

Dossiernummer: N23576

Datum: 13 mei 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

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:

- Het klaagschrift van 13 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 5 februari 2024.
- De instemming schriftelijke afhandeling van 6 resp. 12 februari 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

Na een field audit is verweerder in 2021 bij bestuursbesluit de aanwijzing onder meer aangegeven meer aandacht te besteden aan de referentieanalyses en de cursus Alternatieve aanwendbaarheid en residueel rekenen uiterlijk 30 juni 2022 te hebben afgerond. Daarbij is een heraudit na een jaar aangekondigd.

Klager stelt dat uit de heraudit in de vorm van een desk audit (aangekondigd augustus 2022, auditrapport mei 2023) is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van drie rapporten (van respectievelijk 23 juni 2022, 4 juli 2022 en 3 juni 2022) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed (eerstgenoemde rapport) en wonen (de andere twee rapporten) niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zoals de huurcorrectie en een toelichting omtrent het gelieerd zijn van huurder en eigenaar, de toegepaste methodiek is ongebruikelijk en wekt de indruk dat de huursituatie oneindig is, ook is er onduidelijkheid over de datum van het rapport (het eerste rapport), de kwalitatieve analyse van de huurreferenties is onvoldoende en er is onduidelijkheid over de datum van het rapport (het tweede rapport) en ten onrechte is een bijzonder uitgangspunt genomen en verschillen in rendementen zijn niet toegelicht (het derde rapport). Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De taxatierapporten zijn niet zorgvuldig en transparant ingericht en voldoen daarmee niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (hierna: RGB). Ook zijn de rapporten niet opgesteld met de vereiste vakbekwaamheid en voldoen daarom niet aan artikel 9 van het RGB.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is, zo stelt klager, ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

Klager verzoekt primair om aan verweerder de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt zij oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder stelt met betrekking tot rapport d.d. 23 juni 2022: Ik ben het volledig eens met uw conclusie dat er een correctie op de huurwaarde dient plaats te vinden. Normaliter pas ik die ook toe. In dit geval ben ik te achteloos over het verschil heen gestapt ad € 800,- op jaarbasis aan markthuurlen en de einddatum van het contract.

Met betrekking tot rapport 4 juli 2022: Ik ben het eens met uw conclusie dat de berekening van de accountant ook had moeten worden toegevoegd aan het rapport. Dat is niet gebeurd. Een omissie van mijn kant. Inmiddels hebben wij intern gecommuniceerd dat dergelijke belangrijke documenten c.q. correspondentie toegevoegd moeten worden, naast een uitleg in het rapport.

Met betrekking tot het rapport 3 juni 2022: Natuurlijk ben ik het met u eens dat er een betere onderbouwing had moeten plaatsvinden van het rendement. Voor het overige verwijs ik u naar mijn eerder commentaar d.d. 30 juni 2023.

Samenvattend ben ik blij dat mijn toelichting d.d. 30 juni 2023 één en ander bij u heeft verduidelijkt. Helaas kan ik de geleverde rapporten niet terughalen en verbeteren. Ik blijf wel van mening dat ik naar eer en geweten heb getaxeerd en in alle gevallen mijn taxatiegevoel heb laten spreken en mijn expertise heb ingezet.

Voor wat betreft de cursus "Alternatieve aanwendbaarheid en residueel rekenen", heb ik inmiddels aan mijn verplichtingen voldaan, zoals bericht in mijn mail d.d. 28-12-2023 aan NRVT.

Ten overvloede wil ik nogmaals vermelden dat ik regelmatig terugval casu quo samenwerk met twee taxateurs GZV. Ook wil ik niet onvermeld laten dat ik onlangs nog een kennismakingsgesprek heb gehad met de RaboTaxatieDesk, waar men goed te spreken was over de samenwerking en de kwaliteit van mijn rapporten.

Mijn conclusie is dan ook dat u "een gelukkige greep" heeft gedaan uit mijn rapporten (en voor mij een ongelukkige). Ik neem uw commentaar ter harte en zal in het vervolg nog kritischer zijn met betrekking tot de in uw commentaar genoemde punten inzake zorgvuldigheid en transparantie, vakbekwaamheid en diepgang. Ik heb er dan ook begrip voor als Uw College mij de maatregel van een berisping oplegt.

Ik sluit af met de opmerking dat we allemaal mens zijn, fouten kunnen maken en gecontroleerd moeten worden. Niemand is volmaakt. We zijn vaak allemaal aardige mensen, maar doen weleens verkeerde dingen. Ik hoop dat u daar in uw oordeelsvorming rekening mee houdt.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreikingen Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen geldend in 2022;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten 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 dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de drie taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Hierdoor heeft verweerder de genoemde regelgeving van NRVT geschonden.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, in die zin dat derden er ten onrechte van uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig, structureel en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en een mededeling dat een tuchtklacht zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Verder wordt in aanmerking genomen dat verweerder na de eerdere audit en de bestuursmaatregel als gewaarschuwd mens gold. De onvolkomenheden van de laatste audit zien op andere punten dan de eerdere audit, zodat aannemelijk is dat verweerder de eerdere opmerkingen ter harte heeft genomen. Ook heeft verweerder inmiddels de opgelegde cursus afgerond.

Hoewel het tuchtcollege begrip heeft voor de lastige persoonlijke omstandigheden die verweerder in reactie op de audits heeft geschetst, doet dit niet af aan de verplichting van verweerder om te zorgen voor taxatierapporten die voldoen aan het gestelde in de Reglementen.

Gelet verder op de erkenning van de tekortkomingen door verweerder en het tijdsverloop – er is ruim meer dan een jaar verstreken tussen aanlevering van de rapporten en de aankondiging van de klacht - acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van een waarschuwing passend en geboden.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.