

Dossiernummer: N23507
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 24 maart 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

Naar aanleiding van een melding met betrekking tot het uitbrengen van een verkort taxatierapport, dat niet zou voldoen aan de regelgeving, heeft een desk audit plaatsgevonden, gevolgd door een field audit op 31 maart 2022. Hierbij zijn een vijftal taxatierapporten beoordeeld. Eén daarvan blijft in deze klacht buiten beschouwing.

De klacht heeft derhalve betrekking op een viertal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapporten [1 en 2] van 23 juli 2020 en 11 augustus 2021 van [adres]. Het gaat om hetzelfde object en betreft percelen water en grond, waaraan thans 34 woonboten liggen die in particulier eigendom zijn. De ondergrond van de woonboten en tuinen is eigendom van het Hoogheemraadschap en doel van de taxatie was om te komen tot een marktconforme huurprijs;
- Taxatierapport [3] van [adres] van 8 december 2021. Het object betreft in de huidige situatie een bouwterrein, na verbouwing een twee-laags kantoorobject met productie- en expeditie ruimtes en buitenterrein. Doel van de taxatie betrof financiering;
- Taxatierapport [4] van [adres] van 18 november 2021. Het object bestaat uit bedrijfsruimte, opslag, showroom, kantoren en kantoor-/winkelruimte. Doel van de taxatie betrof financiering.

Klager merkt op dat de objecten vallen onder het bereik van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en dat de eerste twee objecten tevens vallen onder het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed (GZV).

Klager stelt verder dat de taxaties PTD's (professionele taxatiediensten) betreffen, waaraan 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 bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie alsmede vakbekwaamheid. De rapporten voldoen echter niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. De twee rapporten betreffende de ligplaatsen van de woonschepen zijn zogenoemde "waardeverklaringen", waarbij essentiële informatie ontbreekt, zoals referenties, de kwalitatieve analyse en de kadastrale recherche. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en 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. Het opstellen van verkorte rapporten is niet toegestaan. Hier is in de afgelopen jaren veelvuldig door NRVT over gecommuniceerd. Daarnaast zijn hierover diverse tuchtuitspraken geweest. Ook de andere taxatierapporten voldoen niet aan de regelgeving. De gebruikte percentages van de exploitatielasten zijn niet onderbouwd. Voorts ontbreekt in het taxatierapport van het bouwterrein de marktwaarde zonder het bijzondere uitgangspunt (de waarde "as is") en spreekt het rekenmodel bij dit taxatierapport van verhuurde staat, terwijl het taxatierapport 'eigen gebruik' vermeldt.

Bovendien vallen drie van de vier taxaties (1, 2 en 4) onder het toepassingsbereik van GZV. Verweerder beschikt niet over de aantekening GZV en heeft niet vermeld dat hij over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om deze taxatie te kunnen uitvoeren.

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

Klager verzoekt primair het opleggen van een berisping en een boete van € 1.000; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Voorafgaand aan de klacht heeft verweerder op 8 november 2021 gereageerd op het taxatierapport met betrekking tot de woonboten. De eerste taxatie betreft een verkorte waardeverklaring, opgesteld in juli 2020. Omdat een volledig en uitgebreid taxatierapport zich niet leent voor het taxeren van enkel grond en water, is een verkort rapport opgesteld. Verweerder realiseert zich dat op grond van de door NRVT gehanteerde normen desondanks een uitgebreid rapport ook voor dit soort kleine stukjes grond nodig was geweest. Daarom is het kantoor van verweerder gestopt met het opstellen van verkorte taxatierapporten.

Het tweede taxatierapport van augustus 2021 is weliswaar beknopt, maar bevat alle onderdelen die in een professioneel taxatierapport volgens NRVT-normen behoren te staan. Het taxatierapport is opgesteld aan de hand van de rapportagevereisten zoals opgenomen in bijlage 1 van de Praktijkhandleiding BV. Er zijn referentietransacties en een plausibiliteitsverklaring toegevoegd en de onderbouwing is uitgebreid om het rapport zo concreet en duidelijk mogelijk te maken.

Verweerder geeft aan dat hij de analyse van koopreferenties bij toekomstige taxaties uitgebreider zal opnemen. Huurreferenties bleken bij deze taxatie niet in de markt vindbaar te zijn en bij toekomstige

taxaties van vergelijkbare objecten blijft dit een moeilijk onderdeel. Kadastrale recherche heeft wel plaatsgevonden. Het eigendomsbewijs is niet toegevoegd omdat dit meest aktes betreffen van overnames door diverse waterschappen zonder inhoudelijke informatie over de percelen. Verweerder zegt dit voortaan toe te lichten. In de toekomstige taxatierapporten zal de backtesting uitvoerig vermeld worden of toegelicht worden waarom backtesting niet van toepassing is.

Aanvullend meent verweerder dat geen sprake is van een waardeverklaring of een verkort rapport. Het tweede rapport voldoet voor 95% aan alle essentialia voor taxatierapporten zoals vastgelegd in de Praktijkhandreiking BV. Daarnaast is de kritiek geaccepteerd en zijn direct vanaf 2021 veel betere en completere taxatierapporten gemaakt.

Verweerder verricht al 20 jaar taxaties voor het Hoogheemraadschap en beschikt daarom over voldoende kennis en vaardigheden om deze taxaties te kunnen uitvoeren. Hij zal dit voortaan in de rapporten vermelden. Dat één van de taxaties uit zou komen boven de € 5 miljoen, was bij de voorbereidingen niet gebleken. Verweerder zal dergelijke taxaties niet meer uitvoeren.

Verweerder verklaart nog, dat hij al 30 jaar actief is als makelaar/taxateur en dat hij de kwalitatieve ontwikkelingen van de NRVT zeer waardeert. Het voldoen aan de nieuwe normeringen is een continue aanpassing door taxateurs, waar hij zijn uiterste best voor doet.

Tot slot verzoekt verweerder geen berisping op te leggen maar een aanwijzing zonder boete, vooral omdat hier geen enkele sprake is van bewuste misleiding of kwade opzet, en verweerder de kritiek zeer goed begrijpt en goedwillend staat tegenover verbetering van de taxatierapporten.

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. Derhalve is klager ontvankelijk in haar 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 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, die niet naar behoren zijn ingericht en summier gemotiveerd, 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).

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

Gelet op de gebreken en onvolkomenheden in de rapporten en dat uit de rapporten niet blijkt van een verdergaande vakbekwaamheid, zoals het Subreglement GZV vereist, acht het tuchtcollege een waarschuwing gepast en geboden. Het tuchtcollege betreft bij het opleggen van de maatregel dat het om relatief oude rapporten gaat en verweerder lang in het ongewisse is gelaten over de uitkomst van het DT-traject. Daarbij heeft klager overtuigend gemotiveerd dat hij actie heeft ondernomen om zijn rapporten te verbeteren. Tenslotte speelt nog dat verweerder had kunnen volstaan met een SOW, in welk geval wel aan de door NRVT te stellen eisen zou zijn voldaan.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op

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