

Dossiernummer: N22494

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 30 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 januari 2023 met als bijlage de uitschrijving van verweerder per 1 januari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 31 januari en 1 februari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

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

- [adres 1] van 5 februari 2019;
- [adres 2] van 23 september 2019;
- [adres 3] van 28 december 2020;
- [adres 4] van 22 november 2021.

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

Klager voert ten aanzien van het eerstgenoemde object aan dat in het taxatierapport de huurreferenties ontbraken, evenals de analyse van de koopreferenties en de rendementseisen van de BAR en NAR-rekenmodellen zijn niet onderbouwd. De uitkomsten van de drie toegepaste taxatiemethodieken liggen ver uit elkaar, waarna deze met elkaar zijn verzoend. Klager stelt dat bij toepassing van BAR, NAR en DCF, waarvan de uitkomsten ver uiteen liggen niet zonder meer tot verzoening kan worden overgegaan. Klager stelt dat het in dat geval meer voor de hand ligt de berekeningen aan een nadere kritische blik te onderwerpen alvorens tot een waardeoordeel te komen.

Met betrekking tot het tweede en derde taxatierapport is gebleken dat de koop- en huurreferenties ontbraken, dat uitgegaan wordt van de BAG, terwijl deze gebaseerd is op gebruiksoppervlak terwijl bij BV-taxaties de VVO (verhuurbaar vloeroppervlak) gebruikelijk is. Ook zijn BAG-gegevens niet foutloos. Een register taxateur dient daarom de oppervlakte te controleren aan de hand van tekeningen en/of metingen.

Ten aanzien van het laatste taxatierapport heeft klager gesteld dat de kwalitatieve analyse van de referenties ontbreekt, veel gegevens zijn onleesbaar, van de referenties is van slechts één koopreferentie en twee huurreferenties een prijs bekend, de rendementseisen van BAR en NAR zijn niet onderbouwd, ook hier zijn de uitkomsten uit drie toegepaste methoden met elkaar verzoend ondanks grote verschillen.

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 dat essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen.

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

3. Het verweer

Verweerder stelt in zijn reactie op de klacht dat de conclusies uit het klaagschrift wellicht nopen tot het maken van een excuus. Dit binnen de wetenschap dat hij altijd naar eer en geweten, integer en binnen beste kennis en wetenschap zijn beroep heeft uitgeoefend, binnen door hem in 2001 afgelegde 'eed'.

Na de terugkoppeling omtrent de audit heeft hij zijn functioneren als gecombineerd makelaar-taxateur met een kleine praktijk kritisch geëvalueerd. Voor mijzelf een intern gecombineerd retrospectieftraject en proces van zelfreflectie (introspectief) maar ook bewustwording. Verweerder heeft ook enkele anderen geraadpleegd. Daarbij is hij tot de spijtige conclusie gekomen dat de kwaliteit van zijn PTD's ondermaats was. Zowel als taxateur en als makelaar heeft hij altijd objectief en onafhankelijk gehandeld, te goeder trouw en integer binnen de ethiek van het beroep.

Dat het klaagschrift stelt dat de rapporten niet voldoen aan zorgvuldigheid en transparante inrichting, waardoor niet navolgbaar en dat daarmee sprake is van normschending binnen de NRVT Reglementen en Praktijkhandleidingen, is hard voor hem. Voor zover relevant voor het NRVT wil verweerder zich voor deze gebreken excuseren.

Verweerder hoopt dat het maatschappelijk of economisch belang ongeschaad blijft. Hij heeft hierover ook geen terugkoppelingen ontvangen.

Verweerder heeft besloten om zich uit te schrijven uit het register. Verweerder spreekt in dit verband van een zelfopgelegde straf die voor hem zwaarder voelde dan een berisping of anderszins hangende maatregel/straf.

Hij schrijft zichzelf uit het beroepsregister omdat hij vindt dat het kwalitatief beter moet in de toekomst. Het blijft een heel mooi vak, binnen een steeds strikter wordende maatschappij, daar is hij zich door deze audits bewust van geworden.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 en 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 21 juni 2018, 10 oktober 2019 en 17 juni 2021;
- Het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018 en 12 december 2019;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2019, 2020 en 2021;

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 uitgebreid gesproken met de auditoren en uitgebreid gereageerd op het auditrapport. In het verweerschrift heeft verweerder de conclusie getrokken dat zijn taxatierapporten niet voldeden aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Hij heeft daarop besloten zich te laten uitschrijven als register taxateur.

Het tuchtcollege heeft vastgesteld dat verweerder zich inmiddels ook daadwerkelijk heeft laten uitschrijven.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is met name sprake van rapporten waarin onvoldoende duidelijk wordt welke keuzes verweerder heeft gemaakt. Daardoor schieten de rapporten 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 heeft erkend 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 31 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.