

Dossiernummer: N23506
Datum: 26 juli 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

B

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 februari 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 22 juni 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klager;
- verweerder.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in december 2021 een desk audit plaatsgevonden, gevolgd door een field audit op 8 februari 2022. Hierbij zijn een aantal taxatierapporten beoordeeld. Het concept auditrapport is aan verweerder toegestuurd, die hierop heeft gereageerd.

De klacht heeft betrekking op een zestal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport met waarde indicatie op basis van residuele grondwaarde d.d. 29 juni 2020 van [adres 1]. Het object omvat een drietal kavels in eigendom bij een zorginstelling. De taxatie is opgesteld ten behoeve van een verkooptransactie.

- Taxatierapport d.d. 9 december 2020 van [adres 2]. Het object bestaat uit twee bedrijfshallen met kantoren verdeeld in verschillende ruimtes en een zelfstandige bedrijfswoning met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde vanwege een voorgenomen verkooptransactie.
- Taxatierapport d.d. 29 april 2021 van [adres 3], bestaande uit tot kantoor omgebouwd bedrijfsgebouw van één bouwlaag, gelegen op een eigen perceel met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden. Doel was verkrijgen van inzicht in de marktwaarde bij een verkoopbeslissing.
- Taxatierapport d.d. 11 maart 2021 van [adres 4]. Het object betreft een horecaobject bestaande uit restaurant met diverse zalen, klein onzelfstandig appartement (circa 45 m²) en een separaat gebouw zijnde een kleinschalig hotel (14 kamers) met onder- en bijgelegen grond. Doel van de taxatie was inzicht verkrijgen in de waarde van het vastgoed ten behoeve van boekhoudkundige doeleinden.
- Taxatierapport d.d. 17 december 2020 van [adres 5]. Het object betreft een bedrijfscomplex bestaande uit drie aaneengeschakelde bedrijfshallen, met in pandige kantoren alsmede een separate bedrijfshal en grond ten behoeve van de exploitatie van een tankstation, met erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van herfinanciering op het reeds in bezit zijnde pand.
- Taxatierapport, d.d. 15 oktober 2021 van [adres 6]. Het object omvat een bedrijfsruimte geschikt voor een maatschappelijke functie met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde in verband met een verkoopbeslissing.

Klager stelt dat de zes taxatierapporten PTD's (Professionele Taxatiediensten) betreffen, waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden daarom aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd, waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. De rapporten voldoen daaraan echter niet. Uit het auditrapport blijkt immers dat in taxatierapporten essentiële informatie, zoals de onderbouwing van de rendementen, ontbreekt en dat de gebruikte cijfers in de rekenmodellen onvoldoende zijn onderbouwd. Dit zijn kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn daarom niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Daarmee is gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zoals vastgelegd in artikel 12 en 9 van het RGB.

Daarnaast heeft verweerder objecten getaxeerd die vallen onder GZV, zonder dat hij over de GZV-aantekening beschikt. In de rapporten wordt ook niet toegelicht waarom hij over voldoende vakbekwaamheid voor deze taxaties beschikt.

Het is positief dat verweerder zich bereid heeft getoond zijn handelen te (willen) verbeteren. Dit laat echter de normschending onverlet.

Klager verzoekt primair het opleggen van een berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft toegelicht dat hij bij het aanvaarden van de opdracht voor het eerste taxatierapport is uitgegaan van een grondwaarde onder de € 5.000.000. Van de auditor begreep verweerder dat gekeken had moeten worden naar de totale stichtingskosten. Echter op dat moment was er nog geen ontwerp en waren de stichtingskosten niet bekend. Hiervan is een inschatting gemaakt door opdrachtgever. Nu zou hij dat anders hebben aangepakt.

De opdracht van de taxatie van het hotel heeft verweerder aanvaard omdat hij als makelaar in het recente verleden ervaring heeft opgedaan met redelijk goed vergelijkbare objecten. Met de wetenschap van nu zou hij gekozen hebben voor collegiale samenwerking met een taxateur GZV.

