meer als aanwijzingen gekregen dat de onderbouwing in de rapporten zal uitgebreider moeten, dat er een vertaalslag dient te worden gemaakt van de referenties naar het getaxeerde object alsmede een beschrijving hoe de taxateur het object in de markt ziet en hierbij aandacht dient te besteden aan de huurcontracten.

Klager heeft besloten tot een heraudit begin 2021. In dat kader is door middel van een deskaudit opnieuw een tweetal taxatierapporten beoordeeld:

- Een taxatierapport, d.d. 1 maart 2021, [adres 1]. Het object betreft een perceel grond voor het realiseren van een ambulancepost. Het doel van de taxatie betrof verkoop en uitgifte van een gedeelte van het perceel in erfpacht. Klager stelt dat eerstgenoemde taxatierapport vanwege de complexiteit (combinatie van ontwikkelvastgoed, maatschappelijke doeleinden en toekomstige uitgifte in erfpacht) valt onder het toepassingsbereik van het Subreglement GZV (Groot Zakelijk Vastgoed).
- Een taxatierapport, d.d. 5 januari 2021, [adres 2]. Het object betreft Bedrijfsgebouw, souterrain, ondergrond, tuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie betrof (her)financiering.

Bij het verrichten van een PTD (Professionele Taxatiedienst) dient de register taxateur te voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals onder meer vastgelegd in art 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) en aan de eisen van vakbekwaamheid, zoals vastgelegd in art 9 van het RGB.

De taxatierapporten betreffen PTD's, waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Tijdens de heraudit is gebleken dat essentiële informatie, zoals het tenminste opnemen van drie referentietransacties en analyseren van referenties onvoldoende is. Daarnaast zijn de gehanteerde, rekenmodellen onvolledig én worden niet juist toegepast en zijn gebruikte rendementen (BAR, NAR, disconteringsvoet en exit yield) niet onderbouwd. Hierdoor zijn de overwegingen van verweerder 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.

Ondanks de eerdere audit wordt (nog steeds) ten onrechte geen rekening gehouden met de huurcontracten, niet gemotiveerd waarom voor een bepaalde methodiek is gekozen, de kwalitatieve analyse is niet navolgbaar en een toelichting op de rekenmodellen ontbreekt. Uit de schriftelijke reactie van verweerder blijkt dat hij onvoldoende bereid is tot verbetering op de genoemde punten.

Gelet op de aard en ernst van het geconstateerde verzoekt klager het tuchtcollege primair om een schorsing van vier maanden, waarvan twee maanden onvoorwaardelijk voor de Kamer BV en subsidiair - voor zover de schorsing niet per kamer opgelegd kan worden maar ziet op de gehele inschrijving - een schorsing van vier maanden, waarvan één maand onvoorwaardelijk; meer subsidiair een door het tuchtcollege te bepalen maatregel op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder geeft in zijn reactie op de meeste punten klager gelijk en vindt hij dat hij onjuist heeft gehandeld. Ook in het geval van de taxatie aan de [adres 2]. Omtrent de taxatiemethode van het taxatierapport [adres 1] vindt hij het oordeel onterecht. Hij licht toe waarom hij geen residuele taxatiemethode heeft gehanteerd. Bij de aan- of verkoop van grond, bijvoorbeeld voor het bouwen van woningen, moeten betrokken partijen een prijs overeenkomen. Om aan deze aan- of verkoopprijs te komen, dient onder meer de waarde van de grond te worden bepaald, maar daar was in deze taxatie geen sprake van. Immers, voor het bepalen van de residuele waarde van (bouw)grond, wordt de residuele grondwaarde verminderd met de kosten voor het geschikt maken van deze grond voor bebouwing.

Na aftrek van al deze kosten, die benodigd zijn voor het geschikt maken van de grond voor bebouwing, ontstaat de residuele waarde van de grond. Ook hiervan was geen sprake. De opdrachtgever

heeft verweerder enkel de opdracht gegeven om een perceel in erfpacht te taxeren en geen bouwgrond. Klager stelt dat het voor ontwikkelvastgoed en gronduitgiftes zeer gebruikelijk is om de residuële methode te hanteren. Echter is in deze taxatie geen sprake van bestaande opstallen op het te taxeren perceel. Sterker nog, klager stelt zelf dat dit een bijzonder uitgangspunt is, omdat het vastgoedobject er nog niet staat. Verweerder zegt dat er geen fictie getaxeerd kan worden. Daarom vindt hij de gekozen taxatiemethode wel correct. Hij verzoekt het oordeel op dat punt te herzien.

Verder stelt verweerder dat hij zijn taxatieproces heeft verbeterd. Hij stelt zijn taxatierapporten op conform de door NRVT aangewezen wijze. Hij is inmiddels bij met zijn PE-punten en laat al zijn BOG-taxaties tegenlezen zoals dat hoort.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed per 1 oktober 2020;
- het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed per 1 juli 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT 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 de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed in 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 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 stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbrak. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden onderbouwd. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is dat een derde – die zich dient te baseren op het rapport – aan de hand daarvan kan volgen hoe de taxateur tot een waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klager volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van de getoetste taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Het tuchtcollege stelt verder vast dat verweerder ter zitting zijn inhoudelijke betwisting gestaakt heeft.

Hij erkent dat zijn rapporten in het verleden niet altijd voldeden aan de vereisten. Hij heeft zich deze kritiek aangetrokken en heeft maatregelen genomen om de rapporten te verbeteren. Hij heeft voldaan aan zijn PE-vereisten en heeft betere afspraken gemaakt met collega's om elkaars werk te controleren. Hij nodigt NRVT uit om nogmaals een audit te doen, waarbij volgens verweerder zal blijken dat hij aan alle regels voldoet.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht en acht de klacht gegrond.

Voor de op te leggen maatregel acht het tuchtcollege de navolgende feiten en omstandigheden van belang.

Het eerste audit rapport in deze zaak is van 2 februari 2020. Kern van dat rapport was dat de rapportage te summier was en meer inzicht zou moeten bieden hoe de taxateur het object in de markt ziet en de vertaalslag laat zien van referenties naar het getaxeerde object. Bij de heraudit die in de loop van 2021 heeft plaatsgevonden zijn door auditors opnieuw opmerkingen gemaakt en tekortkomingen geconstateerd.

Blijkens het ingediende verweerschrift en hetgeen door hem is verklaard ter zitting is verweerder inmiddels tot het inzicht gekomen dat zijn wijze van taxeren en met name de verslaglegging in de rapportage verbetering behoefde.

Verweerder heeft ter zitting verklaard dat zijn rapporten thans voldoen aan de normen van NRVT.

Van schade voor de client of beroepsgroep is niet gebleken.

Gezien de ernst van de geconstateerde tekortkomingen, het tijdsbestek wat sedertdien is verstreken, het ontbreken van informatie over schade voor de client en/of de beroepsgroep, het ter zitting getoonde inzicht en de mededeling dat zijn de werkwijze inmiddels voldoet acht het tuchtcollege de door klager gevraagde schorsing niet passend en is van oordeel dat in deze zaak een berisping en een boete van € 1000,00 passend en geboden is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op;

Legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.000,00.

Deze uitspraak is gedaan op 15 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.