

Dossiernummer: N22495  
Datum: 7 maart 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,  
wonende te ,

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 5 januari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 5 en 11 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 27 januari 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in juli 2021 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een field audit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 8 juni 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft via Smile inhoudelijk gereageerd op het rapport.

De klacht ziet op een viertal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- Taxatierapport, d.d. 19 april 2021, [adres]. Het object betreft een nieuw te bouwen bedrijfsobject. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde in verband met het verkrijgen van financiering;
- Taxatierapport, d.d. 18 september 2020, [adres]. Het object betreft bedrijfsbebouwing bestaande uit kantoren, werkplaats, opslagruimtes, buitenterrein en nieuw te bouwen half open overkapping, ondergrond erf en tuin. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde in verband met het verkrijgen van financiering, mede in verband met voorgenomen bouw van een overkapping, ketelruimte en nieuwbouw hal;
- Taxatierapport, d.d. 24 juni 2020, [adres]. Het object betreft bedrijfsbebouwing bestaande uit kantoren, showruimte, productie, magazijn, buitenterrein op bedrijventpark [naam]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde in verband met herwaardering ten behoeve van de boekhouding;
- Taxatierapport, d.d. 24 november 2021, [adres]. Het object betreft bedrijfsbebouwing bestaande uit werkplaats, kantoren, buitenterrein ten behoeve van [bedrijf]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde in verband met mogelijke aankoop / verkoop van de onroerende zaak.;

Uit het auditrapport blijkt dat in de vier taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals voldoende en juiste referenties en een kwalitatieve analyse van deze referenties. Ook zijn de rendementen niet onderbouwd. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

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 die zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en het feit dat verweerder zich per 1 januari 2023 heeft uitgeschreven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT verzoekt klager primair verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan te erkennen dat deze fouten niet gemaakt hadden mogen worden en het eens te zijn met de audit. Verweerder staat achter het verbeteren van de kwaliteit van taxateurs.

Verweerder heeft zich naar aanleiding van de audit per direct – administratief was dat pas mogelijk per 1 januari 2023 – uit laten schrijven uit de Kamer Bedrijfs Vastgoed en heeft sindsdien geen taxatieverzoeken op het gebied van bedrijfstvastgoed meer aangenomen.

Verweerder spreekt de hoop uit dat het bij een waarschuwing blijft omdat hij nooit de bedoeling heeft gehad het beroep van taxateur in diskrediet te brengen.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019 (rapport 1, 2 en 4);
- het Reglement Definities van 17 juni 2021 (rapport 3);
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2020 (rapport 2 en 3);
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 oktober 2020 (rapport 1 en 4);
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 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 Kamer Wonen en 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 en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen 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.

In de taxatierapporten ontbreken onder andere:

- voldoende en juiste referenties;
- een kwalitatieve analyse van deze referenties;
- zijn de rendementen niet 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 een 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.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is geen sprake van het ontbreken van enkele gegevens, die kunnen worden gekwalificeerd als louter slordigheden. De klachtonderdelen bevatten inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de waardering tot stand is gekomen. Daarom acht het Tuchtcollege de klacht gegrond.

Met het uitbrengen van de taxatierapporten, met daarin diverse onvolledigheden heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat het bestuur van NRVT het naar aanleiding van de audit kennelijk niet vereist achtte om aanbevelingen te doen als bedoeld in artikel 6.2 van het Reglement DT. Ook neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder de klacht niet betwist en blijkens het verweer zich inmiddels heeft uitgeschreven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Er zijn in de maanden tussen het opstellen van het audit rapport en het indienen van de klacht geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan aangenomen moet worden dat verweerder dat heeft nagelaten.

Nu verweerder laat blijken inzicht te hebben in de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.