

Dossiernummer: N22483

Datum: 31 maart 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:

B

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 27 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 24 november 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 6 december 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

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

- [adres 1] van 9 juni 2020;
- [adres 2] van 8 juli 2020;
- [adres 3] van 20 september 2021.

Eerstgenoemde object valt gezien de bestemming onder de Kamer Landelijk- en Agrarisch Vastgoed (LAV). De andere twee objecten vallen onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV), waarbij het tweede object tevens valt onder Groot Zakelijk Vastgoed (GZV).

Klager voert – kort weergegeven – onder meer aan dat de opdrachtbevestiging ontbreekt, dat het waardebegrip ‘gecorrigeerde vervangingswaarde’ is gebruikt, terwijl dat uitsluitend voorkomt bij WOZ en niet in IVS/EVS en dat de kwalitatieve analyse van de referenties ontbreekt. Door het ontbreken van huurreferenties en de kwalitatieve analyse van de koopreferenties is de opbouw van de getaxeerde waarde niet navolgbaar. Daarnaast zijn de huurcontracten met de studenten niet in de waardering begrepen. Daardoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk.

De 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 en transparantie. De rapporten voldoen daar echter niet aan, nu daarin deze essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen.

Uit het auditrapport blijkt verder dat verweerder over verregaande kennis inzake de Wet WOZ beschikt, waarover geen twijfel bestaat. Die twijfel bestaat wel ten aanzien van de vakbekwaamheid op het gebied van Grootzakelijk Vastgoed, nu verweerder de regels hiervan onvoldoende heeft toegepast en gebleken is daarvan onvoldoende kennis te hebben.

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 opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager verzoekt het tuchtcollege om aan verweerder een berisping op te leggen, danwel oplegging van een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

In reactie op het (concept)auditrapport meldt verweerder dat het verslag goed weergeeft wat er tijdens de audit besproken is. Verweerder stelt dat daarbij onder meer geconstateerd is dat het wellicht niet zinvol is zijn inschrijving in de Kamers BV – GZV te continueren, aangezien zijn werkzaamheden vrijwel alleen betrekking hebben op taxaties in het kader van de Wet WOZ.

Op de klacht heeft verweerder aangegeven geen aanvullingen te hebben.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2020 en 2021;
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed, zoals vastgesteld op 21 juni 2018.

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 Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed, WOZ en Landelijk- en Agrarisch 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 ontbreekt. 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 erkend dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldeden aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Hij heeft gesteld dat zijn werkzaamheden vrijwel geheel onder de Kamer WOZ vallen en registratie voor de andere Kamers voor hem wellicht niet zinvol is. Bij de audit is vastgesteld dat de WOZ-rapporten voldoen aan de regels.

Het tuchtcollege heeft kennis genomen van het voornemen van verweerder zich te doen uitschrijven. Bij de behandeling van het klachtdossier is gebleken dat verweerder hiertoe (nog) geen stappen heeft ondernomen.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is sprake van rapporten waarin meer uitleg nodig is ten aanzien van de door verweerder gemaakte keuzes en gedachtegangen. Daardoor is niet met zekerheid komen vast te staan dat sprake is geweest van gemaakte fouten ten aanzien van de gestelde marktwaarde, maar schiet het taxatierapport aanzienlijk tekort in de eisen die worden gesteld ten aanzien van navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

Hierbij overweegt het tuchtcollege dat het bij één van de objecten gaat om grootzakelijk vastgoed. Specifiek ten aanzien van deze objecten geldt dat 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 het taxatierapport dient te blijken. Dat ontbreekt hier.

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 aangekondigd om herhaling te voorkomen, acht het tuchtcollege een berisping met een boete van € 1.000 een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING;

legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.000.

Deze uitspraak is gedaan op 31 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.