

Dossiernummer: N22497  
Datum: 12 april 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 22 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 januari 2023;
- de aanvulling van klager van 28 februari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 10 maart 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- gemachtigde 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 het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 24 maart 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in verband met een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in februari

2022 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 fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 29 maart 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft niet op het concept-rapport gereageerd.

De klacht ziet op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 8 september 2020, [adres]. Het object bestaat uit drie onderdelen: een vrijstaande jaren '30 woning met nieuw te bouwen carport en achtergelegen tuin, een nieuwe bedrijfsruimte welke aan de achterzijde van het perceel wordt gerealiseerd (funderingen geplaatst) en toekomstige kantoorruimte met overkapping. Doel van de taxatie was het nemen van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed.
- Taxatierapport, d.d. 7 april 2021, [adres]. Het object betreft een monumentaal voormalig postkantoor op de begane grond in gebruik als winkelruimte en op de bovengelige etages in gebruik als kantoorruimte. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een voorgenomen overdracht aan de kinderen van de eigenaar.
- Taxatierapport, d.d. 15 april 2021, [adres]. Het object betreft een modern multi tenant bedrijfspand bestaande uit diverse kantoorruimtes met achtergelegen bedrijfsruimtes. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het toetsen van de marktwaarde/huurstroom uit het verleden aan de actuele marktwaarde en markthuurwaarde.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals voldoende koop- en huurreferenties, kwalitatieve analyse, rekenmodellen en de onderbouwing daarvan, ontbreekt. Belangrijke bijlagen, zoals de plausibiliteitsverklaring en opdrachtvoorwaarden zijn niet bijgevoegd. 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.

Ook geeft verweerder geen blijk van voldoende vakbekwaamheid nu in geen van de rapporten een rekenmodel aanwezig is en verweerder bij gebreke aan voldoende referenties (waardoor de toepassing van de comparatieve methode zwakker is geworden) niet tevens een tweede methodiek kiest.

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

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair verweerder een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft in zijn mailbericht van 22 september 2022 aan klager aangegeven dat hij met de bevindingen en verbeterpunten zoals tijdens de audit besproken en in het rapport is aangegeven, aan de slag te zijn gegaan. Inmiddels heeft verweerder zijn werkwijze aangepast. Verweerder is verbaasd nooit een reactie van klager te hebben ontvangen op zijn mailbericht tot de ontvangst van het klaagschrift.

Verweerder erkent dat de rapporten niet voldoen aan de richtlijnen van NRVT. Hij is echter van mening dat zij wel aansluiten op het doel waarvoor zij zijn bedoeld en onafhankelijk en deskundig zijn uitgevoerd. Verweerder heeft zich onvoldoende gerealiseerd wat het gevolg zou kunnen zijn van het ontbreken van enkele (verplichte) stukken, zoals de opdrachtbevestiging, bodemloket, plankkaart en berekeningen.

Verweerder voelt zich persoonlijke gekrenkt; hij is al 50 jaar taxateur en houdt zijn educatie op peil. Hij vindt het spijtig in de herfst van zijn carrière met het tuchtcollege te maken te krijgen en had dit graag anders gezien. Verweerder heeft besloten de overstap te maken naar Flux (TMI) en zal geen taxaties

uitvoeren totdat hij daartoe de benodigde cursussen heeft gevolgd. Verweerder zal toekomstige rapporten naast de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed leggen om te voorkomen dat in de toekomst nog omissies ontstaan.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV van 1 januari 2019;
- 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 Kamers Wonen en 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, dat binnen de doelstelling van 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 met name de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zoals voldoende koop- en huurreferenties, kwalitatieve analyse, rekenmodellen en de onderbouwing daarvan. Relevante bijlagen, zoals de plausibiliteitsverklaring en opdrachtvoorwaarden zijn niet bijgevoegd. 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 als louter slordigheden kunnen worden gekwalificeerd, maar van ernstige tekortkomingen. Het tuchtcollege acht daarom de klacht gegrond.

Met het uitbrengen van deze onvolledige taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten 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.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, maar in zijn verweer onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het bedrijfstvastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Het tuchtcollege merkt op dat het aan de taxateur is om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij de hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder de klacht erkent en aangeeft maatregelen – waaronder het gebruik van TMI (Flux) en bestudering van de Praktijkhandreiking Bedrijfstvastgoed - te hebben genomen om zich te verbeteren.

Hoewel verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en maatregelen te hebben genomen ter verbetering, acht het tuchtcollege het - gezien de structurele aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen, alsmede het feit dat verweerder de gevolgen daarvan bagatelliseert - passend de maatregel van schorsing aan verweerder op te leggen. Daarbij heeft het tuchtcollege ook laten meewegen niet het vertrouwen te hebben gekregen dat verweerder, als zelfstandig taxateur, in de toekomst rapporten zal opstellen die wel aan alle daaraan te stellen eisen voldoen. Het tuchtcollege heeft bovendien laten meewegen dat de rapporten niet zelfstandig door verweerder werden opgesteld maar door een zzp'er.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt op de maatregel van SCHORSING VOOR DE DUUR VAN ZES MAANDEN voor de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2023 door het Tuchtcollege NRVT.