Verweerder kan zich niet vinden in de kwalificatie van het bedrijfscomplex met tankstation als GZV-object. De reden waarom auditor heeft aangegeven dat deze taxatie onder Grootzakelijk Vastgoed valt is vanwege de in pandige vrachtwagenwasstraat en dat het tankstation te gebruiken is door derden. Verweerder is van mening dat de kleinschalige wasstraat alsmede het tankstation een relatief

klein onderdeel uitmaken van het gehele object. Om deze reden heeft taxateur deze beide onderdelen niet beoordeeld als zijnde een taxatie GZV.

Verweerder erkent het belang van een leesbaar en navolgbaar rapport waaraan in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend. Hij ziet in dat daarbij zorgvuldigheid en transparantie van groot belang zijn en erkent dat de rapportages hier niet aan voldoen. Echter, het feit dat gegevens van onderbouwing en rendementen niet voldoende zijn uiteengezet, zegt niet direct iets over de feitelijke financiële uitkomst van de taxatie. Die betwist NRVT dan ook niet. Ook is niet eerder een klacht tegen verweerder ingediend.

Verweerder erkent dat hij in de betreffende rapporten niet heeft toegelicht waarom hij over voldoende vakbekwaamheid beschikte voor de GZV-taxaties. Hij ziet in dat hij bij de onderbouwing te kort is geschoten bij het helder en inzichtelijk uiteenzetten en het onderbouwen van basis criteria zoals rendementen. De rapportages zijn vanuit dat oogpunt niet goed navolgbaar.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege bij het opleggen van een maatregel rekening te houden met de beëdiging van verweerder in 2002. Verweerder is sinds de oprichting aangesloten bij NRVT en heeft sindsdien alle verplichte scholing gevolgd en de PE-punten behaald.

Toch is volgens verweerder het helder uiteenzetten, onderbouwen én navolgbaar rapporteren in alle verplichte cursussen die door verweerder zijn gevolgd en afgerond, nooit inhoudelijk of met praktijkvoorbeelden behandeld. Pas bij de nieuwe cursussen voor 2023 wordt aan dit onderdeel voor het eerst aandacht gegeven. Verweerder meent dat NRVT in het verleden meer sturing had kunnen geven aan dit aspect bij het bepalen van de inhoud van het cursusaanbod, zodat tuchtsituaties zoals onderliggende, beperkt hadden kunnen worden.

Niet eerder dan in 2021 is voor het eerst een audit uitgevoerd. Verweerder vindt het spijtig dat hij niet de mogelijkheid heeft gekregen om ná het auditgesprek van zijn fouten te kunnen leren. Gezien de werkwijze van NRVT, heeft verweerder de indruk gekregen dat het een vooropgezet plan was om hem te slachtofferen, met als doel om bewijsmateriaal te verzamelen. Van menselijke benadering en een opbouwende manier van communicatie is geen sprake geweest. Verweerder heeft sindsdien de kwaliteit van de rapporten aanzienlijk verbeterd. De kennis die hiervoor werd vergaard komt niet door toedoen van NRVT, ook niet vanuit de door NRVT goedgekeurde cursussen. Taxateur heeft nieuwe kennis verworven door het zogeheten “meester-gezel-traject”.

Verweerder is van mening dat NRVT met betrekking tot het behalen van haar doelstelling te kort is geschoten op het punt van communicatie en het stellen van leerdoelen in het cursusaanbod.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- 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 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. Daarom is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van professionele taxatiediensten, 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, die niet naar behoren zijn ingericht en summier gemotiveerd zijn, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door verweerder geschatte waarde kan worden onderbouwd.

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. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klager volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van deze taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. Voorts heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Klager heeft ook erkend dat de beoordeelde rapporten niet voldeden aan de reglementen van NRVT.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

De stelling van klager dat NRVT de klacht had kunnen voorkomen door middel van sturing van het cursusaanbod, is in het kader van de behandeling van deze klacht niet aan de orde. De beoordeelde rapporten voldoen nu eenmaal niet aan hetgeen gesteld wordt in de regelgeving van NRVT. Dat staat los van de inhoud van de permanente educatie.

Gelet op de gebreken en onvolkomenheden in de rapporten en omdat uit de rapporten niet blijkt van een verdergaande vakbekwaamheid, zoals het Subreglement GZV vereist, acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel, waarbij is meegewogen dat het hier relatief oude rapporten betreft en verweerder lang in het ongewisse is gelaten over de uitkomst van het DT-traject.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op

Deze uitspraak is gedaan op 26 juli 2023 door het tuchtcollege NRVT.