

Dossiernummer: N23525

Datum: 22 september 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 RT,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 april 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 juni 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 6 resp. 8 juni 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In vervolg op een melding heeft klager op 13 december 2021 de hierna genoemde taxatierapporten opgevraagd bij verweerder. Verweerder heeft hierop op 10 januari 2022 gereageerd en de rapporten toegestuurd. Hierna is geconstateerd dat de rapporten een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging door middel van een fieldaudit noodzakelijk was. In dit kader heeft klager op 16 mei 2022 een gesprek met verweerder gevoerd. Klager heeft verweerder per e-mailbericht d.d. 15 september 2022 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online

platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop gereageerd met erkenning van zijn fouten en de bevestiging dat het nooit meer plaats zal vinden.

De klacht ziet op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 26 oktober 2021, [adres 1]. Het object betreft een voormalig verzorgingstehuis getransformeerd naar een appartementencomplex, parkeerplaatsen, erf en ondergrond. Doel van de taxatie was het bepalen van de waarde in het economisch verkeer voor intern gebruik.
- Taxatierapport, d.d. 26 oktober 2021, [adres 2]. Het object betreft twee getransformeerde kantoorgebouwen, thans ingericht met totaal 74 appartementen / studio's met parkeren, erf en ondergrond. Doel van de taxatie was het bepalen van de waarde in het economisch verkeer voor intern gebruik.
- Taxatierapport, d.d. 31 mei 2021, [adres 3]. Het object betreft een tuincentrum met nieuw te bouwen bedrijfswoning. Doel van de taxatie is een financieringsbeslissing.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals de vertaalslag van referenties naar gemaakte keuzes in het rapport en de BAR/NAR-analyse ontbreken en dat de exploitatielasten onvoldoende in de disconteringsvoet (in het DCF-rekenmodel) zijn onderbouwd. Tevens is de algehele onderbouwing voor de GZV-rapporten te beperkt. 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.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld die buiten zijn Kamer vallen c.q. beschikt hij niet over de aantekening GZV en heeft hij niet duidelijk kunnen maken dat hij over voldoende expertise beschikt om dergelijke taxaties uit te voeren.

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 ervan uit 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 de maatregel van een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft geen aanvullend verweer tegen de klacht.

Zoals in de audit al aangegeven is volgens verweerder vanuit een service-gerichte gedachte voor een vaste relatie gewerkt. Verweerder beseft nu dat hij de opdracht niet had moeten aannemen en zal dat in de toekomst ook niet meer doen. Verweerder is zich ervan bewust dat hij grenzen heeft overschreden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV geldig tussen 1 januari 2020 tot 31 december 2021;
- het Subreglement GZV geldig 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 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 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 onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreekt de vertaalslag van referenties naar de gemaakte keuzes in het rapport en de BAR/NAR-analyse en de exploitatielasten zijn onvoldoende in de disconteringsvoet (in het DCF-rekenmodel) onderbouwd. Dat geldt ook voor de algehele onderbouwing voor de GZV-rapporten die te beperkt is. 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 stelt vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed doch in zijn verweer naar aanleiding van de uitkomsten van de audit onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het grootzakelijk vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waar hij/zij is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij/zij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Het tuchtcollege volgt klager in de klachten. In de onderhavige kwestie is met name sprake van te summiere rapporten, waardoor door verweerder onvoldoende verantwoording wordt afgelegd ten aanzien van de door hem gemaakte keuzes en zijn gedachtegang daaromtrent. Daardoor is niet zozeer komen vast te staan dat sprake is van gemaakte fouten ten aanzien van de gestelde marktwaarde, maar schieten de taxatierapporten wel tekort in de eisen die worden gesteld aan de navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

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.

Specifiek aan taxaties van GZV-objecten worden zwaardere eisen gesteld dan aan 'gewoon' bedrijfstvastgoed, omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben.

Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, welke bekwaamheid expliciet uit het taxatierapport dient te blijken, hetgeen hier ontbreekt.

Gelet op de aard en de ernst van de overtredingen acht het tuchtcollege in de onderhavige kwestie de maatregel van berisping met een boete, gepast.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 2.000,- (zegge tweeduizend euro)

Deze uitspraak is gedaan op 22 september 2023 door het Tuchtcollege NRVT.