

Dossiernummer: N24592

Datum: 23 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**, (ook te noemen NRVT)

tegen:

**B**

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 21 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 5 februari 2024.

Tijdens de hoorzitting van 18 april 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. M.P.K. Grootenboer namens klager;
- verweerder, bijgestaan door zijn advocaat, mr. C.H. van Maaren.

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

### 2. De klacht

Klager stelt dat bij een field audit ten aanzien van vier taxatierapporten van verweerder uitgebracht op 17 februari 2021, 22 oktober 2021, 20 december 2021 en 23 juni 2022, alle betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed, is geconstateerd dat verweerder zich niet aan de regelgeving van NRVT heeft gehouden.

Uit wat in het auditrapport is gesteld, blijkt dat verweerder in de beoordeelde rapporten de huur- en kooppreferenties met onvoldoende kenmerken heeft weergegeven om een navolgbare vertaalslag te kunnen maken (naar het getaxeerde object). Feitelijk ontbreekt hierdoor een kwalitatieve analyse in deze rapporten. Ook is in drie rapporten de netto yield niet onderbouwd, ontbreekt in twee rapporten de disconteringsvoet contante waarde en in één rapport de waardering parkeerplaatsen. De OTD is verder bij twee rapporten niet bijgevoegd en in één rapport is de kaspositie van de VVE niet opgegeven. Tot slot ontbreekt in één rapport het rekenblad.

Door het niet opnemen van deze essentiële aspecten in de rapporten zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De beoordeelde rapporten voldoen hiermee niet aan de in artikel 12 van het toepasselijke Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Ook kan volgens klager worden geconcludeerd dat uit de genoemde tekortkomingen blijkt dat verweerder niet heeft voldaan aan het in artikel 9 van dit reglement vastgelegde vereiste van vakbekwaamheid.

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

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen acht klager het eigenlijk passend om aan verweerder de maatregel van berisping en een onvoorwaardelijke boete van € 1.000,00 op te leggen. Gelet echter op het lange tijdsverloop tussen de audit en het indienen van de klacht verzoekt klager primair de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt klager oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder stelt allereerst dat NRVT zich niet heeft gehouden aan de termijnen zoals deze zijn opgenomen in het geldende Reglement Doorlopend Toezicht. Het gesprek met de auditor in het kader van de field audit vond plaats op 7 december 2022, verweerder heeft zijn reactie op het concept rapport op 21 maart 2023 ingediend en de auditor heeft het definitieve rapport pas op 9 oktober 2023 afgerond. Vervolgens heeft NRVT pas op 7 december 2023 laten weten dat een klacht zou worden ingediend. Verweerder wijst erop dat een audit met daaropvolgend een klachtprocedure een zware wissel op hem trekt en dat daarom van klager verwacht mag worden dat hij zich aan de regelgeving houdt. Dit temeer daar NRVT zelf doorgaans strikte toepassing van de regelgeving bepleit. Verweerder meent dat klager in verband met de termijnoverschrijding niet-ontvankelijk moet worden verklaard in de klacht. Het afzien van de boete ter compensatie van de termijnoverschrijding is onvoldoende.

Verweerder betoogt verder dat de audit primair als een leerproces moet worden gezien. Pas als de taxateur na een audit, gevolgd door een aanbeveling, opnieuw in de fout gaat, is het indienen van een klacht aan de orde. Naar de mening van de taxateur heeft klager in dit geval een onevenredig zwaar middel te snel ingezet. Klager heeft ook niet deugdelijk gemotiveerd waarom in dit geval – in afwijking van de handhavingmatrix - indiening van een klacht gerechtvaardigd is in plaats van het volstaan met het leerproces gevolgd door een aanbeveling.

Ook wijst verweerder erop dat klager in het geheel niet is ingegaan op dat wat hij in zijn reactie op het concept auditrapport heeft aangevoerd, dit terwijl hij expliciet heeft gevraagd om een reactie of aangepast rapport.

Ten aanzien van de inhoud van de klacht voert verweerder aan dat hij uit de audit lering heeft getrokken, dat hij de opmerkingen van de auditor ter harte heeft genomen en dat hij zijn werkwijze inmiddels heeft aangepast. Hij erkent dat in zijn rapporten duidelijker moet worden beschreven hoe de referenties zich verhouden tot de gekozen rendementsgetallen. Hij heeft zich destijds wellicht te veel laten leiden door het feit dat hij met professionele opdrachtgevers van doen had en dus niet expliciet voor ogen had dat het rapport ook voor anderen (leken) te volgen moet zijn. Wel vindt hij dat iedere taxatie in de juiste context moet worden gezien. Ten aanzien van geen van de beoordeelde rapporten is sprake geweest van een discussie met of vragen van de professionele opdrachtgevers (in twee gevallen een bank en in één geval een gemeente) en er is ook niemand door de rapporten gedupeerd. Waar klager verwijst naar mogelijke "hinder en/of overlast" die zou kunnen ontstaan door slordigheden in de rapporten, is wel degelijk de context en achtergrond van de taxaties van belang en dat element mist verweerder in de klacht.

