

Dossiernummer: N23580
Datum: 17 april 2024

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,

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 december 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 januari 2024, met bijlagen;
- de pleitaantekeningen van klager van 12 maart 2024.

Tijdens de hoorzitting van 12 maart 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer en mr. I. Bruns,
- verweerder (ook: de taxateur) alsmede mevrouw C (kantoorgenoot).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 8 april 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Opvolgend op de fieldaudit heeft een heraudit plaatsgevonden; op 30 januari 2023 is verweerder gevraagd hiervoor een portfolio aan te leveren.

Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het conceptauditrapport d.d. 12 mei 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Hierop heeft verweerder 22 juni 2023 gereageerd, na een nadere toelichting door NRVT.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (respectievelijk van 7 november 2022, 13 december 2022 en 14 november 2022) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het rapport van de heraudit blijkt dat verweerder onvoldoende opvolging gegeven heeft aan de eerdere aanbevelingen vanuit de fieldaudit. De beoordeelde taxatierapporten voldoen wederom niet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld; juist op de onderbouwingen en de toelichtingen schieten de rapporten tekort. Ook voldoen de opdrachtvoorwaarden in alle drie de rapporten niet aan de minimale voorwaarden. Verder is het onderzoek naar het feitelijke en voorgenomen gebruik in relatie tot de bestemming onvoldoende. In rapport 1 is gekozen voor een andere taxatiemethodiek dan voor de hand ligt, ontbreekt een nadere toelichting bij het bijzonder uitgangspunt en zijn de kapitaalscorrecties niet onderbouwd. In alle drie de rapporten ontbreekt de onderbouwing van de disconteringsvoet en exit yield. In rapport 2 heeft de marktvisie geen betrekking op het getaxeerde en ligt de transactiedatum kooppreferenties na de waarde peildatum. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Daarnaast toont het dossier met betrekking tot het eerste rapport geen overtuigend bewijs dat verweerder in het segment van exploitatie gebonden objecten (hotel / restaurant) aan de vereisten van vakbekwaamheid voldoet.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan de 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 (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, het feit dat verweerder ondanks eerdere aanwijzingen onvoldoende verbetering heeft getoond, verweerder ook door het tuchtcollege al eerder is geweest op het belang van zorgvuldigheid en transparantie (dossier 210707, 26 november 2021), dat aan de taxatie van GZV-objecten andere eisen worden gesteld dan aan reguliere bedrijfsmatige objecten, verzoekt klager primair om aan 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 persisteert bij de inhoudelijke reacties, zoals door hem aangegeven aan NRVT in reactie op de audit. Verweerder neemt de zaak serieus en werkt aan verbeteringen van zijn rapporten met TMI/Flux en plausibiliserende taxateurs. Transparantie en zorgvuldigheid zijn kernwaarden voor verweerder bij het opstellen van taxatierapporten. Verweerder heeft tot op heden geen klachten gehad van derden dat zijn rapporten niet navolgbaar en transparant zouden zijn.

De eerder tegen verweerder ingediende klacht had te maken met het niet toezenden van een concept-rapport en ziet dus op een andere situatie.

Verweerder is ervan overtuigd over voldoende vakbekwaamheid te beschikken voor het taxeren van het eerste pand nu dit, al jaren, niet meer als hotel in gebruik was. Verweerder heeft diverse cursussen gevolgd op het gebied van het Groot Zakelijk Vastgoed om zijn kennis en kunde te verbreden.

Het verbaast verweerder dat klager de procedure zo lang heeft laten voortduren. Verder is verweerder van mening dat de verzochte maatregel van voorwaardelijke schorsing onredelijk zwaar is nu dit enorme risico's voor de toekomst met zich meebrengt en dit derhalve een potentieel enorme impact op de bedrijfsinkomsten heeft.

Verweerder is vastbesloten zich verder te verbeteren en blijft hier ook mee bezig door het volgen van cursussen en nauwere samenwerking met twee andere GZV-taxateurs.

Verweerder is van mening dat NRVT meer zou kunnen en moeten doen in de begeleiding van taxateurs bij het verhogen van de kwaliteit van de rapporten. Verweerder vindt het jammer dat hij niet bij NRVT terecht kan voor inhoudelijk advies en mist een modeltaxatierapport voor bedrijfsruimte.

Verweerder hoopt dat het tuchtcollege zijn goede wil inziet en af wil zien van het opleggen van een maatregel.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2022 en 2023;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed geldig vanaf 1 juli 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 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 de opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de minimale voorwaarden en het onderzoek naar het feitelijke en voorgenomen gebruik in relatie tot de bestemming onvoldoende is. Ook is in één van de rapporten gekozen voor een andere taxatiemethodiek dan voor de hand ligt, ontbreekt een nadere toelichting bij het bijzonder uitgangspunt en zijn de kapitaalscorrecties niet onderbouwd. Ook ontbreekt in één van de rapporten de onderbouwing van de disconteringsvoet en exit yield, heeft de marktvisie geen betrekking op het getaxeerde en ligt de transactiedatum kooppreferenties na de waardepeildatum. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Ook stelt het tuchtcollege vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer 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 waarin deze 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 deze hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Specifiek ten aanzien van GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed, 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, die uit het taxatierapport dient te blijken. Dat ontbreekt hier.

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door de rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan heeft hij strijdig gehandeld met de regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB) alsmede het beginsel van vakbekwaamheid (art 9 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een (her) 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 de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend of kan dat leiden tot een nog zwaardere maatregel, waarbij de mate van persoonlijke verwijtbaarheid of bijvoorbeeld een met het taxatierapport verkregen economisch voordeel een rol speelt.

In dit geval is er sprake van veel meer dan enkele slordigheden. Het betreft onder meer essentiële onderdelen in de rapporten, die ontbreken, is onvoldoende onderzoek gedaan naar het feitelijk en voorgenomen gebruik in relatie tot de bestemming, ontbreekt een toelichting bij het bijzonder uitgangspunt en zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk, terwijl bij de eerste audit al op dit soort dingen was gewezen. De tijdens de heraudit wederom geconstateerde tekortkomingen en gebreken maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been kunnen zetten. Klager voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Nu de taxateur in zijn verweer en tijdens de mondelinge behandeling ter zitting de tekortkomingen en gebreken bagatelliseert en het tuchtcollege niet heeft kunnen overtuigen van het feit die in de toekomst niet meer te zullen maken, acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van een geheel voorwaardelijke schorsing passend, nu verweerder aldus de gelegenheid heeft de verbetering van de kwaliteit van zijn bedrijfsvoering en de door hem uitgevoerde taxaties blijvend aan te tonen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van vier maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt, indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend, die ziet op een gedraging dan wel een nalaten van verweerder van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 17 april 2024 door het tuchtcollege NRVT.