

Dossiernummer: N22474

Datum: 15 februari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

A,

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 31 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 november 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 6 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van Doorlopend Toezicht heeft in november 2021 een desk audit plaatsgevonden. Vervolgens heeft klager een field audit uitgevoerd in januari 2022. Hierbij zijn de volgende taxatierapporten beoordeeld:

- [adres 1] van 14 januari 2022;
- [adres 2] van 27 oktober 2021;
- [adres 3] van 14 januari 2022;
- [adres 4] van 25 januari 2022;
- [adres 5] van 25 juli 2019.

De objecten vallen gezien hun bestemming onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat de beoordeelde rapporten zeer summier gemotiveerd zijn. Ook blijkt dat veelal dezelfde referenties worden gebruikt, terwijl per object meer specifieke referenties gezocht moeten worden die zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn met het getaxeerde. Er zijn aanzienlijke verschillen in vierkante meterprijzen ten opzichte van de koop- en huurreferenties, die niet nader worden verklaard.

De vijf taxatierapporten betreffen Professionele Taxatiediensten (PTD), waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden derhalve aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid, transparantie en vakbekwaamheid. De rapporten voldoen daar echter niet aan, nu daarin dat essentiële informatie, zoals een kwalitatieve analyse per referentie en een onderbouwing van de markthuren als de gehanteerde rendementen, ontbreekt. Voorts zijn de oppervlaktebepalingen van de objecten onduidelijk; er is geen vermelding of deze zijn gebaseerd op de BVO of VVO. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Dit is klachtwaardig.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager verzoekt het tuchtcollege vanwege de aard en ernst en omdat de overtredingen structureel zijn, om verweerder een voorwaardelijk schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen, danwel oplegging van een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij het gesprek met de auditor als constructief en verhelderend heeft ervaren.

Daarna is op kantoor direct actie ondernomen om de besproken verbeterpunten te implementeren. Er wordt gebruik gemaakt van modelrapportages en er is een nieuwe opdrachtbrief opgesteld in overeenstemming met de vereisten uit de reglementen van het NRVT. De onjuiste tekst op de website is aangepast.

In de rapporten wordt uitgegaan van VVO oppervlakte, dit staat ook in de waarde berekening vermeld en wordt nu ook in het rapport vermeld.

De opbouw van de waardeberekening deed verweerder op papier, waarna in het taxatierapport een samenvatting werd opgenomen. Daar zit voor verweerder zijn grootste verbeterpunt, waarvoor hij afspraken heeft gemaakt met twee collega taxateurs om hun methodiek, maar vooral de weergave in de rapportage door te nemen, om hier lering uit te trekken. Ook zullen door een overgang naar andere systemen de rapportages meer eenduidig en van een duidelijkere onderbouwing voorzien worden.

Samenvattend geeft verweerder aan dat de rapporten worden geprofessionaliseerd en voorzien van een ruime onderbouwing van de totstandkoming van de waardering.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 resp. 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 21 juni 2018 resp. 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2019, 2021 en 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig 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 gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend 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.

Verweerder heeft het geconstateerde niet betwist. Hij heeft de audit als constructief en verhelderend ervaren. Voorts heeft hij erkend dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldeden aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Hij heeft zich de kritiek aangetrokken en heeft op zijn kantoor diverse maatregelen genomen om herhaling te voorkomen.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is met name sprake van te summiere rapporten, waardoor door verweerder onvoldoende verantwoording wordt afgelegd ten aanzien van de door hem gemaakte keuzes en gedachtingen. Daardoor is niet zozeer komen vast te staan dat sprake is geweest van gemaakte fouten ten aanzien van de gestelde marktwaarde, maar schiet het taxatierapport wel tekort in de eisen die worden gesteld ten aanzien van navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Gezien de ernst en de aard van de gedragingen ten aanzien van meerdere rapporten en meewegende dat verweerder erkent dat deze niet voldeden en maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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