Ten aanzien van de klacht dat de opdrachten bij twee rapporten ontbreken, merkt verweerder op dat het bij één rapport gaat om de standaard door de bank gehanteerde opdracht, die in het interne systeem van de bank is opgeslagen. Voor het andere rapport geldt dat de opdracht is uitgevoerd conform de raamovereenkomst met de gemeente. Overigens geldt ook hier dat geen enkel nadeel is geleden en er geen nadelige gevolgen zijn voortgevloeid uit het zogenaamde ontbreken van de opdrachtbevestigingen. Ook op dit punt heeft hij echter zijn werkwijze aangepast. Hij vraagt nu bij dit soort taxaties altijd expliciet een solitaire schriftelijke opdracht, onder verwijzing naar de (eventuele) raamovereenkomst.

Verweerder erkent dat op basis van referentie-objecten de waardering zoveel en zo goed mogelijk dient te worden onderbouwd. Echter, er zijn niet altijd voldoende referenties beschikbaar waarbij de uitgangspunten volledig duidelijk zijn. Daarnaast is bij bedrijfsgebouwen over het algemeen geen pand hetzelfde. Daar zal in verweerders optiek toch altijd de lokale kennis en ervaring van de taxateur een rol in de waardering spelen.

Tot slot voert verweerder aan dat klager onvoldoende heeft onderbouwd waarom er, naast het niet voldoen aan de vereisten ten aanzien van zorgvuldigheid en transparantie, ook sprake is van onvoldoende vakbekwaamheid.

#### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend ten tijde van de uitgebrachte taxatierapporten;
- 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 om kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de betrokken gedragingen als register taxateur in de Kamer 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 in dit opzicht ontvankelijk in de klacht.

Ten aanzien van het verzoek van verweerder om klager niet-ontvankelijk te verklaren in de klacht in verband met het overschrijden van de termijnen genoemd in het Reglement Doorlopend Toezicht overweegt het tuchtcollege dat de in dit reglement opgenomen termijnen geen fatale termijnen zijn, maar termijnen van orde. Het overschrijden van dergelijke termijnen leidt in beginsel niet tot niet-ontvankelijkheid, maar kan wel een rol spelen bij het vaststellen van de maatregel in het geval dat de klacht gegrond wordt verklaard.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt in navolging van klager dat de vier taxatierapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, op onderdelen niet voldoen aan de regelgeving van NRVT. Verweerder had naast een duidelijke uitleg van de gehanteerde parameters en uitgangspunten met name een veel betere vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde object kunnen en moeten maken. Ook als dit, zoals verweerder aanvoert, ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed niet altijd eenvoudig is, zal de taxateur toch een zo zorgvuldig mogelijke uitleg moeten geven.

Ook de overige door klager genoemde tekortkomingen betreffen essentiële onderdelen van de taxatierapporten. Dat verweerder de rapporten opstelde voor professionele opdrachtgevers is naar het

oordeel van het tuchtcollege niet relevant, omdat de rapporten niet alleen voor de opdrachtgevers, maar ook voor (niet professionele) derden inzichtelijk en navolgbaar moeten zijn.

Tijdens de hoorzitting is klager alsnog inhoudelijk ingegaan op de reactie van verweerder op het concept auditrapport en op de volgens verweerder onvoldoende gemotiveerde stelling dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de eisen van vakbekwaamheid. Hierbij heeft klager toegelicht dat de vakbekwaamheid in het geding is, aangezien dezelfde tekortkomingen (het niet deugdelijk onderbouwen van referenties en het niet maken van een kwalitatieve analyse) in meerdere rapporten voorkomen. Hierin volgt het tuchtcollege klager. Verweerder heeft niet alleen gehandeld in strijd met de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, maar hij heeft ook, gelet op de meer structurele aard van de tekortkomingen, blij gegeven van onvoldoende vakbekwaamheid.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de audit weliswaar primair bedoeld is om een leerproces in gang te brengen, maar dat dit niet wegneemt dat het bestuur van NRVT op grond van artikel 6.3 van het Reglement Doorlopend Toezicht bevoegd is om daarnaast, als de aard van de tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen daar aanleiding toe geven, ook een klacht in te dienen. Het tuchtcollege volgt verweerder niet in zijn stelling dat een klacht pas kan worden ingediend nadat uit een heraudit is gebleken dat de taxateur de aanbevelingen uit de eerder audit niet ter harte heeft genomen.

De klacht wordt, gelet op het bovenstaande, gegrond verklaard. In het algemeen geldt dat bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening houdt 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 blij 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 (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 (tenminste) 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 de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan leiden tot een minder zware maatregel dan volgens deze uitgangspunten.

In dit geval is het tuchtcollege van oordeel dat het gaat om essentiële tekortkomingen die structureel van aard zijn. In beginsel is oplegging van de maatregel van berisping dan ook passend. Verweerder heeft de bevindingen van de auditor echter ter harte genomen en heeft zijn werkwijze daarop aangepast. Verder beoordeelt het tuchtcollege de potentiële impact van de tekortkomingen als gering. Het lange tijdsverloop tussen de reactie van klager op het concept auditrapport (21 maart 2023) en de indiening van de klacht (7 december 2023) acht het tuchtcollege uitermate onwenselijk, ook gelet op de door verweerder geschetste spanningen die dat oplevert. Gelet op deze omstandigheden in onderlinge samenhang bezien zal het tuchtcollege volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 23 mei 2024 door het tuchtcollege NRVT.